



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROMOSSA DA :**

**IL SIG.**

**CONTRO**

**PROCEDURA**

**R.G.E.I. 376/2016**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U.: Geom. Refrigeri Fabrizio**

### **LOTTO 2**

**Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari situate nel Comune di Tivoli, Via della**

**Serena n. 59 - appartamento interno 1 e garage n. 2;**

**INDICE SINTETICO**

La consulenza tecnica d'ufficio risulta articolata così come da seguente indice sintetico. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati (risposte ai quesiti e relativi sottoquesiti). Tale relazione è inoltre completa di documentazione, cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

• INTRODUZIONE e QUESITI PROPOSTI	3
• LE OPERAZIONI PERITALI	5
• RISPOSTA AI QUESITI	7
RIEPILOGO SINTETICO VALORI LOTTI	20
QUADRO SINOTTICO DEL LOTTO PIGNORATO	22
ALLEGATI:	24
ALLEGATO SEPARATO: Quadro sinottico del compendio pignorato.	

La consulenza tecnica, in relazione alla diversità degli immobili pignorati, verrà esaminata e trattata in **n. 4 Lotti** distinti predisponendo, per ciascun lotto, una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni, le informazioni, i dati e i quesiti richiesta dal G.E.. Di seguito viene indicato l'elenco dei lotti che compongono la procedura esecutiva de quo:

- **LOTTO 1** - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.
- **LOTTO 2** - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59 – appartamento interno 1 e garage n. 2;
- **LOTTO 3** - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59 – appartamento interno 2 e garage n. 1;
- **LOTTO 4** - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

## • INTRODUZIONE e QUESITI PROPOSTI

Con provvedimento del 18.01.2018, il sottoscritto **Geom. REFRIGERI Fabrizio**, nato a Roma il 06.02.1979 ed ivi residente in Largo Piero Bargellini n. 53, libero professionista con studio professionale in Subiaco, Via dei Monasteri n° 37, iscritto all'albo professionale dei geometri della Provincia di Roma al n° 8675, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal G.E. nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E.I. 376/2016.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito, in linea generale, l'incarico di procedere alla determinazione del valore dei beni pignorati, ricevendo i sottoelencati quesiti:

*"Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art. 173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,*

- *controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
- *acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.*
- *verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
- *verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*

*Dispone altresì che l'Esperto:*

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle **ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*





4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**DISPONE** che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

**DISPONE** infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

**DISPONE** che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telex o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

**DISPONE** che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

**DISPONE** infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.

Successivamente, nell'udienza del 28.03.2019, veniva posta la seguente integrazione:

"rilevato che il CTU raggruppa in unico lotto (il n. 2) due appartamenti diversi, onera il CTU di depositare entro 30 giorni una nota in cui separi in lotti distinti i due appartamenti e annessi box auto, indicando infine tutti i lotti da porre in vendita con valore dell'intero diritto e della quota pignorata;"

Successivamente, nell'udienza del 16.01.2020, il G.E. disponeva:

"rilevato che la perizia di stima valuta anche i beni sub. 6, 7, 8 della particella 787 del foglio 71 non pignorati, onera l'esperto di depositare entro 60 giorni una nuova perizia in cui non valuti ai fini della vendita i predetti sub, ne dia atto in quanto beni confinanti con quelli pignorati, specificando che gli stessi non sono oggetto di pignoramento, specificando se i beni pignorati possano alienarsi separatamente dai predetti subalterni e determini i conseguenti lotti da porre in vendita".

Per tutto quanto, si rielabora la Consulenza Tecnica con tutte le indicazioni disposte dal G.E.

#### • LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto nel corso dell'incarico ha eseguito, congiuntamente al Custode Avv. Panattoni, i seguenti sopralluoghi (**ALLEGATO 1**):

- In data **03.05.2018** alle ore 11,00 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59, alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 71, particella n. 787, sub. 3 (abitazione), sub. 4 (garage) e sub. 7 (corte esclusiva dei sub. 4 e 7). In sede di sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara che gli immobili suddetti sono da lui occupati.



