

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA**

*G.E. Francesco Lupia*

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 307/2022 R.G.

Promosso dal creditore procedente: FIRE S.p.a.

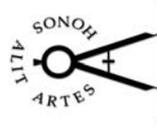
Debitore: Sig. ██████████

Rinvio udienza di vendita 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° 307/2022 R.G.

Promosso dal creditore procedente: FIRE S.p.a.

Debitore: Sig. [REDACTED]

Custode Giudiziario: Dott.ssa Paola Saioni

Rinvio udienza di vendita 30/01/2024 ore 9:30

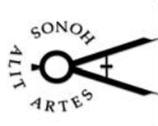
### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto Unico: Appartamento sito in Subiaco, Rm, località Monte Livata, Campo Dell'Osso, Contrada Colle Cesone, con ingresso da strada privata dipartentesi da Viale dei Boschi s.n.c., complesso immobiliare SKI Residence, fabbricato A, piano S1, interno 3, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, e bagno. Pertinenze una corte in parte lastricata in parte a giardino ad uso esclusivo.

Coordinate G.P.S.: 41.94261812136266, 13.163949131699079

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;

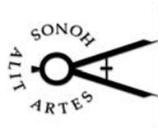
**RISPOSTA AL QUESITO(a)** Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma. La documentazione in atti risulta completa ed idonea.

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 13/10/2015 Registro Particolare 6617 Registro Generale 40308 rep.2732/2027 rogante Notaio Paolina Gentile in Priverno LT, a favore di banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede ed indirizzo ipotecario in Modena, C.f.:01153230360 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per E 228.600,00 a garanzia di mutuo di E 115.000,00, per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobile sito in Subiaco, Rm, foglio 20 part.202-205 sub.3*
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 19/10/2022, Registro Particolare 41636 Registro Generale 58294, rep.5368 del 16/08/2022 a favore di Summer Spv S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Conegliano, TV, C.f.:05128970265 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] immobili siti in Subiaco, Rm, foglio 20 part.202-205 sub.3.*

**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 di tipo civile sito in Subiaco (RM), località Monte Livata, Campo Dell'Osso, Contrada Colle Cesone s.n.c., Censito al NCEU al foglio 20, particella 202-205, subalterno 3, categoria A/2, Classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 128,00, rendita Euro 469,98.

**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 nell'atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria. La pianta catastale è conforme allo stato di fatto.

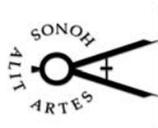
Per l'intero fabbricato occorre presentare *istanza di allineamento mappe* poiché la particella del catasto urbano e quella del catasto fabbricati non ha medesimo identificativo. Tale onere spetta all'intero condominio.

**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, regolamento 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 09/10/2015 dal Notaio Paolina Gentile in Priverno, Lt, rep.2731 racc.2026. Nel contratto l'esecutato Sig. ██████████ C.f.: ██████████ acquistava dalla Sig.ra ██████████ ██████████ C.f.: ██████████: *"...la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Subiaco Roma alla Contrada Colle Cesone snc facente parte della palazzina denominata A del complesso immobiliare SKI è precisamente appartamento per civile abitazione posto al piano terra, contraddistinto dall'interno tre, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, corridoio e annessa corte il tutto per complessivi 6,5 (sei virgola 5) vani catastali, confinante con, vano scale, appartamento distinto con numero interno 2 (due), proprietà comune".* (Atto 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  $\frac{1}{2}$  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;

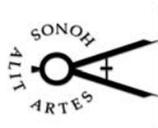
**RISPOSTA AL QUESITO (e).** L'esecutato, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era di stato libero. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale dell'esecutato.

