

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 138/2022 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Cheval S.p.a. - Cassa Depositi e Prestiti S.p.a.

Debitori: XXXXXXXXXX

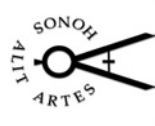
Rinvio udienza, 30/01/2024 ore 9:30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Stefania Motta

Custode Giudiziario: Dott.ssa Paola Saioni



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 138/2022 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Cheval S.p.a. - Cassa Depositi e Prestiti S.p.a.

Debitori: Sig. XXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: Dott.^{ssa} Paola Saioni

Rinvio udienza, 30/01/2024 ore 9:30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

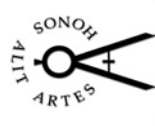
RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto Unico: appartamento sito in Tivoli, Rm, località Tivoli Terme, di Via Dei Fauni n.49 (catastalmente n.17), piano 3° int.9, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un balcone ed un bagno. Pertinenza un piccolo locale di deposito al piano 5°.

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 16/03/2023, 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:



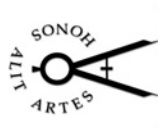
a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;

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 incompleta, ovvero **lacunosa nello studio dell'atto di provenienza ultra-ventennale** come meglio specificato nella risposta al quesito (f).

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria in merito ai pregiudizievoli, invece, 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:

- *Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 07/06/2016 Registro Particolare 4376 Registro Generale 26388 rep.42273/30044 Notaio Camillo Verde in Monterotondo, RM, a favore di Credito Valtellinese S.C. con sede ed indirizzo ipotecario in Sondrio C.f.:00043260140 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per E 158.400,00 a garanzia di mutuo di E 88.000,00 per 1/1 del diritto di proprietà su immobili siti in Tivoli foglio 50 part. 163 subb.12-22*
- *Annotazione ad iscrizione Registro Particolare 4376/2016, cessione dell'ipoteca rep. 42274/30045 del 30/05/2016 Notaio Camillo Verde in Monterotondo, RM, iscritta il 21/06/2016 Registro Particolare 4607 Registro Generale 29510 a favore di Credito Valtellinese S.C. con sede ed indirizzo ipotecario in Sondrio C.f.:00043260140 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED], cessionaria Cassa Depositi e Prestiti S.p.a. C.f.:80199230584 con sede ed indirizzo ipotecario in Roma.*
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 17/06/2022, Registro Particolare 24717 Registro Generale 34526, rep.1833 del 24/06/2022 a favore di Cassa Depositi e Prestiti S.p.a. C.f.:80199230584 con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED], per 1/1 del diritto di proprietà su immobili siti in Tivoli foglio 50 part. 163 subb.12-22*



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

RISPOSTA AL QUESITO (b)

- appartamento sito in Tivoli, Rm, località Tivoli Terme, di Via Dei Fauni n.17¹, palazzina A, piano 3° int.9, Censito al NCEU al foglio 50, particella 163, subalterno 12 categoria A/3, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 66,00, rendita Euro 388,63.
- locale di deposito sito in Tivoli, Rm, località Tivoli Terme, di Via Dei Fauni n.49, piano 5° int.3, Censito al NCEU al foglio 50, particella 163, subalterno 22 categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 2,00, rendita Euro 4,96.

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;

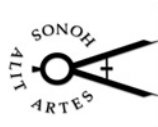
RISPOSTA AL QUESITO.Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria. La pianta catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto per l'abbattimento di una parete divisoria all'ingresso dell'unità edilizia ed indicazione errata del Nord geografico ed annotazione del piano.

Si segnala altresì che l'appartamento ha accesso dal civico 49 e non dal civico 17 come rilevato in catasto. Occorre presentare in catasto nuova planimetria per modifiche spazi interni e variazione toponomastica e correzione Nord geografico, corretta annotazione del piano.

Per l'intero fabbricato occorre presentare *istanza di allenamento mappe* poiché le particelle del catasto urbano e del catasto fabbricati non hanno medesimo identificativo. Tale onere spetta all'intero condominio.

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, regola-

¹ *NOTA: allo stato di fatto il numero civico è il n.49 in catasto invece risulta la vecchia numerazione civica ovvero n.17*



mento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

RISPOSTA AL QUESITO(d). Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutato ho richiesto copia telematica uso studio presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 30/05/2016 dal Notaio Camillo Verde in Monterotondo, Rm, rep.42272 racc.30043. Nel contratto l'esecutato Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED], acquistava la quota intera del diritto di proprietà dalla Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED].(Allegato A).

Trascrizioni di vincoli o servitù: nessuna.

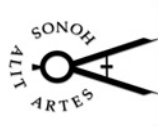
Iscrizioni successive al pignoramento: nessuna.

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 ½ 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). L'esecutato, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era di stato libero. L'immobile oggetto di procedura esecutiva costituisce bene personale.