- In data **10.05.2018** alle ore 10,30 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59, alla presenza del Sig.

il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 71, particella n. 787, sub. 2 (abitazione), sub. 5 (garage) e sub. 8 (corte esclusiva dei sub. 2 e 5). In sede di sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara che gli immobili suddetti sono da lui occupati congiuntamente alla sig.ra \_\_\_\_\_

Successivamente, si procede all'accesso dell'altro immobile pignorato sito nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62, distinto in catasto al foglio n. 71, particella n. 148 sub. 23 (box n. 25) che risulta essere occupato e utilizzato sempre dal Sig. \_\_\_\_\_

- In data **30.05.2018** alle ore 14,30 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47, alla presenza del Sig.

il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 21, particella n. 247, sub. 502 (abitazione) e sub. 501 (garage). In sede di sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ dichiara che gli immobili suddetti sono da lui occupati congiuntamente alla sig.ra \_\_\_\_\_

- Il giorno **21 e 22 agosto 2018** il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la perizia, assegnando il termine del 25.09.2018 per le eventuali osservazioni e/o note. **ALLEGATO 10).**

Durante le fasi di redazione della consulenza, il sottoscritto ha estratto la seguente documentazione propedeutica alle risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.:

- Presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni e Fabbricati, le visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare relativo agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59, Appartamento Int. 1 e garage n. 2 **(ALLEGATO 2).**
- Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, le ispezioni ipotecarie degli immobili pignorati **(ALLEGATO 3).**
- Atto di Vendita del 26.01.1963 a rogito Notaio Pietro Pomanti in Tivoli, Rep. n. 53306, **(ALLEGATO 4)** e Atto di Vendita del 11.10.1967 a rogito Notaio E. Campanini in Tivoli, Rep. n. 501, Atto n. 221 **(ALLEGATO 5)** relativo agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

- Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59 **(ALLEGATO 6)**.

• **RISPOSTA AI QUESITI**

- **LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59, Appartamento interno 1 (sub. 2) e garage n. 2 (sub. 5).**

- **Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalle verifiche effettuate risulta completa.

- **acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;**

- Appartamento int. 1 distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 2;

- Garage n. 2 distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 5;

Titoli di provenienza:

- Dichiarazione di Successione della Sig.ra in data

- Atto di Vendita del 11.10.1967 a rogito Notaio E. Campanini in Tivoli, Rep. n. 501, Atto n. 221;

- Atto di Vendita del 26.01.1963 a rogito Notaio Pietro Pomanti in Tivoli, Rep. n. 53306.

- **acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.**

Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio ma, come si evince dagli atti di provenienza indicati e descritti nei precedenti paragrafi, il Sig. è proprietario per la quota pari a 1/6, in forza della Dichiarazione di Successione della mamma Sig.ra

- **verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;**



Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in comproprietà tra i seguenti titolari:

- (esecutato), per la quota pari a 1/6;
- per la quota pari a 1/6;
- per la quota pari a 1/6.
- per la quota pari a 1/2.

Quanto sopra a seguito della Dichiarazione di Successione della Sig.ra presentata

dell'Atto di Vendita del 11.10.1967 a rogito Notaio E. Campanini in Tivoli, Rep. n. 501, Atto n. 221; e dell'Atto di Vendita del 26.01.1963 a rogito Notaio Pietro Pomanti in Tivoli, Rep. n. 53306, nonché come riportato altresì nella Relazione Notarile allegata alla procedura, dalla quale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4956 Registro Generale 30321 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 12/11/2015 - Registro Particolare 7401 Registro Generale 45405 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 11/08/2016 - Registro Particolare 27478 Registro Generale 39812 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 376/2016 del 20/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;**

Si conferma la corretta corrispondenza tra il diritto pignorato pari a 1/6 e quello di cui l'esecutato è titolare, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si mettono in evidenza le seguenti difformità catastali: la Situazione degli intestati non coincide e non risulta aggiornata agli Atti ed alla Dichiarazione di Successione specificati nei paragrafi precedenti per entrambe le unità immobiliari pignorate:

- Appartamento int. 1 distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 2;
- Garage distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 5;

**1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni**



**oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;**

Dalle visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare pignorato, gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli come di seguito riportato:

- Appartamento interno 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 2, categoria A/4 di classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 100 mq., totale escluse aree esterne 100 mq., Rendita €. 348,61, Indirizzo: Via della Serena n. 59, Piano Terra, Interno 1, partita 1015734.

