

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 269/2019 R.G.

G.E. Dott.^{ssa} Francesca Coccoli

Creditore procedente: Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Debitore: Sig. 

Rinvio udienza di vendita, 15/02/2024, ORE 09-15

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE ESTIMATIVA

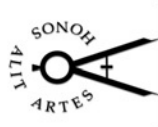
Redatta in conformità alle disposizioni cui l'art.1, c.376 e ss. della L. n. 178/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Stefania Motta
Custode Giudiziario: Avv. Antonio Di Silvestro



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 269/2019 R.G.

G.E. Dott.^{ssa} Francesca Coccoli

Promosso dal creditore procedente: Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Debitori: Sig. [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Di Silvestro

Rinvio udienza di vendita, 15/02/2024, ORE 09-15

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA

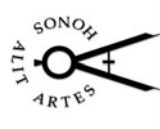
Redatta in conformità alle disposizioni cui l'art.1, c.376 e ss. della L. n. 178/2020

Lotto Unico: villino a schiera, facente parte di lottizzazione in edilizia convenzionata, sito in Mazzano Romano, Rm, Località Montefalcone, Via Dei Ciclamini 1/A angolo Via Della Rosa Canina, composto, al piano terra da piccola corte esclusiva e ballatoio d'accesso, un ampio salone, una cucina, bagno, corpo scala, corte retrostante l'ingresso, al piano primo da tre camere, un bagno, due balconi. Al piano interrato, autorimessa con rampa antistante d'accesso e scala interna di collegamento con l'appartamento.

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 15/04/2022, 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 in merito alle iscrizioni pregiudizievoli, si riscontrano invece l'**indicazione errata del titolo di provenienza ultra-ventennale**, vedasi risposta al quesito (f).

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito:

Si specifica che

- *l'ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo condizionato iscritta numero di Registro Particolare **14117 del 21/07/2005** a favore di Unipol Banca S.p.a C.f.: 03719580379 con Sede Bologna contro*

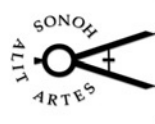
è stata frazionata in quota su diversi immobili tra cui gli immobili staggiti ovvero NCEU Mazzano romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9 con

annotazione per frazionamento in quota del 26/09/2008 Registro Particolare n. 10675, capitale garantito € 107.498,77; ipoteca iscritta € 214.997,54 sui soli immobili staggiti ovvero NCEU Mazzano romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9

annotazione per frazionamento in quota del 11/09/2009 Registro Particolare n. 9689, capitale garantito € 150.773,30; ipoteca iscritta € 301.546,60 sui soli immobili staggiti ovvero NCEU Mazzano romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9

cancellazione del gravame con annotazione Registro Particolare n. 8301 del 29/08/2011 sui diversi immobili tra cui gli immobili staggiti ovvero NCEU Mazzano romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9





- *ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta numero di Registro Particolare 18635 del 02/08/2007 a favore di Unipol Banca S.p.a C.f.: 03719580379 con Sede Bologna contro*

Capitale

garantito € 700.000,00 ipoteca per € 1.400.000,00 gravante sui terreni NCT foglio 6 partt.1023-1024-1026-1027

annotazione restrizione di beni Registro Particolare n. 9690 del 11/09/2009 cancellazione del gravame su diversi immobili tra cui gli immobili staggiti ovvero NCEU Mazzano romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9

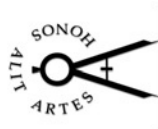
- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo condizionato iscritta il 18/04/2008 Registro Particolare n. 5159 Registro generale n. 23681 a favore di Unipol Banca S.p.a C.f.: 03719580379 con Sede Bologna contro*

per E 1.600.000,00 a garanzia di mutuo di E 800.000,00 gravante sulla lottizzazione tra cui gli immobili staggiti NCEU Mazzano Romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9

annotazione restrizione di beni liberazione dal gravame del 11/09/2009 Registro particolare n. 9691, Registro generale n. 57106 su diversi immobili tra cui gli immobili staggiti ovvero NCEU Mazzano romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9

Dando atto, dai controlli effettuati presso i PP.RR.II. Di Roma2, che le precedenti ipoteche sono state cancellate in capo agli immobili staggiti: restano efficaci i gravami seguenti:

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 29/08/2011 Registro particolare n. 9169 Registro Generale 47276 a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa con sede in Roma (RM) C.f.: 01275240586 contro [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] V debitore non datore di ipoteca, capitale garantito € 220.000,00 ipoteca per € 440.000,00 gravante su immobili NCEU Mazzano romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9*



