

**TTRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA**

G.E. Dott. Francesco Lupia

*Esecuzione Rito ex legge 80 n° 210/2022 R.G.*

*Promosso dal creditore procedente: BCC NPLS 2020 S.r.l.*

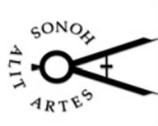
*Debitori: Sig.ri* XXXXXXXXXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATA**

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Stefania Motta

Custode Giudiziario: Dott. Pietro Brugnoli



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

*Esecuzione Rito ex legge 80 n° 210/2022 R.G.*

*Promosso dal creditore procedente: BCC NPLS 2020 S.r.l.*

*Debitori: Sig.ri [REDACTED], [REDACTED]*

*Custode Giudiziario: Dott. Pietro Brugnoli*

*Rinvio udienza data 17/10/2023 ore 09:30*

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

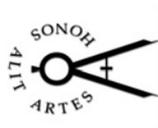
#### RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto Unico: Appartamento sito in Mentana, Rm, di Via delle Vigne Nuove n.63 piano 1° interno 2 (al catasto civico n.83), composto da ingresso indipendente, corpo scala, disimpegno, soggiorno, due camere ed una cucina, un bagno un balcone. Pertinenze un locale di deposito e corte esclusiva a giardino.

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 16/12/2022, nella qualità di C.T.U., si appresta a rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice, evidenziati con il colore *blu* del testo seguente:

#### VERIFICHE PRELIMINARI:

Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:



### a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;

**RISPOSTA AL QUESITO(a)** Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma. La documentazione in atti risulta completa ed idonea.

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 19/11/2008 Registro Particolare 15283 Registro Generale 69445 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma S.C. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, via Sardegna n.129, C.f.:01275240586 a carico di [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] in qualità di terzi datori di ipoteca, e Hiperion S.r.l. Sportiva Dilettantistica Roma C.f.:08150751009 C.f.:08150751009 debitore non datore di ipoteca; immobili siti in Mentana: foglio 13 part.1635 sub.6, foglio 13 part.1635 sub.505 e foglio 13 part.1635 sub.501.*
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 28/07/2022, Registro Particolare 32047 Registro Generale 44507, rep.2792 del 02/07/2022 a favore di BCC NPLS 2020 S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Conegliano, TV, C.f.:05098890261 a carico di [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] immobili siti in Mentana: foglio 13 part.1635 sub.6, foglio 13 part.1635 sub.505 e foglio 13 part.1635 sub.501.*

### b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

#### **RISPOSTA AL QUESITO (b):**

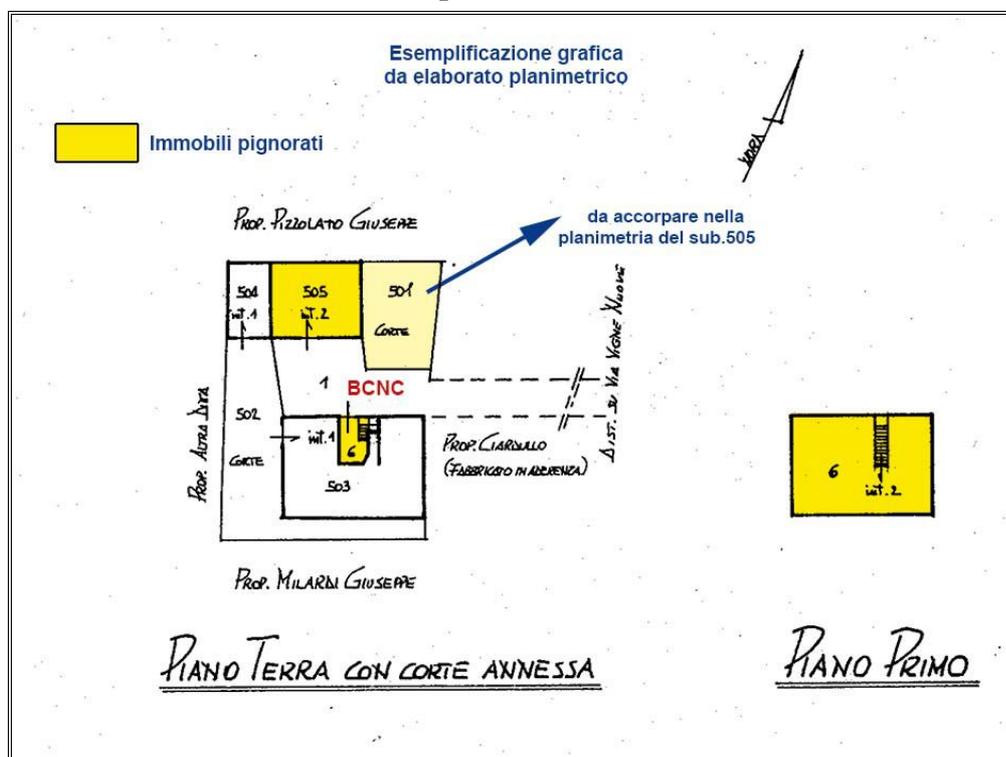
1. Appartamento sito in Mentana (RM), Via Delle Vigne Nuove n.63 (già n.83), Censito al NCEU al foglio 13, particella 1635, subalterno 6 categoria A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 102, rendita Euro 511,29