L'immobile risulta accessibile da Via della Serena al civico n. 59. Lo stesso confina con la corte esterna, in parte comune e in parte esclusiva, che confina a sud con la part. 2444, a nord con la part. 341, ad est con la part. 953 e 2481, a ovest con la part. 95.

Sulla base della relativa planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, per verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti.

Dai rilievi effettuati è stato rilevato che l'unità immobiliare, adibita completamente a civile abitazione, è così composta: corridoio/ingresso, cucina, camera (in planimetria catastale "Pranzo") con bagno interno (non riportato in planimetria catastale), bagno e due camere da letto. (Foto n. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12).

L'appartamento risulta rifinito, arredato a civile abitazione, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Internamente, le pavimentazioni ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica. Le tinteggiature delle pareti sono in parte con tinte dai colori pastello e in parte con carta da parati; le porte interne risultano in legno. Le finestre sono in legno con vetro singolo. Sono presenti e funzionanti l'impianto termico, idrico ed elettrico che risultano del tipo autonomo. I riscaldamenti e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia alimentata a gas metano. Come sopra detto, si è rilevato in sede di sopralluogo la realizzazione di un bagno all'interno di una camera da letto (in planimetria catastale "Pranzo") completamente rifinito e funzionante per il quale non sono emersi titoli urbanistici che legittimino le opere.

- Garage n. 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 5, categoria C/6 di classe 6, consistenza 37 mq., Superficie catastale totale 54 mq., Rendita €. 164,34, Indirizzo: Via della Serena n. 59, Piano T, partita 5113.

L'immobile risulta accessibile da Via della Serena al civico n. 59 direttamente dalla corte comune non censibile esterna. Lo stesso confina a nord, est e sud con la corte esterna comune, a ovest con il garage n. 1 sub. 4. L'unità immobiliare risulta utilizzata, visto l'arredamento e le finiture dello stesso, a civile abitazione avendo realizzato all'interno, un angolo cottura con tavoli, sedie e poltrone per il soggiorno / pranzo, in difformità alla planimetria catastale in atti.

Per quanto sopra, al fine di verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti nonché all'esecuzione di scatti fotografici. (Foto n. 23, 24, 25, 26 e 27).

Inoltre, dall'elaborato planimetrico n. T245412 del 01.03.1991, ottenuto dall'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, oltre alle unità immobiliari pignorate, risultano essere censiti i seguenti subalterni:

- Sub. 6 - bene comune non censibile - corte.
- Sub. 7 - Corte ad uso esclusivo dei sub 4 e sub. 3 - area identificata nell'elaborato planimetrico suddetto.
- Sub. 8 - Corte ad uso esclusivo dei sub 5 e sub. 2 - area identificata nell'elaborato planimetrico suddetto.

Le suddette unità immobiliari risultano confinanti con gli immobili pignorati ma non comprese nel pignoramento de quo. Per quanto riguarda i sub. 7 e 8 - corti esclusive - le stesse possono essere alienate separatamente previa variazione catastale che non le indichi come "esclusive" dei sub. oggetto del presente pignoramento.

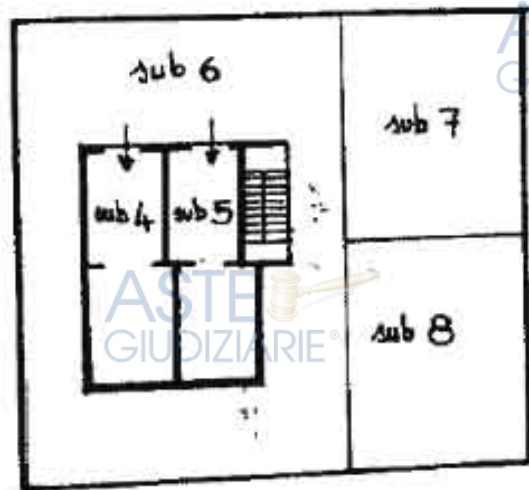
Per quanto concerne il sub. 6 - BCNC - corte, è doveroso soffermarsi sulla definizione dello stesso. Infatti, per Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, così come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, si intende una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune almeno a due unità immobiliari urbane ed in genere si tratta di androni, scale, locale centrale termica, locale vasche, corti comuni ecc. Queste porzioni, non soggette ad avere una propria planimetria catastale, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed individuate da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno, con l'indicazione di cosa si tratta



ed a quale unità è comune. Sono registrate al censuario, ma facendo una visura catastale di bene comune non censibile, questo non avrà né titolarità né classamento.