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 precedente 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 17/06/2022, atto notificato in data **26/04/2022**, in certificazione notarile si indica come provenienza ultra-ventennale una successione data morte 31/12/1991 (de cuius ██████████) ma essa si riferisce alla sola quota di ½ del diritto di proprietà, l'altra metà del diritto viene trasferito mortis causa in una seconda successione che ricade però all'interno del ventennio poiché la data morte è il 02/11/2005 (de cuius ██████████). la certificazione suddetta non individua quindi la provenienza ultra-ventennale della restante quota di ½ della proprietà e tanto meno, ai fini della continuità, la provenienza in capo ad ██████████ ed ██████████.

Procedendo come correttamente deve, quindi, **il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio** valido ai fini della continuità delle trascrizioni è il seguente:

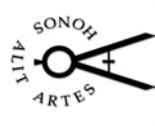
Per l'appartamento:

- Il 20/06/1963 rogito Notaio Vincenzo Carosi in Roma, rep.10471 atto n.4888 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.40042/58012 in data 06/07/1963, nell'atto la Società Costruzioni Economiche S.C.E.I. Soc. A.R.L con sede in Roma, Vendeva ai Sig.ri ██████████ C.F.: ██████████ e ██████████ C.F.: ██████████, oltre altri beni immobili:

“Appartamento sito al piano secondo, distinto col numero interno 9, composto di due stanze d'accessori, confinante con vano scala, appartamento interno 10, Via Dei Fauni distacco di proprietà dalla società venditrice salvo altri.”

Per il locale di deposito:

Il 06/03/1964 rogito Notaio Vincenzo Carosi in Roma, rep.12416 atto n.5526 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.18526/26470 in data 26/03/1964, nell'atto la Società Costruzioni Economiche S.C.E.I. Soc. A.R.L con sede in Roma, Vendeva ai Sig.ri ██████████ C.F.: ██████████ e ██████████ C.F.: ██████████, oltre altri beni immobili:



“Due vani ripostiglio posti al piano servizi della suddetta palazzina A, palazzina non accatastata l'urbano, distinti con i numeri 2 e 3 e confinanti nel loro insieme con ripostigli numeri 1 e 4, disimpegno ripostigli e terrazzo condominiale salvo altri.”

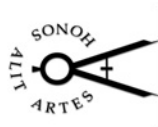
A seguire:

- Data morte 31/12/1991 certificato di denunciata successione, alla de cuius [REDACTED] C.F.: [REDACTED] succede [REDACTED], C.f.: [REDACTED], Ufficio del Registro di Tivoli denuncia n.43 vol. n.48 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 14/02/1994 ai nn. di reg. Part./Gen.5163/3573 per ½ del diritto di piena proprietà in capo agli immobili staggiti, siti in Tivoli foglio 50 part. 163 subb.12-22, oltre altri beni immobili.

Vengono indicate in certificazione notarile tre accettazioni tacite di eredità con le seguenti note di trascrizione: il 20/01/2015 nn. di reg. Part./Gen.1268/1698; il 31/12/2018 nn. di reg. Part./Gen.43510/62552; il 31/12/2018 nn. di reg. Part./Gen.43509/62551; **ma nessuna delle tre è riferita agli immobili pignorati**, bensì ad altri beni ereditari (ovvero immobili cui ai subb.13-9-21).

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli atti seguenti:

- Data morte 02/12/2005 (successivamente corretta in 02/11/2005) certificato di denunciata successione, al de cuius [REDACTED] C.F.: [REDACTED] [REDACTED] succede [REDACTED], C.f.: [REDACTED], Ufficio del Registro di Tivoli denuncia n.34 vol. n.452 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 04/09/2006 ai nn. di reg. Part./Gen.36076/58825 per ½ del diritto di piena proprietà in capo agli immobili staggiti, siti in Tivoli foglio 50 part. 163 subb.12-22, oltre altri beni immobili.
- A seguire una nota di trascrizione in rettifica della precedente la formalità reg. Part. 36076 del 02/12/2005 con la formalità reg. Part.34175 del 08/10/2019.



Viene indicata in certificazione notarile una accettazione tacita di eredità con la seguente nota di trascrizione: il 20/01/20156 nn. di reg. Part./Gen.1269/1699 **ma non è riferita agli immobili pignorati**, bensì ad altri beni ereditari (ovvero immobili cui ai subb.9-21).

- Il 30/05/2016 a rogito del Notaio Camillo Verde in Monterotondo, Rm, rep.42272 racc.30043 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen17827/26387 in data 07/06/2016. Nel contratto l'esecutato Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED], acquistava la quota intera del diritto di proprietà dalla Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED]

In merito alla **continuità delle trascrizioni nel ventennio**, in capo agli immobili pignorati manca la trascrizione di accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] in morte della [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] in morte di entrambi i su citati, tale discontinuità è sanabile proprio in forza del rogito del Notaio Camillo Verde in Monterotondo, Rm, rep.42272 racc.30043 del 30/05/2016 .