**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 precedenti 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 19/10/2022, atto notificato in data 16/08/2022, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 23/03/1988 rogito del Notaio Giuliano Pelosi in Roma, rep.15409 atto n.4887 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.8715/13851 in data 18/04/1988, nell'atto la società *I Larici '79* C.f.:03646320586 vende piena proprietà a [REDACTED] C.f.: [REDACTED] [REDACTED] della porzione immobiliare staggita all'epoca denunciata in catasto con scheda n.4726 del 20/12/1975. (Nota all.B)

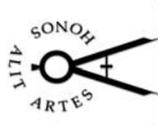


All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli atti seguenti:

- Il 01/06/2006 decreto di trasferimento di immobili del Tribunale Ordinario di Roma, rep.63229 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.28431/47812 in data 17/07/2006 nel decreto la piena proprietà dell'appartamento sito in Subiaco, Rm, località Colle Cesone snc, censito al NCEU al foglio 20 part.202-205 sub.3 viene trasferita da [REDACTED] C.f.: [REDACTED] a [REDACTED] C.f.: [REDACTED].
- Il 18/04/2008 rogito del Notaio Paolo Siniscalchi in Velletri, rep.70636 atto n.27402 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.14639/26502 in data 02/05/2008, nell'atto la proprietà dell'appartamento sito in Subiaco, Rm, località Colle Cesone snc, censito al NCEU al foglio 20 part.202-205 sub.3 passa da [REDACTED] C.f.: [REDACTED] a [REDACTED] C.f.: [REDACTED].
- Il 22/03/2013 rogito del Notaio Gian Vittore Di Fazio in Roma, rep.97969 atto n.11577 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.9211/12784 in data 27/03/2013, nell'atto la proprietà dell'appartamento sito in Subiaco, Rm, località Colle Cesone snc, censito al NCEU al foglio 20 part.202-205 sub.3 passa da [REDACTED] C.f.: [REDACTED] a [REDACTED] C.f.: [REDACTED].
- Il 09/10/2015 rogito del Notaio Paolina Gentile in Priverno, Lt, rep.2731 racc.2026 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.28609/40292 in data 13/10/2015, nell'atto la proprietà dell'appartamento sito in Subiaco, Rm, località Colle Cesone snc, censito al NCEU al foglio 20 part.202-205 sub.3 passa da [REDACTED] C.f.: [REDACTED] a [REDACTED] C.f.: [REDACTED], soggetto esecutato nella presente procedura.

**È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

**L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.**



Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

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

**Frazionamenti e le variazioni catastali:** L'attuale particella 202~505 del foglio 20 del catasto fabbricati è stata censita all'urbano in disallineamento con l'originaria particella 59 del medesimo foglio del catasto terreni, di proprietà del Comune di Subiaco, a seguito di presentazione di denuncia di fabbricato in catasto scheda n.4726 del 20/12/1975, la particella 201 ha attualmente sostituito l'originaria part.59 e risulta sempre disallineata al catasto urbano.

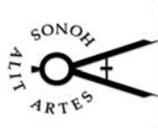
**g) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa** dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

**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 precedenti 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 non è oggetto di successione ereditaria.

## 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 sito in Subiaco, Rm, località Monte Livata, Campo Dell'Osso, Campo Dell'Osso, Contrada Colle Cesone, con ingresso da strada privata dipartentesi da Viale dei Boschi s.n.c., complesso immobiliare SKI Residence, fabbricato A, piano S1, interno 3, composto da soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, e bagno, per una superficie lorda commerciale di 128,00 mq. Pertinenze una corte in parte lastricata in parte a giardino ad uso esclusivo di 68,00 mq.

Immobile identificato in catasto del comune di Subiaco, Rm, come segue:

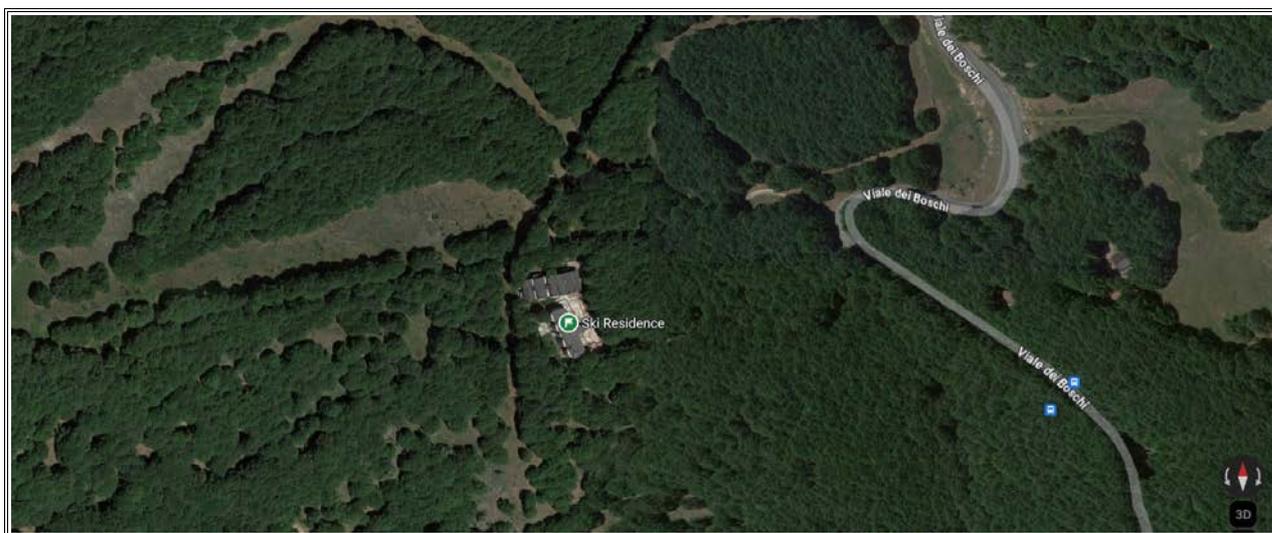
foglio 20, particella 202-205, subalterno 3, categoria A/2, Classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 128,00, rendita Euro 469,98, Contrada Colle Cesone s.n.c.

Confina a Nord con terrapieno e corte ad uso esclusivo, distacco da terreno part.59 giardino di proprietà condominiale, a Sud con sub.1 int.1 proprietà XXXXXXXXXX, ad Est con spazio di manovra condominiale autorimesse ad Ovest con corte esclusiva, distacco da part.59 C.T., su descritta, salvo altri.

## 2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

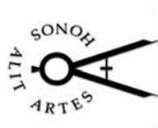
-una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione 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 21/09/2023 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Paola Saioni ha eseguito il primo accesso al bene pignorato. Al complesso immobiliare si accede da strada privata dipartentesi da Viale dei Boschi s.n.c., il località Colle Cesone, Monte Livata, Campo Dell'Oso, Subiaco, Rm. Al termine del viale suddetto, dei camminamenti lastricati portano ad un corte comune ai fabbricati A e B del complesso ove trovasi il portone d'ingresso del fabbricato A cui fa parte l'appartamento staggito.



All'appartamento si accede dal piano seminterrato, scendendo di un livello dalla scala comune. Le finiture sono realizzate all'esterno in doghe di legno e rivestimento in mattoni in cotto tipo "cortina", internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con inferriate esterne. La pavimentazione è in parte di tipo ceramico, in parte in travertino, il rivestimento murario del bagno è anche esso di tipo ceramico.





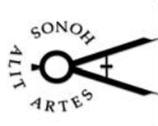
Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un corridoio dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad un soggiorno con camino ed angolo cottura, dal quale si accede ad una terrazza a livello, che dà accesso ad un giardino di pertinenza confinante con il giardino condominiale, ripercorrendo il corridoio in senso inverso in direzione dell'ingresso si accede ad una prima camera da letto, ed un bagno, in questo punto il corridoio si dirama in una seconda ala ove trovano altre due camere da letto ed un ripostiglio. Le camere da letto sono prospicienti un angusto cavedio, e per tale ragione sono prive di adeguata illuminazione ed areazione naturale, non posseggono quindi i requisiti minimi di salubrità ambientale indispensabili per la destinazione abitativa, le ragioni saranno meglio illustrate nella risposta al successivo punto n.5.

L'appartamento non ha l'impianto di riscaldamento, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano seminterrato dell'edificio condominiale privo di ascensore, il costo dell'installazione di un montascale è di circa € 6.000,00.

Il fabbricato condominiale è in cattivo stato di conservazione poiché poco mantenuto, e l'appartamento trova in cattive condizioni manutentive, con importanti fenomeni di umidità di risalita e condensa quest'ultima dovuta allo scarso isolamento delle pareti, gli impianti non sono stati testati.