- *Atto esecutivo cautelare; pignoramento di immobili trascritto il 12/07/2019, Registro Particolare 24817 Registro Generale 35615, rep.2968/2019 del 26/06/2019 a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa con sede in Roma (RM) C.f.: 01275240586 contro [REDACTED] C.f.: [REDACTED] gravante su immobili NCEU Mazzano romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9*

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

RISPOSTA AL QUESITO (b) villino a schiera Via dei Ciclamini 1/A. Censito al NCEU di Mazzano Romano (RM), come segue:

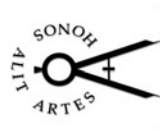
- **abitazione in villino** foglio 6, particella 1133, subalterno 9, categoria A/7., Classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 159,00, rendita Euro 1.007,09 catastalmente Via Per Calcata snc., piani T-1°
- **autorimessa** foglio 6, particella 1133, subalterno 1, categoria C/6., Classe 3, consistenza mq 60,00, rendita Euro 55,78 catastalmente Via Per Calcata snc., piano S1

c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

RISPOSTA AL QUESITO. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria. La pianta catastale è conforme allo stato di fatto.

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). La scrivente ha ricevuto copia del titolo di provenienza a



favore dell'esecutato da un familiare presente al momento dell'accesso e munito di delega, la scrivente ha poi verificato la trascrizione dello stesso presso i PP.RR.II., Tarttasi di Atto di Assegnazione a Socio stipulato dal Notaio Franco Formica in Roma, in data 23/08/2011 rep.29438 racc.12083 (allegato A). Nel contratto l'esecutato Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED], in qualità di socio, riceveva in assegnazione gli immobili staggiati da

[REDACTED], in particolare: "A) *Appartamento per abitazione composto al piano terra di corte di accesso di pertinenza esclusiva, veranda antistante soggiorno cucina disimpegno bagno, veranda retrostante e corte retrostante di pertinenza esclusiva al piano primo di disimpegno bagno tre camere e due balconi a livello piani tra loro collegati da una scala interna confinante nel suo insieme con parti comuni con l'appartamento distinto con la particella 1133 sub 10 e con l'appartamento distinto con la particella 11132 sub 9 (omissis)*

B) locale ad uso autorimessa posso il piano primo sotto-strada collegata con il piano terra dell'appartamento da una scala interna confinante con il locale autorimessa distinto con la particella sub due e con le parti comuni da più lati (omissis)"

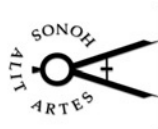
Trascrizioni di vincoli o servitù: nessuna.

Iscrizioni successive al pignoramento: nessuna.

e)la sussistenza di diritti di proprietà (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). Il Sig. [REDACTED], dalle risultanze anagrafiche attuali è di stato civile libero, e si specifica che anche 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 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:

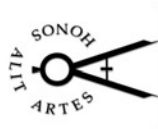
RISPOSTA AL QUESITO (f). La trascrizione del pignoramento data 12/07/2019, atto notificato in data .20/06/219, il **primo titolo di provenienza anteriore al ventennio** che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

Il 07/01/1988 dell'atto di donazione a rogito del Notaio Marco Papi, in Roma rep. 24227/6150 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.2469/3920 in data 01/02/1988. Nota in allegato B.

Nell'atto: I Signori [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e riservandosi l'usufrutto vitalizio, donano, con dispensa dalla collazione, i seguenti beni a Mazzano Romano, località Monte Falcone:

a [REDACTED] C.f.: [REDACTED], nuda proprietà sui terreni al foglio 6 part.552, (ex 181/c) di Ha 0.05.55, part.182 (ex 182/a) di Ha 0.04.25, part.554 (ex 325/b) di Ha 0.03.85 part.328 (ex 328/a) di Ha 1.65.10, part.414 (ex 414/a); quota di nuda proprietà con i restanti beneficiari pari ad 1/2 dell'indiviso su fabbricato rurale foglio 6, particella 551 subb. 3-4, Via Milano n. 9, porzione del piano terra confinante con il magazzino, sub.2, quota di nuda proprietà con i restanti beneficiari di 1/2 indiviso sull'area circostante il fabbricato rurale, particelle 330 e 551 (ex 181/b).

Donano a [REDACTED] C.f.: [REDACTED], i terreni identificati al NCT: al foglio 6 per 1/1 di nuda proprietà sulla part. 557(414/b) e quota di nuda proprietà con i restanti beneficiari 1/2 dell'indiviso sui seguenti terreni part. 325



(ex325/a), part. 555 (ex 328/b), part. 181 (ex 181/a) part.553 (ex part. 182/b), part.558 (ex 414/c),

relietto di terreno della superficie di mq. 148 censito al foglio 6 con la particella 316, di Ha. 0.01.48;

Del fabbricato rurale quota di nuda proprietà con i restanti beneficiari di 1/2 dell'indiviso, di una porzione del piano terra confinante con il magazzino, sub.2, 1/4 dell' indiviso sull'area circostante il fabbricato rurale, particelle 330 e 551 (ex 181/b).