2. Locale di deposito sito in Mentana (RM), Via Delle Vigne Nuove n.63, Censito al NCEU al foglio 13, particella 1635, subalterno 505 categoria C/2, Classe 6, consistenza 43,00 mq, superficie catastale totale 55,00 mq, rendita Euro 46,64
3. Corte urbana, foglio 13, particella 1635, subalterno 501, categoria Bene Comune Non Censibile, di pertinenza dei subb.6, appartamento, e 505, locale di deposito.

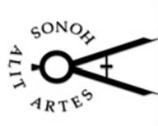
Tale bene risulta pignorato nonostante trattasi di BCNC, ma, si specifica che esso è stato sottratto alla *destinazione comune* e forma oggetto di proprietà esclusiva (infatti dalle risultanze censuarie esso è pertinenza ai soli subb.6 e 505 staggiti), ragion per cui la scrivente ritiene corretto l'inserimento di tale bene nel pignoramento.

c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

RISPOSTA AL QUESITO. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione della proprietà catastale è corretta, gli identificativi riportati nel atto di pignoramento risultano corretti e conformi alle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria ma, presso il l'ufficio del Catasto, il sub.501, corte



urbana, è risultante in solo elaborato planimetrico prot.681058 del 05/08/2002, a causa del mancato inserimento di questo subalterno e del sub.1 nella lavorazione della



denuncia di variazione al NCEU prot.43847.1/2002 per *scorporo di corte esclusiva*, nella quale la corte di accesso comune, è stata divisa generando 3 subalterni, sub.1, sub. 501 e sub. 502. Vedasi elaborato planimetrico in allegati D e sovrastante elaborazione grafica. Per tale ragione la scrivente ha presentato presso il NCEU modello in autotutela di *recupero di situazione pregressa* al fine di correggere l'incompleta lavorazione della precedente pratica su decritta. Alla data odierna tale istanza è stata correttamente evasa.

Dalle risultanze di conservatoria il compendio include la “quota di ½” della proprietà sul **sub.1** ma essendo un Bene Comune Non Censibile, corte comune indivisa di pertinenza a più di una proprietà, costituendo quindi proprietà comune, esso non è pignorabile. Anche in questo caso (di contro rispetto al pignoramento del sub.501) la scrivente ritiene corretto in mancato inserimento di tale bene nel pignoramento.

Si segnala che la prima certificazione notarile depositata in atti fa erroneamente partire il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (28/07/2022) e non dalla data di notifica (02/07/2022). Per cui il primo atto all'interno del ventennio è: l'atto di Divisione del Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo rep.38127 del 06/08/2002 e non la successiva donazione con le relative conseguenze per l'atto ultra-ventennale valido ai fini della continuità delle trascrizioni.

