



ASTE  
TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**2628/2007**

GIUDICE

**Dott. Valerio MEDAGLIA**

**Esecuzione Forzata**

creditore procedente

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

Esperto Estimatore: **Geom. Dott. Marco Sabbatini**  
con studio in Tivoli, Via Antonio del Re, 9  
tel. 3356178575 pec [marco.sabbatini@geopec.it](mailto:marco.sabbatini@geopec.it)

## PREMESSA

All'udienza del 10/09/2020 il G.E.

- rilevato che la perizia di stima in atti è vetusta, essendo del 2010, e che la stessa risulta gravemente lacunosa in ordine ai quesiti posti, sicché la stessa deve essere rinnovata con sostituzione dell'esperto nominato
- ritenuto che la ricostruzione dei titoli di provenienza del bene pignorato debba valutarsi all'esito della nuova perizia di aggiornamento, onerandosi l'esperto di produrre altresì tutti i titoli di provenienza e di accertare l'esistenza o meno dell'enfiteusi risultante dalla certificazione in atti;

nominava, in sostituzione del precedente esperto estimatore, lo scrivente Geom. Dott. Marco Sabbatini, al quale venivano richieste le integrazioni peritali tutte espresse nei quesiti posti nella nomina, eccetto la stima del valore di vendita giudiziaria dei beni staggiati.

## DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

La procedura esecutiva immobiliare forzata ha per oggetto la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di:

1. Abitazione sita in Riano, Viale Parigi n° 112

**Identificazione catastale: foglio 2 particella 188 sub. 502** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Viale Parigi n. 112, piano: primo int. 2, intestato a debitrice

2. Corte o resede sita in Riano, Viale Parigi n° 112.

**Identificazione catastale: foglio 2 particella 188 sub. 505** (catasto fabbricati), categoria b.c.n.c. (bene comune non censibile), senza rendita, indirizzo catastale: Viale Parigi n. 112, piano: terra, intestato intestazione catastale

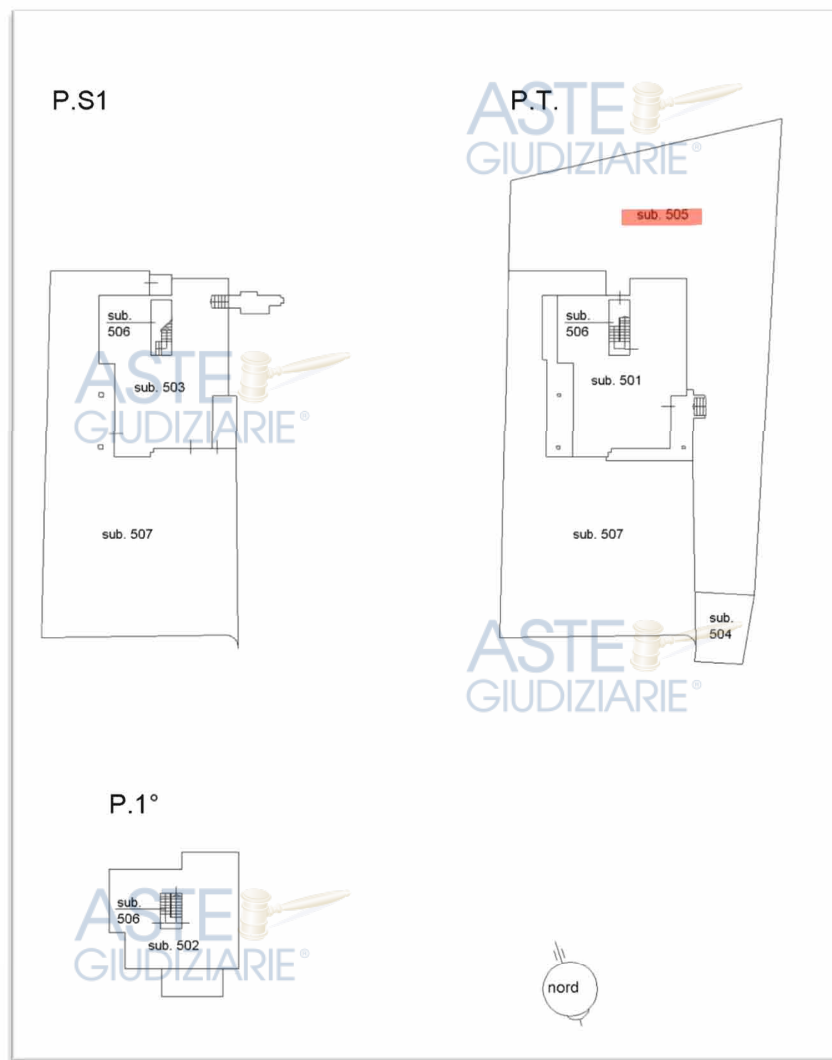
## CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Secondo la definizione fornita dalla circolare n. 2/84 del Ministero delle Finanze, il bene comune non censibile (in acronimo, BCNC) è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane (poiché al servizio di o utilizzabili da) per ontologica destinazione (ad esempio, androne, scale, locale centrale termica, corte comune) oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio, una rampa di accesso o un'area di manovra per auto).