Donano a [REDACTED], C.f.: [REDACTED] foglio '6; part. 556 (ex 328/c), di Ha 0.32.95 confinante con Strada Provinciale per Calcata, Strada Della Parata, Piazza Caduti di Tutte le Guerre, e quota di nuda proprietà con i restanti beneficiari di 1/2 dell'indiviso sui seguenti terreni part. 325 (ex 325/a), part. 555 (ex 328/b), part. 181 (ex 181/a) part.553 (ex part. 182/b), part. 5580 (ex 414/c),

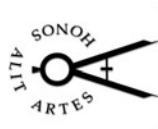
Del fabbricato rurale quota di comproprietà pari ad 1/2 dell'indiviso, di una porzione del piano terra sub.2, confinante con il magazzino donato a [REDACTED], quota di comproprietà pari ad 1/4 indiviso sull'area circostante il fabbricato rurale, individuata al foglio 6, con le particelle 330 e 551 (ex 181/b); (Nota allegato B)

I beni su elencati provengono in proprietà ai donanti¹, i Signori [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED], da

forza di atto di riscatto **Notaio Pezzano del 01/06/1971 rep.25511** trascritto presso i PP.RR.II. di Roma³ al numero di Registro Particolare R.p./R.g. 38482/51976 il 19/06/1971 nel quale i signori [REDACTED] riscattano un appezzamento di terreno di cui una porzione è la part.328 generatrice della 555 a sua volta a seguire frazionata nella particella 1133 ove è stata edificata la lottizzazione (atto all.D).

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

¹Nota: *l'atto erroneamente citato in certificazione notarile quale provenienza in capo ai donanti, del Notaio Rossetti rep.30976/3157 del 02/03/1973 trascrizione R.p.10986 del non è un atto di trasferimento del diritto di proprietà ma atto di rettifica di due precedenti atti: uno di assegnazione del notaio Napoleone del 21/06/1952 a favore di [REDACTED] (a cui seguì atto di risoluzione del Notaio Pezzano del 10/05/1966 trascritto al R.p.28522 del 26/06/1966 nel quale si retrocedeva la proprietà del terreno di 60 mq distinto alla **part.328/b generatrice della part.555**, nota allegato C) ed il secondo, di riscatto, del Notaio Pezzano del 01/06/1971 titolo all.D, su citato, a seguire rettifica per l'inclusione nell'atto di riscatto del notaio Rossetti del 1973, **della particella 181 del foglio 6** a favore dei donanti [REDACTED] e [REDACTED]. (Nota e titolo all.E)*

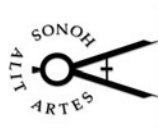


- Il 31/07/2002 a rogito del Notaio Franco Formica in Roma, rep.21625/6630 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen. 29117/20758 in data 25/09/2002, nell'atto [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] per ½ ciascuno dell'usufrutto e [redacted], C.f.: [redacted] e [redacted], C.f.: [redacted] per ½ ciascuno di nuda proprietà compaiono quali venditori in favore di [redacted], nella vendita di terreno edificabile censito al NCT al foglio 6 part. 1026 e part.1027 derivate dalla part.555 (ex 328/b). (Nota all.F)
- Il 13/08/2002 Atto Pubblico Amministrativo rogato del Segretario Comunale Dott.ssa Gigliola Giordani in Mazzano Romano, Rm, rep. n.626/2002 Convenzione Edilizia tra il Comune di Mazzano Romano, Rm, e la [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen. 1287/1815 in data 17/01/2003, per la realizzazione di un piano di edilizia economica e popolare comprendente alloggi e pertinenze per una volumetria complessiva di 18.058,56 mc (all.G); lottizzazione ricadente sulle partt.1023-1024-1026-1027 del foglio 6 NCT, nella proprietà e disponibilità della cooperativa stipulante. (Nota all F).
- Il 23/08/2011 Atto di Assegnazione a Socio stipulato dal Notaio Franco Formica in Roma, rep.29438 racc.12083, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.29834/47275 in data 29/08/2011, Nel contratto l'esecutato Sig. [redacted] C.f.: [redacted], in qualità di socio, riceveva in assegnazione gli immobili staggit censiti al NCEU di Mazzano romano, Rm, foglio 6 part.1133 subb.1-9, da [redacted] (Atto allegato A).