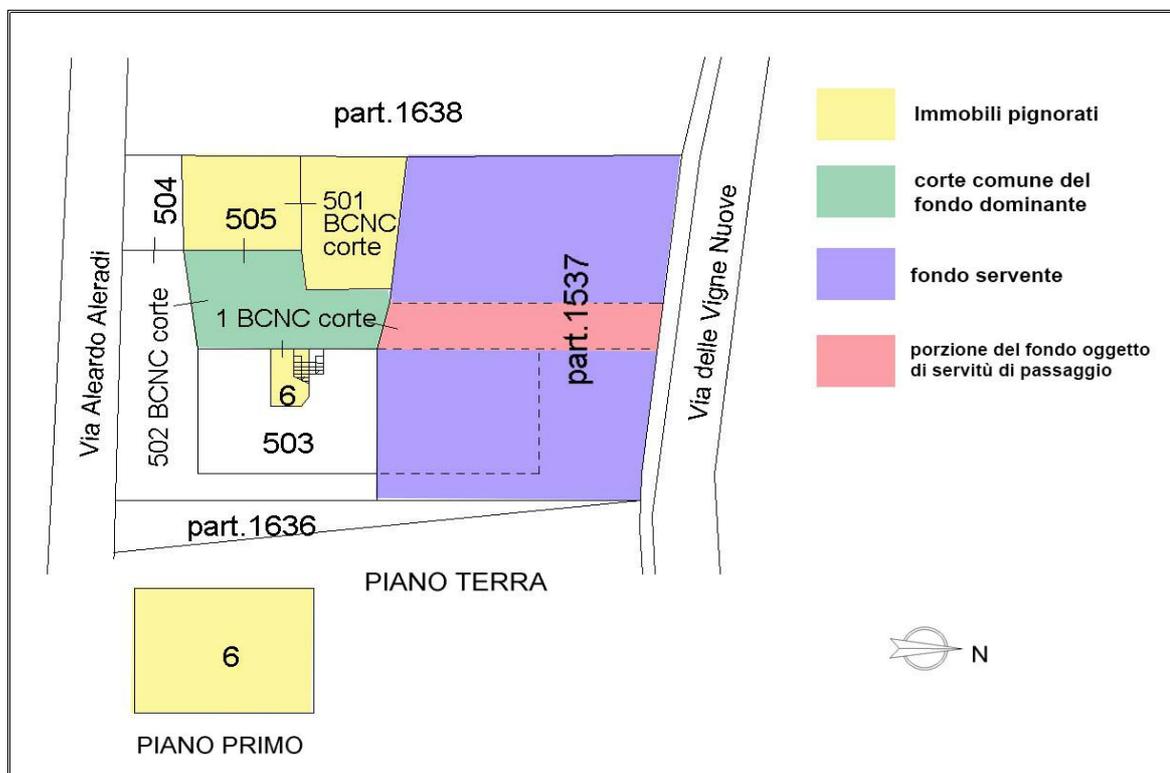
**Il creditore precedente ha, alla data odierna, provveduto a produrre agli atti una integrazione di certificazione notarile per sanare l'errore.** Il tutto come meglio descritto al successivo punto (f).

**d)le note di trascrizione e i titoli di trasferimento** (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

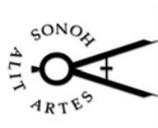
**RISPOSTA AL QUESITO(d).** Per acquisire il titolo di provenienza a favore degli esecutati ho richiesto copia uso studio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2; trattasi di Atto di Donazione stipulato in data 06/08/2002 dal Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo, rep.38128 racc.18764 (allegato A). Nel contratto [redacted] C.f.: [redacted] dona ai figli [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] le porzioni immobiliari oggetto di esproprio forzato.

**Trascrizioni di vincoli o servitù:** il 09/09/1993 presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Roma2 Rp./Rg. 22890/33973 trascrizione di servitù coattiva di passaggio (nota allegato C), in forza di sentenza della sez.IV della Pretura di Roma del 28/06/'93 R.G.C. 32648/1989, Pretore F.to Giovanna Scherillo, si dichiara: “(...) a favore di [redacted] e [redacted], proprietari del fondo sito in Mentana, Via delle Vigne Nuove località Policlinco Cerqua foglio 13 particella 1635 il diritto di servitù di passaggio sul fondo di proprietà di [redacted] e [redacted] sito nel medesimo comune località e via, foglio 13 particella 1634<sup>1</sup>, il passaggio viene esercitato attraverso uno stradello largo in media tre e venti metri avente inizio in Via delle Vigne Nuove dove attualmente è chiuso da un cancello di cui hanno le chiavi entrambe le parti, e corrente sul fondo di proprietà [redacted] - [redacted] il passaggio è 1) pedonale per i conviventi [redacted] e [redacted] e i loro aventi causa, nonché per i conviventi e per le persone che per ospitalità o servizio abbiano motivo di accedere all'abitazione e/o al fondo dei predetti [redacted] e [redacted] 2) veicolare per tutti i veicoli di proprietà dei predetti [redacted] e [redacted]. dei loro familiari e conviventi. La sosta lungo lo stradello è esclusa dalla servitù. Il passaggio dei veicoli appartenenti ad estranei è consentita 1) senza alcun preavviso ai proprietari del fondo a servente [redacted] e [redacted] L. nei casi di assoluta necessità o pericolo 2) con preavviso Ai proprietari del fondo servente e col consenso di costoro in tutti gli altri casi. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stradello sono ripartite in parti eguali fra i proprietari dei fondi.