Nel caso di specie, il sub. 6 è definito come "corte" perché utilizzato per l'accesso alle unità immobiliari dell'intera particella n. 797.

Nella presente perizia il suddetto sub. 6 non essendo oggetto di pignoramento non sarà valutato precisando, però, che lo stesso, consente e viene utilizzato per poter accedere alle unità immobiliari pignorate.



Piano Terra

LEGENDA

SUB 2 appartamento - piano primo - int. 1

SUB 3 appartamento - piano secondo - int. 2

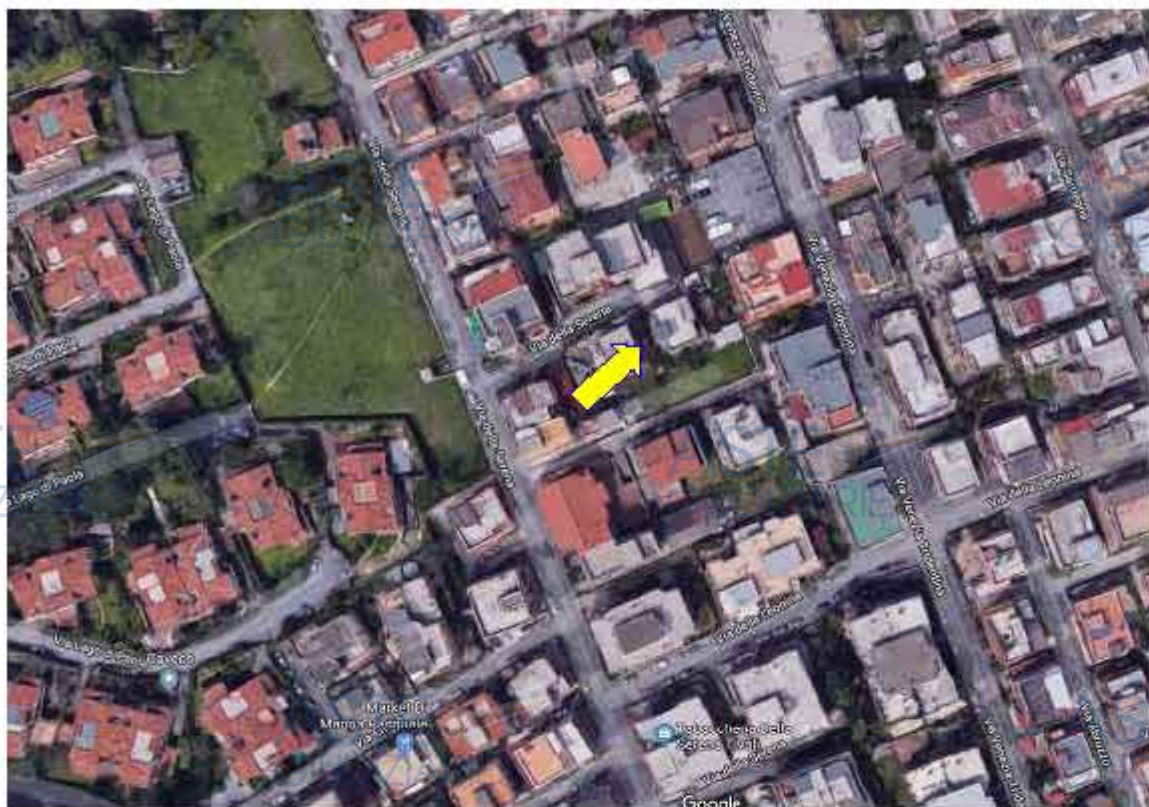
sub 4 garage - piano Terra - deriva da frazionamento sub 1

