[redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4364/10

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Francesca COCCOLI

CUSTODE:

I.V.G. di Roma s.r.l.

CONSULENZA GIUDIZIARIA INTEGRATIVA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Dott. Marco SABBATINI

CF:SBBMRC73P07L182V
con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9
telefono: 3356178575
email: studiosabbatini@gmail.com
PEC: marco.sabbatini@geopec.it

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dea4de5e8c65195d5ddf46873c64ef5

[redacted]

PREMESSA

All'udienza del 17/11/2020 il G.E., ritenuta necessaria una perizia integrativa al fine di verificare l'insistenza del livello sui terreni sui quali insiste il compendio pignorato e per la rideterminazione del prezzo, fissava termine per la comparizione delle parti l'udienza del 10/06/2021, con termine fino al 30/04/21 per l'integrazione all'esperto estimatore nominato Geom. Gianluca Marinucci.

Successivamente il G.E., con ordinanza del 30/07/2021, rilevato che con nota depositata solo in data 03/03/2021 l'esperto aveva dichiarato di rinunciare all'incarico, nominava quale nuovo esperto, affinché provvedesse alle necessarie integrazioni e ai chiarimenti sollecitati con decreto del 17.11.2020, il Geom. Dott. Marco Sabbatini, che invitava ad assumere l'incarico per via telematica entro il 10 settembre 2021, rinviando la causa all'udienza del 18/11/2021.

L'esperto estimatore nominato, accettato l'incarico, in data 17/11/2021 chiedeva una proroga per il deposito della perizia integrativa perché era ancora in attesa di una certificazione specifica richiesta al comune di Morlupo.

Il G.E. concedeva la proroga richiesta e rinviava all'udienza del 19/05/2022.

OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dall'analisi della perizia estimativa agli atti si è potuto definire che l'esecuzione immobiliare riguarda un fabbricato destinato ad agriturismo sito in Morlupo, via Santa Lucia n. 3733 e identificato presso l'A.d.T. di Roma, comune censuario di Morlupo, foglio 23 p.lla 185 oltre a rate di terreno identificate presso l'A.d.T. di Roma, comune censuario di Morlupo, foglio 22 p.lle 191, 194, 195 e 196, foglio 23 p.lle 137, 85, 139, 86, 141, 87, 143, 88, 93, 99, 94, 101, 138, 4, 140, 89, 142, 90, 144, 91, 36, 37, 38, 100, 110, 9, 50, 51, 52, 11, 12, 13, 14,16, 184, 186, 187, 21, 1, 2, 42, 70 e 114.

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dea4de5e8c65195d5ddf46873c64ef5

[redacted]

L'esperto estimatore nel procedere alla determinazione del valore di stima, oltre scomputare i costi di ripristino per irregolarità edilizie, riteneva decurtare una percentuale del 10% al valore di mercato individuato, perché i beni erano oggetto di contratti di locazione.

Stabiliva in definitiva il valore giudiziario del fabbricato destinato ad agriturismo pari ad € 2.150.415 ed il valore giudiziario alle rate di terreno pari ad € 357.271,20.

CRITICITA' RILEVATA

L'esperto estimatore però, non dava conto nel proprio elaborato, dell'esistenza di un livello a favore del comune di Morlupo su alcune p.lle oggetto di pignoramento, come peraltro già segnalato nel certificato notarile presente nel fascicolo giudiziario a firma del notaio G. Floridi del 15/03/2011.

Nel corso della vendita giudiziaria, il nuovo custode nominato I.V.G. di Roma s.r.l. nella relazione di controllo del fascicolo del 07/09/2020, dava evidenza che i terreni sui quali era stato edificato il bene staggito erano gravati da livello a favore del Comune di Morlupo, consistenti in un canone di natura enfiteutica (vedi comunicazione del comune di Morlupo prot. 13185/202) e, dato che, non risultava trascritta l'affrancazione, invitava alla revisione della perizia estimativa in atti, redatta senza tener conto dell'eventuale costo dell'affrancazione summenzionata posto a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Preso atto della problematica evidenziata il G.E. ordinava all'esperto estimatore di integrare la perizia al fine di verificare l'insistenza del livello sui terreni sui quali insiste il compendio pignorato e per la rideterminazione del prezzo.

