

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80:

n°206/2022 di R.G. Riunita con la n°115/2023 e la n°372/2024 di RG

Promosso dal creditore procedente: KNICKS SPV S.R.L.

*Debitori: ***** ***** ***** ******

Custode Giudiziario: Dott. Pietro Brugnoli

Rinvio udienza 03/04/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Stefania Motta

Custode Giudiziario: Dott. Pietro Brugnoli

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 dei fascicoli d'ufficio riuniti, ho constatato la presenza delle documentazioni di cui all'art. 567, 2° comma.

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria quindi non sono conformi alle certificazioni notarili depositate 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 rep.8319 del 23/09/2002 rogante Notaio Andrea Leofreddi in Roma, iscritta il 26/09/2002 Registro Particolare 9497 Registro Generale 40977 a favore di Banca Woolwich S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano, via Pantano n.13 C.f.:10039940159 a carico di ***** C.f.:******
*C.f.:******, ** *******
*C.f.:******, ***** *C.f.:******,
***** ***** C.f.:******, per E 228.000,00 a garanzia di mutuo di E 114.000,00 per ¼ ciascuno del diritto di proprietà su immobili siti in Guidonia Montecelio, RM, Sez. LEF foglio 21 part.2123 subb.8-16.

Ipoteca rinnovata con formalità 8696 del 25/08/2022

- *Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 28/05/2007 rep.12328 Tribunale di Velletri, Registro Particolare 12591 Registro Generale 42868 a favore di CONSORZIO DI COLLE ROMITO COMUNE DI ARDEA con sede ed indirizzo ipotecario in Ardea, RM, C.f.:80206630586 a carico di ******



***** C.f.:***** , per ¼ del diritto di proprietà, per E 1.784,00 a garanzia di credito di E 819,00 immobili siti in Guidonia Montecelio, RM, foglio 21 part.2123 subb.8-16.

- *Ipoteca legale ex art.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 iscritta il 01/08/2007 rep.5709987 del 12/07/2007 pubblico ufficiale Gerit S.p.a., Registro Particolare 18485 Registro Generale 61893 a favore di GERIT S.P.A. - AGENTE RISC. PROV. ROMA con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, RM, C.f.:00410080584 a carico di ***** C.f.:***** , per ¼ del diritto di proprietà, per E 18.656,00 a garanzia di credito di E 9.328,00 immobili siti in Guidonia Montecelio, RM, foglio 21 part.2123 subb.8-16.*
- *Ipoteca legale ex art.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 iscritta il 09/03/2009 rep.102088/97 del 16/02/2009 pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.a., Registro Particolare 3980 Registro Generale 13915 a favore di Equitalia Gerit S.p.a. con sede in Roma, con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, RM, C.f.:00410080584 a carico di ***** C.f.:***** , per ¼ del diritto di proprietà, per E 21.002,18 a garanzia di credito di E 10.501,09 immobili siti in Guidonia Montecelio, RM, foglio 21 part.2123 subb.8-16.*
- *Ipoteca legale ex art.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 iscritta il 28/05/2010 rep.114114/97 del 18/05/20010 pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.a., Registro Particolare 7794 Registro Generale 33653 a favore di Equitalia Gerit S.p.a. con sede in Roma, con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, RM, C.f.:00410080584 per E 113.947,44 a garanzia di credito di E 56.973,72 a carico di **** ***** C.f.:***** , per ¼ del diritto di proprietà su immobili siti in Guidonia Montecelio, RM, foglio 21 part.2123 subb.8-16.*
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 30/05/2022, Registro Particolare 21523 Registro Generale 30083, rep.431 del 05/05/2022 Tribunale di Rieti, a favore di Barcklays Bank Ireland PLC con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:10508010963 a carico di ***** C.f.:***** , per ¼ del diritto di proprietà in comunione legale, immobili siti in Guidonia Montecelio, RM, foglio 21 part.2123 subb.8-16.*

- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 26/09/2024, Registro Particolare 37670 Registro Generale 51282, rep.4729 del 05/09/2024 Tribunale di Tivoli, RM, a favore di Cattleya Mortgage Finance Srl con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:10559130967 a carico di ***** C.f.:***** in comunione legale di beni, immobili siti in Guidonia Montecelio, RM, foglio 21 part.2123 subb.8-16.*