1 NOTA: attualmente part.1537 del catasto fabbricati, proprietà eredi [redacted].



*Così anche quelle per il cancello, salvo modifiche della servitù che rendono applicabili ripartizioni diverse dalle spese in ragioni di proporzioni diverse tra vantaggi e incomodi.”*

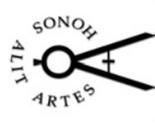
Iscrizioni successive al pignoramento: nessuna.

**e) la sussistenza di diritti di comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di  $\frac{1}{2}$  di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

**RISPOSTA AL QUESITO (e).** la proprietà degli immobili in capo agli esecutati perviene per atto donazione, quindi i beni staggiti costituiscono beni personali.

**f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio:** indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato nel detto periodo, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; **in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli; segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate. segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:**

**RISPOSTA AL QUESITO (f).** La trascrizione del pignoramento data 28/07/2022 atto notificato in data 02/07/2022, il primo titolo di **provenienza anteriore al ventennio** che precede la notifica del pignoramento è il seguente procedendo a ritroso:



Per la quota proprietaria dei beni staggiti afferente all'eredità [REDACTED]

- Il 04/01/2002 data decesso, certificato di denunciata successione rep.38/169 del 15/03/2002 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.29727/48356 in data 12/08/2004 succedono al de cuius [REDACTED] C.f.: [REDACTED] i figli [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di proprietà sugli immobili pignorati censiti al catasto fabbricati di Mentana al foglio 13 part.1635 sub.6 e sub.5 (ora 505), oltre altri immobili.

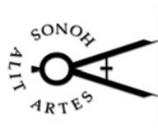
Per la quota proprietaria dei beni staggiti afferente all'eredità [REDACTED]

- Il 23/07/2000 data decesso, certificato di denunciata successione rep.32/77 del 12/01/2001 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.31956/45812 in data 19/11/2001 succedono alla de cuius [REDACTED] C.f.: [REDACTED] il coniuge [REDACTED]<sup>2</sup> C.f.: [REDACTED] ed i figli [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 50/300<sup>3</sup> del diritto di proprietà, sugli immobili pignorati censiti al catasto fabbricati di Mentana al foglio 13 part.1635 sub.6 e sub.5 (ora 505), oltre altri immobili.
- Il 23/07/2000 data decesso, in rettifica del precedente atto amministrativo si corregge [REDACTED] in [REDACTED], certificato di denunciata successione rep.30/341 del 27/07/2004 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.45518/73139 in data 06/12/2004

A [REDACTED] e [REDACTED] per l'intero

<sup>2</sup>Nota: il Sig. [REDACTED] non ha mai espresso accettazione di eredità della quota proprietaria del terreno usucapito particella 1635 di proprietà della coniuge [REDACTED], ma i figli [REDACTED] e [REDACTED] accettano **tacitamente** l'eredità della madre ed del padre in forza del successivo Atto di Divisione del 06/08/2002 Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo rep.38127 (a seguito riportato). La quota di proprietà del padre [REDACTED], proveniente dall'eredità della coniuge, viene anche essa portata in successione dai figli e diviene anche essa oggetto dell'atto di divisione, quindi accettata dai figli al posto del padre. Tale accettazione tacita però non risulta trascritta.

<sup>3</sup>Nota: Quota proprietaria portata in successione non congruente alle risultanze dell'originario acquisto per usucapione su riportato, dovrebbe essere 4/6 per [REDACTED] e 2/6 per i figli [REDACTED] e [REDACTED].