sub 5 garage - piano Terra - deriva da frazionamento sub 1

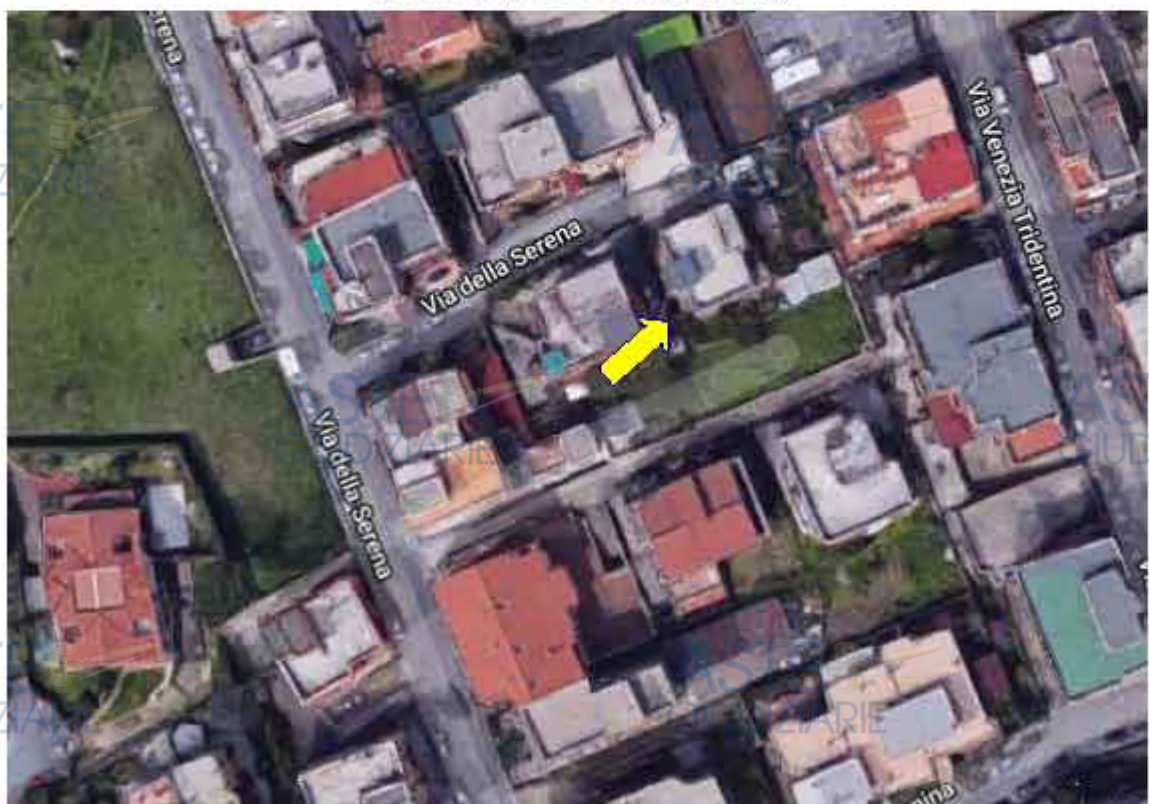
sub 6 bene comune non censibile - corte - deriva da frazionamento sub 1

sub 7 corte ad uso esclusivo dei sub 4 e sub 5 - deriva da frazionamento sub 1

sub 8 corte ad uso esclusivo dei sub 5 e sub 2 deriva da frazionamento sub 1



(ortofoto reperite da Google Maps)





Inoltre, reperita telematicamente, di seguito si riporta la sovrapposizione tra la ortofoto /  
foto satellitare con la mappa catastale.

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale

REFR KZ780803110 / CS01 30-38 810-4128-0511-021367-044811









I suddetti titoli legittimavano il fabbricato limitatamente alla costruzione degli appartamenti attualmente distinti in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 2 e 3 e di una cantina posta al piano seminterrato.

Per quanto riguarda l'attuale consistenza del piano Seminterrato (terra catastale), attualmente suddiviso in due garage (sub. 3 e 4), per gli stessi sono stati presentati:

- Con istanza prot. 16859 del 01.06.1992 è stata richiesta l'autorizzazione per l'apertura di una porta al piano scantinato;
- Successivamente, in data 29.04.1993, il Comune di Tivoli esprimeva parere favorevole all'istanza suddetta a condizione che *"venga applicata la sanzione pecuniaria per quanto riguarda il piano interrato non autorizzato con la licenza edilizia n. 41 del 23.03.1963"*. Inoltre, sempre con la stessa nota, si chiedeva di presentare documentazione integrativa.
- In data 12.07.1993 il Comune di Tivoli rilasciava l'Autorizzazione Edilizia n. 117 avente per oggetto l'"apertura porta piano interrato";
- In data 03.05.1994 il Comune di Tivoli con notifica n. 14143 determinava di applicare a carico dei Sigg.ri la sanzione pecuniaria di Lire 13.505.184, in sostituzione della demolizione o riduzione in pristino del piano seminterrato, in considerazione che la licenza n. 41/63 non contemplava l'intero piano seminterrato esistente;
- In data 27.07.1994 il T.A.R. del Lazio, vista la precedente istanza depositata dai Sigg.ri accoglieva la domanda incidentale di sospensione del provvedimento emesso in data 03.05.1994 dal Comune di Tivoli, *"considerato che dagli atti prodotti risulta in modo non equivoco che la licenza n. 41/63 contemplava già un "piano seminterrato con vano uso cantina"*.
- In data 11.10.1994 il Comune di Tivoli rilasciava l'Autorizzazione n. 209 - Vista la Nota del Tribunale Amm.vo Regione Lazio del 11.08.1994 prot. 249479;