**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 dell'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;

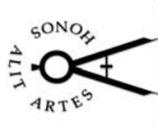
**4) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI**, esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o **i vincoli connessi 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 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 servitù obbligazioni propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4, insistono però i seguenti vincoli paesistici: *beni paesaggistici*, articolo 134, comma 1, lettere f)-g), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; *protezione delle montagne sopra i 1.200mt, parchi e riserve naturali, aree boscate, aree di protezione speciale parchi areali*.

Il bene immobile fa 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 da 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 idrogeologici, 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.

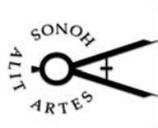
**SI VERIFICA**

**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;

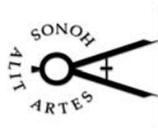


-l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Risposta: l'ammontare medio delle spese condominiali annue è di € 1.500,00 suddiviso in rate bimestrali, i ratei insoluti nell'anno in corso e nell'anno solare precedente ammontano ad € 3.000,00, non sono stati deliberati impegni di spesa straordinari.

#### 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

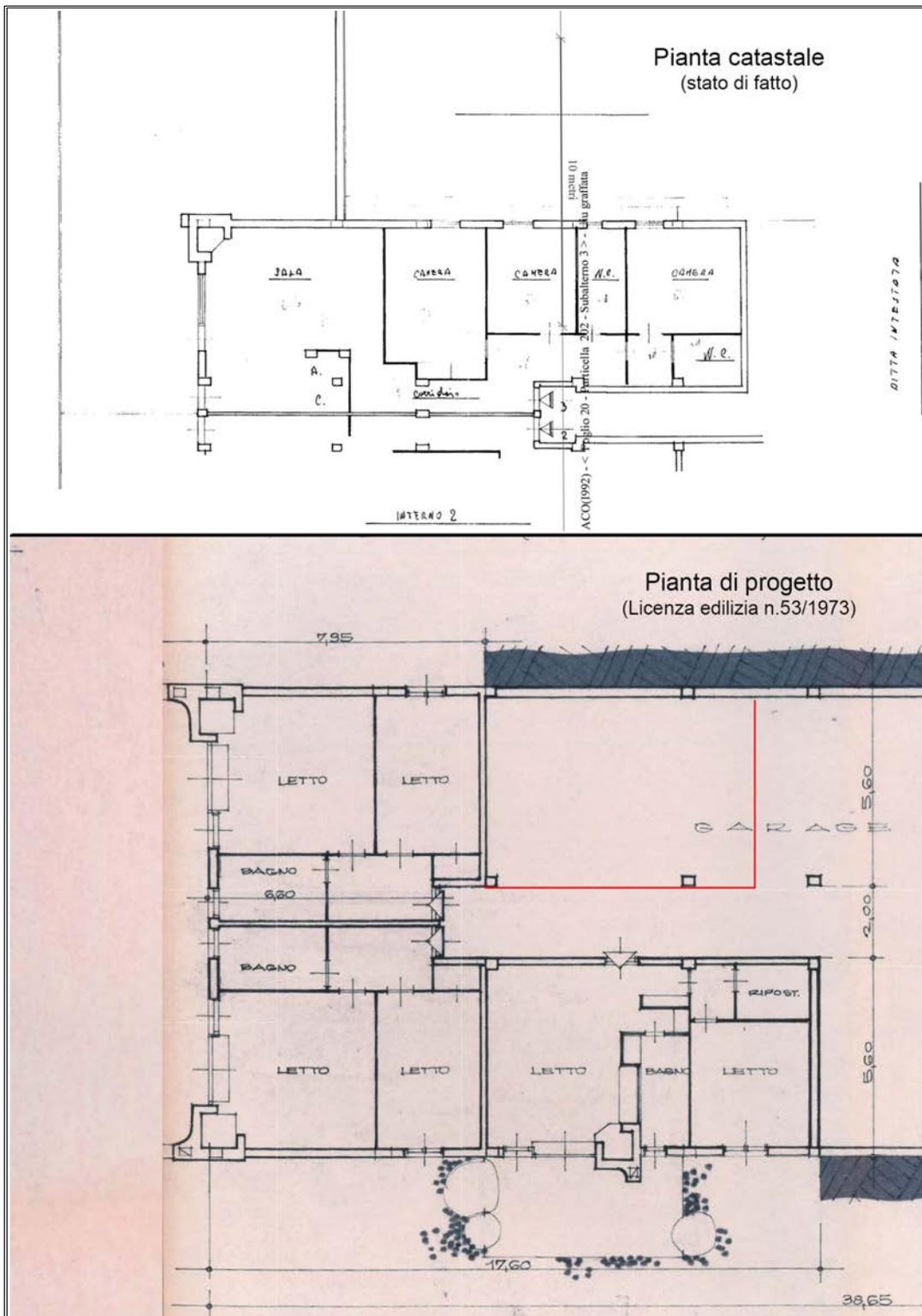


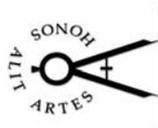
- 
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
  - potenzialità edificatorie del bene;
  - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove 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 Licenza di Costruire n.41/72 intestata alla Società S.I.R.E.M., su lotto di terreno identificato alla particella 59 acquistata dal Comune di Subiaco, lotto 589 del Piano di Sviluppo Territoriale, in essa si autorizzava la costruzione di un ***complesso per attrezzature turistiche*** in ottemperanza alle previsioni di piano regolatore. Successivamente a seguito di cessione della Società S.I.R.E.M alla S.I.E.F.A. venne rilasciata la variante condizionata n.53/1973 con la medesima destinazione urbanistica della precedente e che inoltre: *"Il complesso sia dotato impianti ed attrezzature sportive e ricreativo destinate anche ad uso pubblico, quali campi di tennis, di bocce, di pattinaggio, etc., e parte del terreno sia destinato ad uso pure pubblico"*.