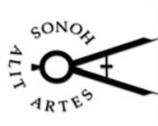
- il 23/05/1984 atto giudiziario rep.61466 del Pretore di Roma di *Acquisto per Usucapione* del diritto di proprietà Alla Sig.ra [REDACTED] ed al coniuge [REDACTED], ai danni di [REDACTED] C.F.: [REDACTED] della particella 1635 del catasto rustico, ove furono costruiti gli immobili staggiti. Tale atto risulta registrato all'Ufficio del Registro di Roma al n.14100 del 18/06/1984 e trascritto presso i PP.RR.II di Roma2 al n. di R.p. 4162 del 01/03/1985, così come rettificato nell'integrazione di Certificazione Notarile depositata in atti. (Nota ed atto in allegato B).

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli/l'atto seguente:

- Il 06/08/2002 Atto di Divisione del Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo rep.38127 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.25966/36683 in data 09/08/2002 la signora [REDACTED] C.f.: [REDACTED] diviene proprietaria per 1/1 degli immobili censiti al catasto fabbricati di Mentana al foglio 13 part.1635 sub.6, sub.501 e sub. 505 staggiti cedente la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto il fratello [REDACTED]
- Il 06/08/2002 Atto di Donazione Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo, rep.38128 racc.18764 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.25967/36684 in data 09/08/2002 (allegato A). [REDACTED] C.f.: [REDACTED] dona ai figli [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] porzioni immobiliari oggetto di esproprio forzato oltre la proprietà per  $\frac{1}{2}$  del BCNC sub.1.

Il creditore procedente ha provveduto a sanare la continuità delle trascrizioni:

- Il 06/08/2002 Accettazione Tacita di Eredità in forza dell'atto di divisione del 06/08/2002 del Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo rep.38127 racc.18764 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.25299/35822 in data 26/06/2023, [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] tacitamente accettano l'eredità della de cuius [REDACTED] C.f.: [REDACTED] degli immobili staggiti, censiti al NCEU di Mentana, foglio 13 part.1635 sub.6, foglio 13 part.1635 sub.505 e foglio 13 part.1635 sub.501. (Nota all.G)

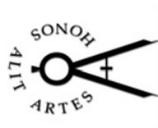


- Il 06/08/2002 Accettazione Tacita di Eredità in forza dell'atto di divisione del 06/08/2002 del Notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo rep.38127 racc.18764 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.25300/35823 in data 26/06/2023, [redacted] C.f.: S [redacted] [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] tacitamente accettano l'eredità del de cuius [redacted] C.f.: [redacted] degli immobili staggiti, censiti al NCEU di Mentana, foglio 13 part.1635 sub.6, foglio 13 part.1635 sub.505 e foglio 13 part.1635 sub.501. (Nota all.H)
- Il 22/10/2002 rep.30008 Accettazione Tacita di Eredità Notaio Raffaele Casertano in Guidonia Montecelio, Rm, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.5602/10881 in data 25/02/2009 i figli [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] [redacted] accettano l'eredità del de cuius [redacted] C.f.: [redacted] per 1/3 ciascuno del diritto di proprietà **su immobili non oggetto di pignoramento** in quanto l'atto del Notaio Raffaele Casertano non riguarda gli immobili staggiti ma altri oggetto della medesima successione ereditaria.
- Il 22/10/2002 rep.30008 Accettazione Tacita di Eredità Notaio Raffaele Casertano in Guidonia Montecelio, Rm, **in rettifica** della precedente nota per la quota proprietaria accettata, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.6307/12271 in data 03/03/2009 i figli [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] [redacted] accettano l'eredità della de cuius [redacted] C.f.: [redacted] per 1/6 ciascuno del diritto di proprietà **su immobili non oggetto di pignoramento** in quanto l'atto del Notaio Raffaele Casertano non riguarda gli immobili staggiti ma altri oggetto della medesima successione ereditaria.

**È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio, la provenienza ultraventennale degli immobili risulta trascritta**

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/2 diritto di proprietà a [redacted] C.f.: [redacted], bene personale.



½ diritto di proprietà a [REDACTED] C.f.: [REDACTED], bene personale

**Frazionamenti e le variazioni catastali:** L'attuale particella 1635 del foglio 13 catasto fabbricati, con i suoi subalterni, deriva dalla particella 1288/a del catasto rustico a seguito di frazionamento prot.1478/83 in atti dal 09/04/1983. Il subalterno 501 staggito (corte ad uso esclusivo dei sub.6 e 505) deriva dalla divisione di corte comune che, suddivisa, assume i subb.1 -501-502.