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 Guidonia Montecelio (RM), località Villanova, Via Giuseppe Mazzini n.26 int.4 piani 1°-2°, censito al NCEU alla Sez. LEF foglio 21, particella 2123, subalterno 8, categoria A/2, Classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 64, rendita Euro 333,11
- Autorimessa sita in Guidonia Montecelio (RM), località Villanova, Via Giuseppe Mazzini n.26 int.E piano S1, censito al NCEU alla Sez. LEF foglio 21, particella 2123, subalterno 16, categoria C/6, Classe 5, consistenza 17,00 mq, superficie catastale totale mq 19,00, rendita Euro 48,29

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, è corretta la toponomastica a seguito di istanza di rettifica in autotutela del 29/03/2023 presentata dalla scrivente prot.169425.1/2023, 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 non è conforme allo stato di fatto. Vedasi risposta al quesito (5) ultimo capoverso.



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, trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 23/09/2002 dal Notaio Andrea Leofreddi in Roma rep.8318 racc.4021. Nel contratto la Sig.ra **** C.f.:*****, unitamente ai Sig.ri **** C.f.:*****, **** C.f.:*****, **** C.f.:*****, **** C.f.:*****, acquistavano i beni staggiti da Carpe Costruzioni S.r.l. con sede in Roma C.f.:05874381006.

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): dalle risultanze anagrafiche dell'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio i coniugi ***** e **** hanno contratto matrimonio a Roma il 14/06/1968 numero di rep.732 parte II serie A , e poiché l'estratto è privo di annotazioni i coniugi sono in regime di separazione di beni (data matrimonio anteriore all'entrata in vigore della Legge n.151 del 19/05/75); i coniugi ***** e ** hanno contratto matrimonio in Palombara Sabina il 01/08/1999 numero rep.88 Parte Il Serie A Ufficio 1 e risultano essere in comunione legale di beni in quanto l'estratto è mancante di annotazione del regime fiscale. (Allegati B)

f)la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio



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

RISPOSTA AL QUESITO (f). La trascrizione del pignoramento data 15/07/2022, atto notificato in data 06/06/2022, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 09/10/2001 rogito del Notaio Carmine Andreatta in Roma, rep.5140 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.30184/43249 in data 30/10/2001 nell'atto la Società FINGEM S.r.l. C.f.:03516041005, vende a Carpe Costruzioni S.r.l. C.f.:05874381006, terreni in Via Mazzini Guidonia Montecelio, RM censiti al NCT al foglio 21 part.1825 subb.3-5, oltre altro bene. (Nota allegato C)

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risulta trascritto l'atto seguente:

- Il 23/09/2002 rogito del Notaio Andrea Leofreddi in Roma rep.8318 racc.4021 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.29263/40976 in data 26/09/2002. Nel contratto la Sig.ra *****, C.f.:*****, unitamente ai Sig.ri *****, *****

C.f.:***** , ***** C.f.:***** , **
***** C.f.:***** , acquistavano i beni staggiti
da Carpe Costruzioni S.r.l. con sede in Roma C.f.:05874381006. (Atto allegato A)

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:

¼ del diritto di proprietà a ***** C.f.:***** , in separazione di beni

¼ del diritto di proprietà a **** C.f.:***** , in separazione di beni

½ del diritto di proprietà a ***** C.f.:***** e **
***** C.f.:***** in comunione legale di beni

Frazionamenti e le variazioni catastali: procedendo a ritroso, l'attuale particella 2123 del foglio 21 sez. LEF del catasto urbano, deriva dalla particella 1825 del catasto terreni, a seguito di frazionamento del 23/07/2002 prot. n. 5357.1/2002, la part.1825 sostituisce la 1722 a seguito di un allineamento mappe del 22/01/1993 prot. n. 4256.1/1993 a sua volta antecedentemente generata da frazionamento dell'01/12/1988 protocollo n. 33786/1988 della part.695, particella immutata dalla mappa d'impianto.

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 procedente 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 nel ventennio.