Venne rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità il 03/07/1975 che prevedeva la presenza di un vano cucina piano primo e due vani per la preparazione di vivande e tavola calda al piano secondo del fabbricato A. A seguire fu presentata istanza di sanatoria prot.1989/S del 30/03/1987 per alcune difformità degli abbaini, balconi e locali interrati, (non riguardanti la mutazione dei destinazione d'uso) ma la relativa concessione non fu rilasciata.

Il fabbricato presenta diverse difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati, dalla differente finitura delle facciate, che in zona gravata da vincolo paesaggistico costituisce variante essenziale, alla totale mancanza delle attrezzature ad uso pubblico richieste in concessione, nonché la mancanza del vano cucina comune piano primo e due vani per la prepara-





zione di vivande e tavola calda al piano secondo del fabbricato, poiché tutti gli alloggi del complesso erano privi di angolo cottura in quanto si trattava di una struttura alberghiera e non di appartamenti di uso civile come sono attualmente. Il locale autorimessa si presentava, negli elaborati di progetto, privo di box ovvero, come uno spazio aperto con soli posti auto. I titoli rilasciati sono quindi riferiti ad una diversa destinazione dell'uso rispetto a quella abitativa.

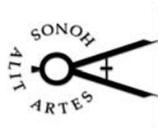
Alla data odierna il provvedimento di demolizione non è stato emesso da parte dell'U.T.C.

In merito all'appartamento staggito, nell'elaborato di progetto la porzione confinante con le autorimesse era anche essa un'autorimessa con posti auto, mentre la parte restante, prospiciente il giardino condominiale, era alloggio alberghiero privo di angolo cottura, come meglio si evince dal montaggio di pag.14, della concessione edilizia e della pianta catastale.

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'appartamento non è di stato legittimo.**

In merito alla possibile regolarizzazione dell'appartamento così come allo stato di fatto, si rileva la mancanza dei requisiti minimi di salubrità richiesti dalle norme sanitarie vigenti per i locali prospicienti il cavedio contro terra, ex autorimessa ed inoltre, anche qualora vi fossero tali requisiti, la mutazione tra la destinazione autorimessa ed abitazione non è comunque consentita dai regolamenti edilizi vigenti e dalla Delibera del Consiglio Comunale n.3 del 23/03/2023 per la zona F di P.R.G., la porzione invece che da progetto era destinata ad alloggio turistico può essere mutata nella destinazione urbanistica ad uso abitativo.