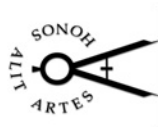
La scrivente si rimette al G.E. affinché voglia disporre in merito.

Gli atti di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risultano trascritti.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

- 1/1 del diritto di proprietà a [REDACTED] C.f.: [REDACTED]
[REDACTED], bene personale

Frazionamenti e le variazioni catastali: L'attuale particella 163 del foglio 50 del catasto fabbricati, che identifica il condominio di cui fanno parte gli immobili staggiti, corrisponde, in disallineamento rispetto al catasto terreni, alle seguenti particelle del foglio 50: particelle 129-209-210-211-367 di cui la **part.209** identifica proprio l'area di sedime del corpo di fabbrica della palazzina A, dove sono ubicate l'abitazione e la cantina, pare che tali identificativi siano rimasti immutati dalla denuncia del fabbricato al catasto urbano a seguito di ultimazione dei lavori di costruzione nel 1963 e successivamente è stato riportato in impianto meccanografico.



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 sia ante ventennio sia all'interno del periodo ventennale, le accettazioni tacite di eredità risultano trascritte su altri beni ereditari ma non sugli immobili staggiti, la discontinuità è sanabile.

CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

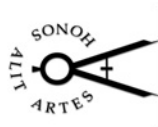
predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (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). Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento facente parte di edificio condominiale sito in Tivoli, Rm, località Tivoli Terme, di Via Dei Fauni n.49, con ingresso dalla palazzina A, piano 3° int.9, composto da sog-



giorno con angolo cottura, due camere da letto, un balcone ed un bagno per una superficie lorda commerciale coperta di 58,00 mq. Pertinenza un piccolo locale di deposito al piano 5° di 2,00 mq.

Immobili censiti al NCEU

- appartamento al foglio 50, particella 163, subalterno 12 categoria A/3, Classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 66,00, rendita Euro 388,63. Via Dei Fauni n.17, piano 3° int.9
- locale di deposito al foglio 50, particella 163, subalterno 22 categoria C/2, Classe 2, consistenza mq 2,00, rendita Euro 4,96, Via Dei Fauni n.49, piano 5° int.3,

Confina s Nord con corpo scala condominiale, a Sud con Via Dei Fauni, ad Est con distacco da fabbricati condominiali part.101, ad Ovest con int.10 sub.13 proprietà [REDACTED], il locale di deposito confina ad Est con int.2 sub.21 proprietà [REDACTED], ad Ovest int.4, sub.23 proprietà [REDACTED], a Sud con ballatoio del corpo scala condominiale, 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 21/04/2023 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Paola Saioni ha eseguito il primo accesso al bene pignorato. All’appartamento si accede dal civico 49, salendo al piano terzo della scala comune di un edificio condominiale per civile abitazione. L’edificio è costruito in muratura mista di blocchetti di tufo e telai in cls.a, fondazione su plinti poggiati direttamente su terreno roccioso o su palificata nelle porzioni ricadenti su terreno sciolto, solai latero-cementizi. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a. posati in opera.



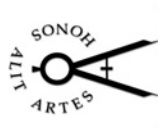
Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, prospetti recentemente mantenuti con migliorie per l'efficienza energetica e sismica, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono alluminio verniciato bianco con serrande esterne. La pavimentazione è in parte in graniglia di marmo in parte in ceramica, i rivestimenti del bagno sono di tipo ceramico. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un soggiorno con angolo cottura ed un bagno ad esso adiacente fornito di trittico di sanitari, doccia ed attacco per la lavabiancheria, dall'ingresso, procedendo dalla propria sinistra, trovati due camere da letto, di cui una con balcone, sul quale è collocata la caldaia a gas. In una delle camere è stato realizzato un sopralco in struttura precaria. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria.

Al piano 5° trovasi un piccolo locale di deposito di pertinenza dell'appartamento di circa mq 2, con accesso dal vano scale.

L'appartamento trovasi in discrete condizioni manutentive non necessitante di lavori d'urgenza.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 3° dell'edificio condominiale privo di ascensore, per le dimensioni e geometrie del corpo scala sarebbe possibile installare in alternativa un ascensore o un monta-scale con un costo approssimativo dalle 8.000,00 € alle 12.000,00 €; fatti salvi i bonus statali.

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;

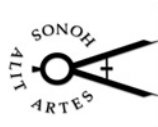
RISPOSTA AL QUESITO (3) L’appartamento, alla data del sopralluogo risultava essere nella disponibilità dall’esecutato, esso è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento” dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

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 pubblicitario 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. I beni immobili fanno parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale.