Dall'esame della documentazione tecnico - urbanistica su elencate si riporta il seguente schema relativo alla conformità edilizia ed urbanistica relativa al Lotto 2:

- Appartamento int. 1 sub. 2 P. T.      Risulta essere stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un bagno all'interno della camera da letto (identificata Pranzo nella



planimetria catastale) oltre che la larghezza del corridoio, in difformità ai titoli, è pari a ml. 1,30. Per le suddette opere non risultano essere state presentate richieste e/o istante in sanatoria.

- Garage n. 2 sub. 5

Rispetto al progetto allegato all'Autorizzazione n. 209 del 11.10.1994, l'unità immobiliare risulta utilizzata, visto l'arredamento e le finiture dello stesso, a civile abitazione avendo realizzato all'interno, in difformità al titolo edilizio suddetto, un angolo cottura con tavoli, sedie e poltrone per il soggiorno / pranzo.

**6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Per le difformità meglio descritte nel punto precedente, non risultano presentate al Comune di Tivoli istanze di condono o sanatoria. Altresì, sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001. In tal senso:

- Per l'Appartamento int. 1 sub. 2 P. T.

Redazione della C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., comprensiva di aggiornamento degli atti catastali (pratica Docfa).

- |   |    |          |
|---|----|----------|
| - Pagamento diritti di istruttoria        | €. | 200,00   |
| - Sanzione per comunicazione tardiva      | €. | 1.000,00 |
| - Aggiornamento catastale (pratica Docfa) | €. | 500,00   |
| - Competenze per Tecnico                  | €. | 1.000,00 |

Importo totale stimato per pratiche di regolarizzazione urbanistica €.

**2.700,00**



- Garage n. 2 sub. 5:

L'unità immobiliare risulta utilizzata a civile abitazione anziché garage. Per le stesse incongruenze, non ricorrendo le condizioni di cui al combinato disposto dagli art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e Art. 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47, dovrà essere ripristinata la situazione originaria (garage), come da progetto allegato all'Autorizzazione n. 209 del 11.10.1994.

Per quanto sopra, i costi relativi alla riconversione dell'effettivo utilizzo dei vani finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - urbanistica approvata, viene stimato in **€. 800,00**, considerati a corpo.

**7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

I beni pignorati compresi nel LOTTO 2 non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di proprietà.

**8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Per il LOTTO 2 non vi sono spese particolari di gestione e di manutenzione se non le spese tipiche di manutenzione delle abitazioni.

**DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.**

Per rispondere al quesito il sottoscritto ha eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico è stata condotta tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale. In relazione alla consistenza ed alla

tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si è ritenuto di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati dell'Agenzia del Territorio, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco degli immobili oggetto della presente, hanno determinato la scelta di attribuire un valore di mercato facendo riferimento ai dati forniti dalla banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate. In tal senso, quest'ultimo costituisce una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblicità amministrativa e, più in generale, per il singolo cittadino. Per quanto sopra, il procedimento estimativo utilizzato è il metodo comparativo diretto, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed i beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale:

- 100 % della superficie calpestabile;
- 100 % della superficie dei divisori interni (non portanti);
- 50% della superficie delle pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi).

Per le parti accessorie, sono stati previsti i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% per i balconi e terrazze coperte (chiusi da tre lati) per le verande e porticati;
- 60% per i locali accessori (cantine, depositi, garage ecc...);
- 15% per giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 5%).