Esperto Estimatore nominato: **Geom. Dott. Marco Sabbatini** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli

Per quanto concerne l'espropriazione forzata, l'art. 2912 cod. civ. prevede che «il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata».

Nel caso di specie il pignoramento ha riguardato anche una corte esterna al fabbricato e identificata catastalmente come bene comune non censibile delle unità immobiliari insistenti nel fabbricato ed identificate con sub. 501 e sub. 502 (cespite questo ricompreso nella procedura).



Comune di: RIANO		ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA					
Elenco Subalterni		ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI					
Comune	RIANO	Sezione	Foglio 2	Particella 188	Tipo mappale	del:	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
5						SOPPRESSO	
6						SOPPRESSO	
501	VIALE PARIGI	112	T		001	ABITAZIONE IN VILLINO	
502	VIALE PARIGI	112	1		002	ABITAZIONE IN VILLINO	
503	VIALE PARIGI	112	S1		003	ABITAZIONE IN VILLINO GRAFFATA CON IL SUB. 507	
504	VIALE PARIGI	112	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 501, 502 E 503	
505	VIALE PARIGI	112	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 501 E 502	
506	VIALE PARIGI	112	T-1 S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 501 E 502	

Esperto Estimatore nominato: **Geom. Dott. Marco Sabbatini** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli



Ciò premesso, l'esperto estimatore ritiene che si possa disporre la vendita giudiziaria esclusivamente del cespite indicato al precedente p.to 1 con l'accortezza di inserire, nella identificazione del lotto staggito, una nota in cui si evidenzi che, il trasferimento dell'immobile, comporterà il trasferimento dei diritti indivisi del b.c.n.c.

Analoga accortezza dovrà essere compiuta in sede di redazione del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione, nella quale il riferimento al b.c.n.c. dovrà essere contenuto nella sezione "D".

### **CRITICITA' RILEVATE**

#### **In merito alla quota 1/1 del diritto di proprietà pignorato**

Per atto notaio Bellucci rep. 5919 del 04/04/1970, il sig. Assogna Fernando cedeva ai sig.ri i diritti di possesso e di utile dominio dell'originaria p.lla 188, poi frazionata nelle p.lle 188 (ex 188/a) e 414 (ex 188/b) oggetto di successiva divisione e assegnazione ai comproprietari anzidetti per atto Mannella rep. 941539 del 03/04/1972.

Nell'atto notaio Bellucci rep. 5919 del 04/04/1970 è chiaramente riportato che il venditore non è proprietario della rata di terreno bensì assegnatario per legittimazione di possesso (Decreto Commissario per la liquidazione agli Usi Civici di Roma del 02/10/1963 trascritto a Roma il 01/03/1965 reg. part. n. 10016), con riconoscimento di canone enfiteutico a favore della Università Agraria di Riano.

L'esperto estimatore, preso atto dell'incongruenza tra il diritto dichiarato nell'atto originario (notaio Bellucci rep. 5919 del 04/04/1970) ed il diritto di proprietà dichiarato nei successivi atti riguardanti la rata di terreno e le unità edificate sopra lo stesso, (notaio Mannella rep. 941539 del 03/04/1972 e atto notaio Bartolomucci rep. 321150 del 12/05/2005), ha ritenuto dover rivolgere richiesta all'Università Agraria di Riano al fine di ricevere la certificazione attestante l'eventuale affrancazione del canone enfiteutico gravante sulla p.lla 188 del foglio 2 comune di Riano.

Con prot. 193/2020 l'Università Agraria di Riano ha certificato che non risulta nessuna affrancazione della quota assegnata al sig.

dante causa (vedi certificazione allegata alla consulenza giudiziaria).

Appare pertanto potersi dichiarare che il diritto di proprietà oggetto di pignoramento non corrisponde al reale diritto vantato dalla debitrice in quanto, la quota relativa alla p.lla 188 (ex p.lla 188/a) assegnata al sig. poi oggetto di edificazione, deve essere affrancata dal

canone enfiteutico ne consegue che, il diritto da porre all'asta sul bene è quello dell'enfiteusi.

Ulteriori criticità a livello edilizio/urbanistico sono state puntualmente trattate nel corpo della consulenza giudiziaria.

**RIEPILOGO VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI  
FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

**LOTTO UNICO**

**ABITAZIONE** sita in Riano, Viale Parigi 112 - Quota di 1/1 del diritto di enfiteusi\*

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessori: 123,00 m<sup>2</sup>

**Identificazione catastale: foglio 2 particella 188 sub. 502** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Viale Parigi n. 112, piano: primo int. 2, intestato a debitrice

**Coerenze:** N p.lla 414, S p.lla 149, E p.lla 139, O p.lla 705

**N.B.** nella vendita è compreso il trasferimento del diritto di enfiteusi del bene comune non censibile identificato al foglio 2 particella 188 sub. 505 (b.c.n.c. ai sub. 501 e 502)

Tivoli, lì 12/03/2021

**L'Esperto Estimatore**  
Geom. Dott. Marco SABBATINI  
(firmato digitalmente)

Allegati:

- consulenza estimativa giudiziaria
- allegati alla perizia estimativa
- invio comunicazione perizia alle parti

Esperto Estimatore nominato: **Geom. Dott. Marco Sabbatini** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009