CHIARIMENTI RICHIESTI

L'esperto estimatore scrivente, accettato l'incarico, ha inviato al comune di Morlupo, in data 29/09/2021, una richiesta di *certificazione attestante l'esistenza di livello e/o uso civico sui terreni siti nel comune di Morlupo*

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dea4de5e8c65195d5ddf46873c64ef5

[redacted]

identificati presso l'Agenzia del Territorio al foglio 22 particelle 191, (…), con indicazione, in caso positivo, del costo per l'affrancazione del canone enfiteutico e/o di liquidazione degli usi civici.

Con prot. 20729 del 18/11/2021 l'ufficio patrimonio del comune di Morlupo ha certificato l'esistenza di livello enfiteutico precisando sia i canoni da regolarizzare che il prezzo per l'affrancazione che però, investono anche rate di terreno in proprietà a soggetti estranei alla procedura ma, ricomprese nelle quote non frazionabili.

Conseguentemente lo scrivente può dichiarare che il costo totale per l'affrancazione dal canone enfiteutico, a carico dell'eventuale aggiudicatario, è pari ad € 9.035,60 così suddiviso:

- per l'affrancazione dei terreni distinti al foglio 22 p.lla 191e foglio 23 p.lle 9, 51, 50 (quota 132), occorrerà regolarizzare i canoni non versati e un prezzo di affrancazione pari ad € 1.807,12
- per l'affrancazione dei terreni distinti al foglio 22 p.lle 194, 195, 196 e foglio 23 p.lle 11 e 52 (quota 134), occorrerà regolarizzare i canoni non versati e un prezzo di affrancazione pari ad € 1.807,12
- per l'affrancazione dei terreni distinti al foglio 22 p.lla 495 (intestato a soggetto terzo estraneo alla procedura ma ricompreso nella quota) e foglio 23 p.lle 12, 184 (quota 137), occorrerà regolarizzare i canoni non versati e un prezzo di affrancazione pari ad € 1.807,12
- per l'affrancazione dei terreni distinti al foglio 22 p.lla 201 (intestato a soggetto terzo estraneo alla procedura ma ricompreso nella quota) e foglio 23 p.lle 13, 185, 186, 187 (quota 138), occorrerà regolarizzare i canoni non versati e un prezzo di affrancazione pari ad € 1.807,12
- per l'affrancazione dei terreni distinti al foglio 22 p.lla 202 (intestato a soggetto terzo estraneo alla procedura ma ricompreso nella quota) e foglio 23 p.lle 14, 21 (quota 139), occorrerà regolarizzare i canoni non versati e un prezzo di affrancazione pari ad € 1.807,12

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dea4de5e8c65195d5ddf46873c64ef5

[redacted]

Il comune ha poi certificato che le rate di terreno restanti sono prive di livello.

Conclusioni

Appare potersi dichiarare che il diritto di proprietà oggetto di pignoramento relativamente alle rate di terreno identificate foglio 22 p.lla 191e foglio 23 p.lle 9, 51, 50 (quota 132), foglio 22 p.lle 194, 195, 196 e foglio 23 p.lle 11 e 52 (quota 134), foglio 23 p.lle 12, 184 (quota 137 foglio 23 p.lle 13, 185, 186, 187 (quota 138) e foglio 23 p.lle 14, 21 (quota 139), non corrisponde al reale diritto vantato dalla debitrice.

Il diritto da porre all'asta, su detti cespiti, è quello dell'utile dominio.

Il costo per l'affrancazione del livello è stato determinato dal comune di Morlupo in € 9.035,60.

Tivoli, lì 07/12/2021

L'esperto estimatore
Geom. Dott. Marco SABBATINI

Allegata certificazione del comune di Morlupo prot. 20729/21

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1dea4de5e8c65195d5ddf46873c64ef5