**Banca dati delle quotazioni Immobiliari -**

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2



Provincia: ROMA Comune: Tivoli

Fascia/Zona: Periferica/Villa Adriana - Ponte Lucano

Codice zona: D3

Microzona: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2000	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1850	L	4,5	6	L
Box	Normale	900	1250	L	4	5,5	L

**Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare**

Quotazioni &amp; Rendimenti (giugno 2018)

Comune Tivoli

Zona Villa Adriana (ponte lucano)

Abitazioni e Ville

Valori di Vendita Eu/mq

	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Abitazioni civili (in buono stato)	1.363	1.644	1.924
Box (in buono stato)	962	1.143	1.323

\*\*\*\*\*

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo conto delle tabelle su riportate ed in considerazione dell'ubicazione e della consistenza del compendio pignorato, nonché dello stato di manutenzione della singola unità immobiliare, rispetto alla sua tipologia ed alla particolare fase di stagnazione del mercato immobiliare al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ricavato:

- Per l'Appartamento interno 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 2, Via della Serena n. 59, Piano Terra, Interno 1, un **prezzo di mercato di €/mq. 1.100,00**, da applicare alla superficie commerciale.

**Calcolo della superficie commerciale: mq. 100,00****Valore commerciale = mq. 100,00 x € 1.100,00 = € 110.000,00**Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - amministrativa = **- € 2.700,00****Valore commerciale = € 110.000,00 - € 2.700,00 = € 107.300,00**

- Per il Garage n. 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 5, Via della Serena n. 59, Piano Terra, un **prezzo di mercato di €/mq. 700,00**, da applicare alla superficie commerciale.

**Calcolo della superficie commerciale: mq. 54,00**

**Valore commerciale = mq. 54,00 x €. 700,00 = €.** **37.800,00**

Costi relativi alla riconversione dell'effettivo utilizzo dei vani finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - urbanistica approvata (da civile abitazione a garage) = **- €. 800,00**

**Valore commerciale = €. 37.800,00 - €. 800,00 = €.** **37.000,00**

\*\*\*\*\*

### **RIEPILOGO LOTTO 2:**

Unità Immobiliare	Valore Commerciale	Quota pari a 1/6
- Appartamento int. 1 sub. 2	€. 107.300,00	€. 17.883,33
- Garage n. 2 sub. 5	€. 37.000,00	€. 6.166,67

**Valore complessivo del Lotto 2 = €. 144.300,00**

**Valore pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = €.** **24.050,00**

**Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi = €. 24.050 - 10 % = €. 21.645,00 = €. 21.600,00 in arr.**

\*\*\*\*\*

### **RIEPILOGO SINTETICO VALORI LOTTI**

LOTTO	VALORE DELL'INTERO	VALORE DELLA QUOTA DI 1/6	VALORE DELLA QUOTA DI 1/6 - 10%
1	29.000,00 €	4.833,33 €	4.350,00 € in arr.
2	144.300,00 €	24.050,00 €	21.600,00 € in arr.
3	175.500,00 €	29.250,00 €	26.300,00 € in arr.
4	64.600,00 €	10.766,67 €	9.700,00 € in arr.
<b>TOTALE</b>	<b>413.400,00 €</b>	<b>68.900,00 €</b>	<b>61.950,00 €</b>



Il sottoscritto CTU ritenendo di aver soddisfatto l'incarico, avendo adempiuto alle disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari con la suesposta relazione, corredata dei documenti ed elaborati, per cui la congeda e in fede la sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Subiaco, 30 gennaio 2020.

Il C.T.U.

Geom. Fabrizio Refrigeri



## **QUADRO SINOTTICO DEL LOTTO PIGNORATO**

### **LOTTO 2**

**Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della**

**Serena n. 59 – appartamento interno 1 e garage n. 2;**

#### **Riferimenti Catastali:**

- Appartamento interno 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 2, categoria A/4 di classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 100 mq., totale escluse aree esterne 100 mq., Rendita €. 348,61, Indirizzo: Via della Serena n. 59, Piano Terra, Interno 1, partita 1015734.
- Garage n. 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 5, categoria C/6 di classe 6, consistenza 37 mq., Superficie catastale totale 54 mq., Rendita €. 164,34, Indirizzo: Via della Serena n. 59, Piano T, partita 5113.