Previa riduzione in pristino allo stato di progetto, e con la suddivisione della stessa in due unità edilizie di cui la prima alloggio turistico e la seconda con destinazione autorimessa, a seguito di domanda di Permesso Di Costruire o Scia alternativa al P.D.C ai sensi del co.23 della Delibera del Consiglio Comunale n.3 del 23/03/2023 per le zone F di PRG, ai sensi della Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017 -*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio* – e previa acquisizione di Autorizzazione Paesaggistica, l'unità edilizia può essere mutata in due unità una a destinazione abitazione di tipo civile e la seconda in deposito (mancando, a parere della scrivente, la possibilità di ripristinare un accesso carrabile dell'originaria autorimessa). Si calcoleranno i costi indicativi della regolarizzazione e si deterranno al valore di stima.



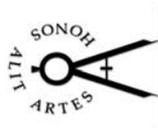
Si calcolerà il valore dell'immobile in base alle destinazioni assentite dai titoli concessori.

**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, sono conformi allo stato di fatto salvo qualche differenza, quale un secondo bagno che è attualmente un camerino.

### **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, stimo l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;



RISPOSTA AL QUESITO (6) per determinare il 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 E3 del Comune di Subiaco, Rm.

**PARAMETRI DI CONFRONTO:**

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

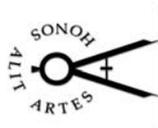
Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

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, trattasi di una zona a destinazione turistica che ha conosciuto un periodo di massimo sviluppo tra gli anni '70



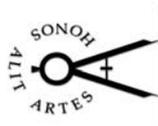
ed '80 ma che, a seguito del diminuire delle precipitazioni nevose, ha subito un lento declino per lo scemare del turismo sciistico; attualmente è meta di escursionisti ed amatori di sport montani, la zona è servita dal servizio di trasporto pubblico, sono presenti in zona locali di ristoro, locali commerciali, ma non a distanza pedonale. Gli edifici di zona non sono di recente edificazione e molti risentono della mancata manutenzione, per tale ragione il comune di Subiaco sta proponendo iniziative per il recupero edilizio per il rilancio della zona. Anche l'ubicazione dell'appartamento non è particolarmente favorevole; poiché ha affaccio sul solo lato e risulta contro terra per i restanti lati, gode discreta luminosità e buona prospicienza su area boscata, le sue caratteristiche produttive danno adito a deprezzamento del bene per la mancanza della conformità edilizia.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -20% per le cattive condizioni manutentive ed in merito alle caratteristiche produttive, si detraranno i costi relativi alla possibile regolarizzazione urbanistica ed alle 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 porzione dell'appartamento con aperture esterne su cavedio che non può essere destinata ad abitazione, per le ragioni su esposte, per il 50% della sua superficie, vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di E3 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 700,00 E/mq ad un massimo di 1.050,00 E/mq. A partire dal valore medio rilevato pari ad € 875,00 si applicherà un coefficiente riduttivo del -20% per le ragioni su esposte per un valore **700,00 E/mq**, 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.

Per la regolarizzazione edilizia si calcola in misura forfettaria € 10.000,00 per opere edili ed € 6.000,00 per la pratica amministrativa e sanzioni.



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

regolarità edilizia	VANI	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff.applicato	Valore dei vani in E
porzione regolarizzabile ad uso abitativo	soggiorno ed angolo cottura	51,00	0,80	€ 700,00	€ 35.700,00
	prima camera				
porzione NON regolarizzabile ad uso abitativo stimata a servizi (deposito-cantina)	seconda camera	42,00	0,50	€ 350,00	€ 14.700,00
	terza camera				
	ripostiglio				
	bagno				
porzione regolare	giardino	47,00	0,10	€ 175,00	€ 822,50
	terrazza	21,00	0,25	€ 175,00	€ 3.675,00
TOTALE					€ 68.775,00
				Valore abbattuto del 10%	€ 61.897,50
				Costo forfettario regolarizzazione edilizia	-€ 16.000,00
				<b>Valore finale di valutazione dell'immobile</b>	<b>€ 45.897,50</b>

### TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda abitativa mq	Superficie lorda a servizi	superficie utile abitativa mq	superfici scoperte
51,00	42,00	46,00 circa	68,00

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 il seguente:

Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 45.900,00  
Euro quarantacinquemilanovecento/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. Titolo di provenienza ultra-ventennale dell'immobile. Nota All.B
3. Documentazione fotografica, all.i C
4. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche, all.i D
5. Documenti relativi alla licenza edilizia in estratto, all.i E

Tivoli, Rm, li 20/10/2024

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