**g) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa** dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

**h) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa** o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

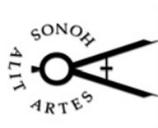
**RISPOSTA AL QUESITO (g) ED (h).** l'immobile è oggetto di successione ereditaria nel ventennio vedasi risposta al quesito (f).

## CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

1) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

-indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)



-“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

**RISPOSTA AL QUESITO (1).** Appartamento sito in Mentana, Rm, di Via delle Vigne Nuove n.63 (già n.83) piano 1° interno 2, composto da ingresso indipendente, corpo scala, disimpegno, soggiorno, due camere ed una cucina, un bagno, un balcone. Pertinenze una locale di deposito al piano terra e corte esclusiva a giardino.

identificati al NCEU del comune di Mentana, Rm come segue:

- Appartamento al foglio 13, particella 1635, subalterno 6 categoria A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 102, rendita Euro 511,29 Via Delle Vigne Nuove n.63, piano 1° int.2
- Locale di deposito, foglio 13, particella 1635, subalterno 505 categoria C/2, Classe 6, consistenza 43,00 mq, superficie catastale totale 55,00 mq, rendita Euro 46,64 Via Delle Vigne Nuove n.63, piano terra int.2
- Corte urbana, foglio 13, particella 1635, subalterno 501 categoria Bene Comune Non Censibile (di pertinenza dei subb.6 appartamento e 505, locale di deposito).

Il compendio confina a Nord con fabbricato e corte part.1537 proprietà eredi ██████████ che costituisce distacco da Via delle Vigne Nuove, a Sud con distacco da Via Aleardo Aleardi, ad Est con part.1636 proprietà eredi ██████████ ed ad Ovest con part.1638 proprietà ██████████ - ██████████, salvo altri.

## **2)SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

-una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

**RISPOSTA AL QUESITO (2)** Giorno 13/04/2023 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Dott. Pietro Brugnoli ha eseguito accesso positivo ai beni pignorati.

Al compendio si accede dal civico 63 attraversando un vialetto d'accesso ed una corte comune, ove sorge un piccolo fabbricato per civile abitazione sviluppantesi nei piani terra e primo, ed, in un secondo fabbricato, consistente nel solo piano terra, adibito a soli locali di deposito.

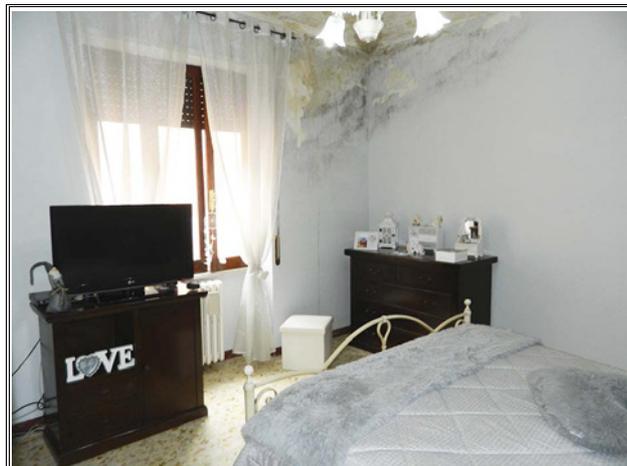


L'edificio è costruito in struttura mista di muratura portante e pilastri interni in cls.a. su fondazione continua in muratura e cordoli in cls.a., la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. prefabbricati e pignatte forate in cotto. Scala ed architravi delle finestre in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con serrande esterne. La pavimentazione è in marmette di graniglia di marmo, il rivestimento murari del bagno di tipo ceramico.

Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un disimpegno dal quale si accede, procedendo dalla propria destra ad un salone con balcone in comune con la camera da letto adiacente, camera matrimoniale, un bagno, una cucina ed una seconda camera.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con caldaia collocata sul balcone, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 1° dell'edificio privo di ascensore, l'installazione di un monta scale si aggira ad un costo di € 6.000,00 fatti salvi i bonus statali.

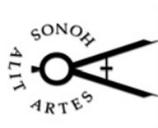


L'appartamento trovasi in mediocri condizioni manutentive, il soffitto ha delle macchie di umidità per infiltrazioni, oramai riparate, ma le pareti non sono state tinteggiate dopo il lavori, in generale le finiture risentono della vetustà della costruzione in quanto mai rinnovate.