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 piccolo fabbricato per civile abitazione, sito in Guidonia Montecelio, Rm, località Villanova, Via Giuseppe Mazzini n.26 int.4 pian1°-2°, composto da ampio soggiorno con angolo cottura e balcone, bagno, locale sottotetto adibito a zona notte con due camere, ed un balcone per una superficie abitativa coperta lorda commerciale di mq 45,00 più superficie accessoria coperta per mq 23,00. Pertinenza: un'autorimessa di superficie lorda commerciale di 19,00 mq.

Beni censiti al N.C.E.U. di Guidonia Montecelio, Rm come segue:

- Appartamento sito in Guidonia Montecelio (RM), località Villanova, Via Giuseppe Mazzini n.26 int.4 piani 1°-2°, censito al NCEU alla Sez. LEF foglio 21, particella 2123, subalterno 8, categoria A/2, Classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 64, rendita Euro 333,11
- Autorimessa sita in Guidonia Montecelio (RM), località Villanova, Via Giuseppe Mazzini n.26 int.E piano S1, censito al NCEU alla Sez. LEF foglio 21, particella



2123, subalterno 16, categoria C/6, Classe 5, consistenza 17,00 mq, superficie catastale totale mq 19,00, rendita Euro 48,29

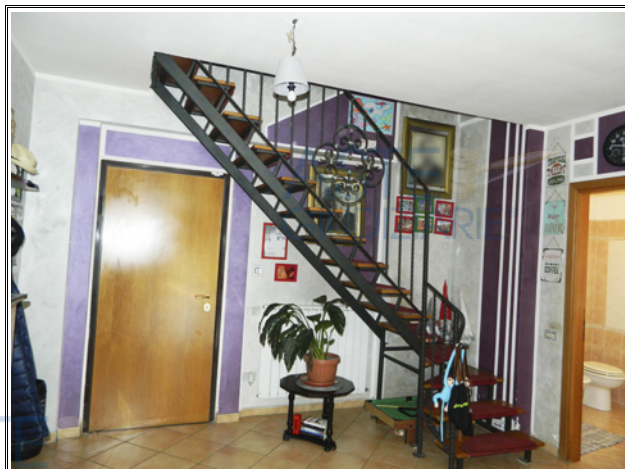
l'appartamento confina a Sud con int.5 sub.9, proprietà ***** **, a Nord con distacco da fabbricato condominiale part.1825, ad Est su distacco da fabbricato part.2152, palestra comunale, ad Ovest con vano scala condominiale, salvo altri, l'autorimessa confina con; autorimessa ex lettera "D", attuali ufficio sub.506 proprietà Carpe Costruzioni Srl ed autorimessa sub.502, proprietà Del ***** **, spazio di manovra, autorimessa lettera "F" sub.17, proprietà ***** **, salvo altri.

2)SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

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

RISPOSTA AL QUESITO (2)Giorno 16/03/2023 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Dott. Pietro Brugnoli ha eseguito il primo accesso al bene pignorato. All'appartamento si accede dal civico 26 di Via Giuseppe Mazzini in Guidonia Montecelio, salendo al piano primo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. L'edificio è costruito in struttura intelaiata di calcestruzzo armato su fondazione a plinti e travi, in cls.a, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto, copertura a falde con manto di coppi laterizi. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinte, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con serrande esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, il rivestimento murario del bagno è di tipo ceramico. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno con tritico di sanitari e doccia ed un balcone a forma di "L", al piano superiore un locale sottotetto composto da due camere ed un balcone.



L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia collocata sul balcone, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 1° dell'edificio condominiale privo di ascensore, ed al suo interno si articola su due livelli, possono essere installati degli ausili per disabili motori, come ad esempio due monta scale con un costo di circa ad € 8.000,00 fatti salvi bonus statali.

L'immobile trovasi in buone condizioni generali di conservazione, si segnala che il soffitto del locale sottotetto presenta macchie di condensa per cattivo isolamento, una macchia di umidità in soggiorno proveniente da copertura condominiale ed una macchia di umidità in una parete in corrispondenza del piatto doccia per una perdita dello scarico.

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) Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava essere nella disponibilità degli esecutari, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" poiché vi è un contratto registrato in data antecedente al pignoramento ma trattasi di contratto d'affitto per uso temporaneo prot.252 serie 2T del 16/01/2020 per anni 2 più 2 di rinnovo automatico che scadrebbe il 01/01/2024. Il custode è stato informato da uno dei proprietari che la conduttrice ha già rilasciato l'immobile.