#### **Lotto e descrizione:**

L'edificio risulta accessibile da Via della Serena al civico n. 59. Lo stesso confina con la corte esterna, in parte comune e in parte esclusiva, che confina a sud con la part. 2444, a nord con la part. 341, ad est con la part. 953 e 2481, a ovest con la part. 95.

Appartamento interno 1 - Dai rilievi effettuati è stato rilevato che l'unità immobiliare, adibita completamente a civile abitazione, è così composta: corridoio/ingresso, cucina, camera (in planimetria catastale "Pranzo") con bagno interno (non riportato in planimetria catastale), bagno e due camere da letto. L'appartamento risulta rifinito, arredato a civile abitazione, in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Internamente, le pavimentazioni ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica. Le tinteggiature delle pareti sono in parte con tinte dai colori pastello e in parte con carta da parati; le porte interne risultano in legno. Le finestre sono in legno con vetro singolo. Sono presenti e funzionanti l'impianto termico, idrico ed elettrico che risultano del tipo autonomo. I riscaldamenti e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia alimentata a gas metano. Come sopra detto, si è rilevato in sede di sopralluogo la realizzazione di un bagno all'interno di una camera da letto (in planimetria catastale "Pranzo") completamente rifinito e funzionante per il quale non sono emersi titoli urbanistici che legittimino le opere.



Garage n. 2 - L'immobile risulta accessibile da Via della Serena al civico n. 59 direttamente dalla corte comune non censibile esterna. Lo stesso confina a nord, est e sud con la corte esterna comune, a ovest con il garage n. 1 sub. 4. L'unità immobiliare risulta utilizzata, visto l'arredamento e le finiture dello stesso, a civile abitazione avendo realizzato all'interno, un angolo cottura con tavoli, sedie e poltrone per il soggiorno / pranzo, in difformità alla planimetria catastale in atti.

**Diritti reali:**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in comproprietà tra i seguenti titolari:

- \_\_\_\_\_ (esecutato), l \_\_\_\_\_ per la quota pari a 1/6;  
1/6;
- \_\_\_\_\_ per la quota pari a 1/6;
- \_\_\_\_\_ per la quota pari a 1/6.
- \_\_\_\_\_ per la quota pari a 1/2.

**Contratti di Locazione e/o occupazione dell'immobile:**

Al momento del sopralluogo del 03.05.2018 e 10.05.2018, il sottoscritto verificava che le unità immobiliari erano utilizzate dal Sig. \_\_\_\_\_  
congiuntamente alla sig.ra \_\_\_\_\_

**Totale Valore di Stima – LOTTO 2:**

Unità Immobiliare	Valore Commerciale	Quota pari a 1/6
- Appartamento int. 1 sub. 2	€. 107.300,00	€. 17.883,33
- Garage n. 2 sub. 5	€. 37.000,00	€. 6.166,67

**Valore complessivo del Lotto 2 = €. 144.300,00**

**Valore pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = €. 24.050,00**

**Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza**

**della garanzia per vizi = €. 24.050 - 10 % = €. 21.645,00 = €. 21.600,00 in arr.**

**ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1 – Verbali di sopralluogo.
- ALLEGATO 2 – Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Fabbricati – Comune di Tivoli,  
Via della Serena n. 59, Appartamento Int. 1 e garage n. 2 - Visure, planimetrie,  
estratto di mappa ed elaborato planimetrico.
- ALLEGATO 3 – Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2,  
ispezioni ipotecarie.
- ALLEGATO 4 - Atto di Vendita del 26.01.1963 a rogito Notaio Pietro Pomanti in Tivoli,  
Rep. n. 53306, relativo agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.
- ALLEGATO 5 - Atto di Vendita del 11.10.1967 a rogito Notaio E. Campanini in Tivoli,  
Rep. n. 501, Atto n. 221 relativo agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena  
n. 59.
- ALLEGATO 6 – Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di  
Tivoli, Via della Serena n. 59
- ALLEGATO 7 – Dichiarazione di Successione della Sig.ra \_\_\_\_\_ presentata a \_\_\_\_\_
- ALLEGATO 8 – Servizio fotografico.
- ALLEGATO 9 – Elaborato grafico con evidenziate le difformità – Lotto 2 –  
Appartamento sito nel Comune di Tivoli, Via delle Serena n. 59, Piano Terra, interno 1,  
sub. 2.
- ALLEGATO 10 - Copia invio a mezzo p.e.c. al creditore e a mezzo R/R al debitore.