**3) STATO DI POSSESSO DEL BENE**, stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

**RISPOSTA AL QUESITO (3)** L’appartamento, alla data del sopralluogo risultava essere nella disponibilità degli esecutati, esso è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento” dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;



SI VERIFICA ALTRESÌ, con controllo presso l’Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

**Risposta:** non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**4) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI**, esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o **i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali** (precisando se la causa è ancora in corso), **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale** al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

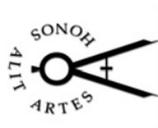
- **esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;

- **verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico** o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;

- **verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

- l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;
- la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all’ex-coniuge dell’esecutato/a che occupa l’immobile (e acquisirne copia).

**RISPOSTA AL QUESITO (4).** Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni



propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4. Il compendio non è nelle condizioni in cui via sia obbligo di costituzione di condominio.

Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

**SI VERIFICA** presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

**Risposta:** Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

**SI VERIFICA**

**Assegnazione di casa coniugale:** non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

**Formalità pregiudizievoli:** Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

**Spese condominiali:**

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

-l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

**Risposta:** immobili non facenti parte di condominio

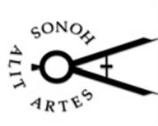
**5) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA** informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

-regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;

-la dichiarazione di agibilità dello stabile;

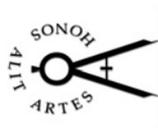
- i costi delle eventuali sanatorie;

-eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);



- 
- eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o **atti d'obbligo edilizio**;
  - acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
  - verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali **vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato** ex D.Lgs. 42/2004;
  - verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di **usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica**;
  - individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
  - indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
  - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
  - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
  - potenzialità edificatorie del bene;
  - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
  - attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
  - verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

**RISPOSTA AL QUESITO (5)** Gli edifici sono stati costruiti in area B3 di P.R.G. nel 1965 in assenza di titolo concessorio, successivamente a seguito di domanda di condono edilizio fu rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria n.683 del 09/11/1991 per l'edifi-



cio cui fa parte l'appartamento e per l'edificio adibito a locali di deposito, richiedenti Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. In seguito con concessione edilizia n.79 del 06/08/2002 fu autorizzata la divisione del locale di deposito in due unità separate richiedenti i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Immobile fornito di certificato di idoneità statica, non è stata rinvenuta l'Autorizzazione di Abitabilità.

L'appartamento è conforme al titolo edilizio rilasciati dall'U.T.C., vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., **l'appartamento è di stato legittimo.**

Il locale di deposito, rispetto al titolo edilizio **risulta conforme a meno di una variazione delle aperture sulla parete Nord** che si presenta con una porta ed una finestra anziché con una sola finestra come da elaborati concessori. Tale difformità è però regolizzabile presentando SCIA in sanatoria ex art.36 del TUE contestuale presentazione di *sanatoria strutturale* presso il Genio Civile, dato che la mutazione riguarda la parete portante dell'edificio. Potrebbero essere necessarie opere di adeguamento statico-sismiche. In alternativa si può ripristinare lo stato antecedente con la chiusura della porta.

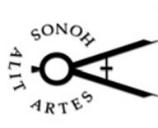
**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)** Immobile non fornito di APE.

**RISPONDENZA DEGLI ELABORATI GRAFICI CATASTALI AL PROGETTO ED ALLO STATO DI FATTO:** da verifica effettuata la pianta catastale dell'abitazione sono conformi al progetto di concessione edilizia ed allo stato di fatto. La pianta catastale del deposito è conforme al progetto di concessione edilizia ma non allo stato di fatto per l'apertura della porta sulla parete Nord.

### **6) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;



- 
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
  - abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
  - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
  - indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
  - in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

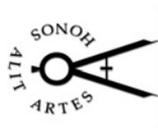
RISPOSTA AL QUESITO (6) per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche



delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area periferica si adopererà come riferimento le aree individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area D1 del Comune di Mentana, Rm.