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

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

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

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

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;

- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

RISPOSTA AL QUESITO (4). Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4.

Il 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 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 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 ordinarie annue è di €500,00.

Vi sono ratei condominiali insoluti degli ultimi due anni pari ad € 3.734.75 non vi sono spese straordinarie deliberate dall'assemblea.

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.364 del 06/06/2000 a nome di Carpe Costruzioni S.r.l., successivamente per alcune difformità rispetto al progetto approvato è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria 264 del 05/07/2002 prot. 11042 del 04/04/2002, i progetti non specificavano eventuale suddivisione in vani del locale sottotetto che non è graficizzato, mentre le autorimesse non erano previste come box chiusi ma come area di parcheggio aperta con posti auto assegnati.

Dal rilievo effettuato in situ, l'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni come l'abbattimento di una parete e quindi la fusione di una camera con il salone, e l'autorimessa non risultava suddivisa in box.

Tali modifiche sono state effettuate in assenza di titolo concessorio ma, data la natura dell'abuso, esso è sanabile presentando SCIA tardiva o postuma in sanatoria con accertamento di doppia conformità ai sensi dell'art.37 del DPR 380/'01 per le sole modifiche di spazi interni e la chiusura con pareti dell'autorimessa.

Poiché l'utilizzo del sottotetto come zona notte non ha comportato alcuna opera edile (eventuale costruzione di un bagno, impianti etc.) è possibile mutare la destinazione dell'uso del locale sottotetto in abitativo presentando Permesso di Costruire (o SCIA alternativa al permesso di costruire) ai sensi L.R. 16 Aprile 2009, n. 13 *recupero del sottotetto*.

Si deterranno i costi della sola SCIA per modifiche degli spazi interni in fase di stima.

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, e si registra **il probabile erroneo abbinamento tra la pianta catastale in atti ed il corrispondente subalterno dell'appartamento**, poiché l'indicazione del Nord geografico risulta sbagliata e le finestre sono dislocate su pareti differenti, mentre nei titoli concessori sono conformi 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 sito 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 Guidonia Montecelio, Rm.

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 a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è buona; il verde pubblico è presente a distanza pedonale dall'appartamento. Gli edifici di zona sono di tipo civile o economico, prevalentemente non sono di recente edificazione.

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%

In dettaglio: in merito alle sole caratteristiche di ubicazione si applicherà un coefficiente correttivo del -10% poiché l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare è a Nord-Est, essendo un piano I ha sufficiente luminosità ma risente di minor irraggiamento solare nei mesi invernali, la prospicienza è mediocre poiché ha affaccio solo su distacchi da fabbricati.

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 25% della loro superficie, i mq restanti per il 10%.

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 1.100,00 E/mq ad un massimo di 1.600,00 E/mq; a partire dal valore medio rilevato di €1.350,00 si applicherà un coefficiente riduttivo di -10% (moltiplicatore 0,90) per un valore di stima al mq di **€ 1.215,00**

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	40,00	0,90	€ 1.215,00	€ 48.600,00
bagno	5,00	0,90	€ 1.215,00	€ 6.075,00
locale sottotetto	23,00	0,50	€ 607,50	€ 6.986,25
autorimessa	19,00	0,50	€ 607,50	€ 5.771,25
balconi	25,00	0,25	€ 303,75	€ 1.898,44
TOTALE				€ 62.344,69
			Valore abbattuto del 10%	€ 56.110,22
			Costo oneri SCIA in sanatoria escluso onorari	-€ 2.000,00
			Valore finale di valutazione dell'immobile	€ 54.110,22

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda abitativa mq	Superficie lorda a servizi	superficie utile abitativa mq	superfici scoperte balconi mq
45,00	23,00	40,00	25,00

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) si indica come valore finale di stima il seguente:

Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 54.100,00
Euro cinquantaquattromilacenti/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, a seguito di riunione delle procedure epigrafate, è oggetto di pignoramento per l'intero.

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. All.A
2. Certificati in estratto degli atti di matrimonio. All.i B
3. Titolo di provenienza ultra-ventennale. Nota all.C
4. Documentazione fotografica. All.i D
5. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. All.i E
6. Documenti relativi alle concessioni edilizie in estratto. All.i F

Tivoli, Rm, li 31/03/2025

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