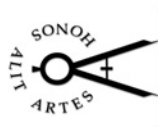
Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici,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

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento;

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 insolite 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:

l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di €316,00 annuali, suddivise in 4 rate.

Insoluti per rate condominiali ordinarie per l'anno in corso e e l'anno solare precedente è di € 632,00

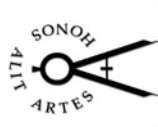
insoluti per spese straordinarie *rifacimento cabine idriche* € 937,50.

Totale € 1.569,5.

Si avvisa che esistono insoluti condominiali relativi ad annualità precedenti che non saranno di spettanza dell'aggiudicatario.

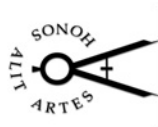
5) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- 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.
 - accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020;
 - verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

RISPOSTA AL QUESITO (5) L'edificio è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n.29 del 12/03/1962 richiedente Società Costruzioni Economiche S.C.E.I. Soc. A.R.L.- con sede in Roma, e successiva Concessione n.33 del 12/03/1963 per la costruzione del-



la palazzina B e modifiche alla palazzina A. Il collaudo statico fu rilasciato dalla Prefettura di Roma il 06/12/1963 al n. 32722 di protocollo, venne altresì rilasciato Permesso di Abitabilità n.798/1963 il 19/11/1963.

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati, l'appartamento differisce per modifiche agli spazi interni ovvero l'eliminazione del corridoio all'ingresso con l'abbattimento di due pareti, tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo concessorio ma, data la natura dell'abuso, esso è sanabile presentando CILA tardiva o postuma in sanatoria.

Si detrarranno i costi della CILA per modifiche degli spazi interni in fase di stima.

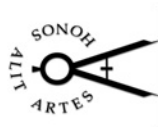
Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., **l'immobile può essere ricondotto allo stato legittimo.**

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) Immobile non fornito di APE in corso di validità.

RISPONDENZA DEGLI ELABORATI GRAFICI CATASTALI AL PROGETTO ED ALLO STATO DI FATTO: da verifica effettuata le piante catastali non sono conformi al progetto di concessione edilizia ed allo stato di fatto.

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 insolute, 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:

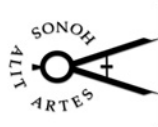
Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente 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 della città si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree suburbane individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area E6 del Comune di Tivoli, 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%

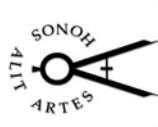
Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

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, locali commerciali, tutti facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è più che decorosa; il verde pubblico è presente nelle vicinanze dell'appartamento. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. Anche l'ubicazione dell'appartamento è buona; essendo un piano terzo con edifici al suo intorno di modesta altezza, gode di buona luminosità e prospicienza, anche le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene. Stante quanto su premesso, si è assegnato un coefficiente riduttivo del -10% per le sole caratteristiche tipologiche in quanto la costruzione risale agli anni '60, le finiture interne, sono state rimodernate solo parzialmente. Si deterranno i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e sanzioni ad essa connesse.

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 5° priva di accesso diretto dal vano abitativo 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 E6 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 1.000,00 E/mq ad un massimo di 1.500,00 E/mq.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di **1.350,00 E/mq** (a cui si tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'appartamento può



essere collocato, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate. Si applicherà il parametro di ragguglio del -10% (moltiplicatore 0,90) a tale valore rilevato per un valore di stima di **1.215,00 E/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

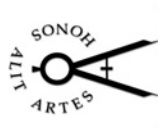
VANO	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff.applicato	Valore del vano in E
soggiorno ed angolo cottura	20,00	0,90	€ 1.215,00	€ 24.300,00
bagno	7,00	0,90	€ 1.215,00	€ 8.505,00
prima camera	17,00	0,90	€ 1.215,00	€ 18.589,50
seconda camera	14,00	0,90	€ 1.215,00	€ 15.309,00
balcone	6,00	0,25	€ 303,75	€ 455,63
deposito	2,00	0,50	€ 607,50	€ 607,50
TOTALE				€ 48.721,50
			Valore abbattuto del 10%	€ 43.849,35
			Costo oneri CLIA in sanatoria escluso onorari	-€ 2.000,00
			Valore finale di valutazione dell'immobile	€ 41.849,35

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda abitativa mq	Superficie lorda a servizi	superficie utile abitativa mq	superfici scoperte balconi mq
58,00	2,00	51,00	6,00

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 e del costo di regolarizzazione edilizia dell'immobile si indica come valore finale di stima il seguente:



Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 41.850,00
Euro quarantunomilaottocentocinquanta/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 dell'immobile, atto all.A
2. Titoli di provenienza ultra-ventennali degli immobili, note all.i B
3. Documentazione fotografica, all.i C
4. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i D
5. Documenti relativi alle concessioni edilizia in estratto all.E

Tivoli, Rm, li 19/01/2024

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