**PARAMETRI DI CONFRONTO:**

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

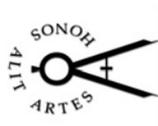
Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali commerciali, tutti facilmente raggiungibili. La qualificazione dell'ambiente circostante è discreta. Gli edifici di zona sono di tipo economico e non sono di recente edificazione. L'ubicazione dell'appartamento è buona; esso ha affacci su tre punti cardinali, inoltre essendo un piano primo con edifici al suo intorno di modesta altezza, gode di buona luminosità e discreta prospicienza, le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene. Invece, per le caratteristiche tipologiche si è assegnerà un coefficiente riduttivo del -15% per gli immobili in quanto la costruzione risale agli anni '60, le finiture, così come gli impianti risentono della vetustà della costruzione in quanto non rinnovati o mantenuti. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi certificati con i parametri normativi vigenti all'epoca. Si deterranno i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e sanzioni ad essa connesse ed eventuali adeguamenti strutturali, per una valutazione forfettaria pari ad € 5.000,00.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per



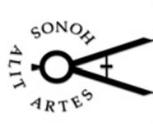
cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. La cantina al piano terra per il 50% della sua superficie, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di D1 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 1.100,00 E/mq ad un massimo di 1.600,00 E/mq.

A partire dal valore medio rilevato in zona pari a 1.350,00 €/mq si applicherà il coefficiente riduttivo del -15% per lo stato manutentivo carente degli immobili, per un valore di stima di 1.147,50 € /mq

Per il giardino si adopereranno i valori agricoli medi di Mentana anno 2019 pari ad 20,00 €/mq per la qualità prato, attualizzati al tasso di inflazione, come da rilevazioni ISTAT pari ad  $i=1,155$  per un valore rivalutato di 23,10€/mq.

**Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:**

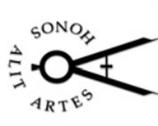


## TABELLA ANALITICA DI STIMA

VANO	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff. Applicato	Valore del vano in E
Ingresso-disimpegno	9,00	0,85	€ 1.147,50	€ 10.327,50
Salone	30,00	0,85	€ 1.147,50	€ 34.425,00
1° camera	19,00	0,85	€ 1.147,50	€ 21.802,50
2° Camera	19,00	0,85	€ 1.147,50	€ 21.796,76
Cucina	16,00	0,85	€ 1.147,50	€ 18.360,00
Bagno	7,00	0,85	€ 1.147,50	€ 8.032,50
Balcone	7,00	0,25	€ 286,88	€ 502,03
Corte a giardino	61,00	1,00	€ 23,10	€ 1.409,10
Cantina	55,00	0,50	€ 573,75	€ 31.556,25
<b>TOTALE</b>				<b>€ 148.211,64</b>
			Valore abbattuto del 10%	€ 133.390,48
			presentazione SCIA in Sanatoria + eventuali adeguamenti strutturali	<b>-€ 5.000,00</b>
			<b>Valore finale di valutazione dell'immobile</b>	<b>€ 128.390,48</b>

## TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda appartamento mq	superficie utile appartamento mq	superfici scoperte balconi mq	cantina superficie lorda mq	cantina superficie netta mq	corte a giardino mq
100,00	84,00	7,00	55,00	43,00	61,00



7)INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

RISPOSTA AL QUESITO (7) Tenendo conto di quanto su esposto, si indica come valore finale di stima del compendio il seguente:

**Valore di stima del compendio arrotondato € 128.400,00**

**Euro centoventottomilaquattrocento/00**

8)motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

RISPOSTA AL QUESITO (8) l'immobile non è oggetto di pignoramento di quota

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito postomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o delucidazioni.

*Si allegano in separato plico telematico:*

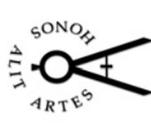
1. Titolo di provenienza della proprietà degli immobili, titolo e nota all.A
2. Titolo di provenienza della proprietà ultra-ventennale degli immobili, atto e nota all.B
3. Costituzione di servitù a favore degli immobili, nota all.C
4. Documentazione fotografica, all.i D
5. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i E

ARCHITETTO STEFANIA MOTTA

Studio in Tivoli, Loc. Villa Adriana, Strada Degli Orti n. 96

PEC: arch.s.motta@pec.archrm.it- E-mail: arch.stefaniamotta@libero.it

Tel. 0774 179 1010- Cell. 328 061 9301



ORDINE DEGLI  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DI ROMA E PROVINCIA

6. Documenti relativi alle concessioni edilizie, in estratto all.F
7. Accettazioni tacite di eredità all.i G e H

Tivoli, Rm, li 15/09/2023

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