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 del diritto di piena proprietà a [redacted] C.f.: [redacted]
bene personale



Frazionamenti e le variazioni catastali: limitandomi alla sola particella ove ricade il villino staggito; a ritroso, l'attuale particella 1133 del foglio 6 del catasto urbano deriva dalla particella 1112 del catasto rustico, frazionamento prot.5126.1/2007, a sua volta derivata dalla part.1027 del medesimo foglio, frazionamento prot.5431.1/2002, quest'ultima derivata dalla part.555, frazionamento prot.201.1/1986, dalla part.328/b da mappale di impianto (campagna di rilievo 1936-1942 circa) meccanizzato in data 13/06/1979.

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;

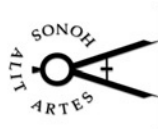
RISPOSTA AL QUESITO (g) ED (h). L'immobile non è oggetto di successione ereditaria.

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 villino a schiera, facente parte di lottizzazione in edilizia convenzionata, sito in Mazzano Romano, Rm, Località Montefalcone, Via Dei Ciclamini 1/A angolo Via Della Rosa Canina, catastalmente Via Per Calcata snc, composto, al piano terra da piccola corte esclusiva e ballatoio d'accesso, un ampio salone, una cucina, bagno, corpo scala, corte retrostante l'ingresso, al piano primo da tre camere, un bagno, due balconi. Il tutto per una superficie coperta abitabile di mq 152,00 lordi. Al piano interrato, autorimessa di mq 77,00 lordi, con rampa antistante d'accesso e scala interna di collegamento con l'appartamento.

Immobili identificati in catasto urbano del comune di Mazzano Romano, Rm come segue:

- **abitazione in villino** foglio 6, particella 1133, subalterno 9, categoria A/7, Classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 159,00, rendita Euro 1.007,09 catastalmente Via Per Calcata snc., piani T-1°
- **autorimessa** foglio 6, particella 1133, subalterno 1, categoria C/6., Classe 3, consistenza mq 60,00, rendita Euro 55,78 catastalmente Via Per Calcata snc., piano S1

Il villino confina: a Sud-Ovest con Via Dei Ciclamini, a Sud-Est con Via Della Rosa Canina, a Nord-Ovest con distacco da fabbricati part.1132, a Nord-Est part.1133, sub.10 ai piani T-1° e part.1133, sub.2, proprietà Cappiello-Fois, 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 essere 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 possibili-

tà di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

RISPOSTA AL QUESITO (2) Giorno 02/11/2022 la scrivente CTU ha si è recata presso l'immobile staggito per principiare le operazioni peritali di stima. Al villino si accede attraverso una piccola corte lastricata ad uso esclusivo, salendo una rampa di scale, che sbarca in un ballatoio, poiché il piano terreno trovasi rialzato rispetto alla quota stradale. L'edificio è costruito in muratura portante mista di blocchetti di tufo, al piano interrato, e blocchetti termoisolanti in laterizio tipo *Poroton* per la struttura in elevazione, frammistiti a pilastri isolati in cls.a. all'interno del fabbricato, l'edificio insiste su fondazione a travi rovesce e plinti armati in cls.a. (calcestruzzo di cemento armato), la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a posati in opera e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo, architravi delle finestre in cls.a. posati in opera.



Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in alluminio verniciato con vetrocamera e persiane in acciaio esterne o inferriate. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

Oltrepassando la porta d'ingresso un piccolo disimpegno dà accesso al salone, con doppio affaccio su strada e su corte ad essa retrostante, dal quale si accede, procedendo dalla propria destra ad una cucina prospiciente la corte postica adibita a giardino, tornando all'entrata del villino, di fronte alla porta d'ingresso trovasi un bagno con antibagno e trittico di sanitari, e, sulla propria destra, una scala che conduce al livello superiore. Al piano primo, la scala sbarca in un disimpegno e, procedendo da sinistra verso destra, trovasi un bagno, con balcone su strada, dotato di attacco per la lavabiancheria, trittico

di sanitari più doccia, e tre camere da letto di cui la seconda con balcone prospiciente la corte retrostante. Su questo balcone è collocata la caldaia a gas.

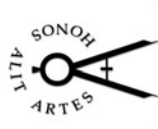


Al piano interrato, con doppio accesso, carrabile da rampa su strada, e pedonale interno da corpo scala, è ubicata l'autorimessa con ventilazione sulla parete di fondo da luci prospicienti cavedio. Nell'autorimessa possono essere comodamente alloggiate due autovetture; una berlina, una utilitaria e due motocicli.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, con erogazione da rete Italgas S.p.a., non possiede impianto di condizionamento centralizzato dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano rialzato e primo e privo di ascensore, il costo dell'istallazione di un monta-scale si aggira ed € 6.000,00 fatti salvi bonus statali.

Il villino trovasi in buone condizioni manutentive, si segnala solamente dell'umidità di risalita nell'autorimessa ed una infiltrazione delle finestre a bocca di lupo, sempre all'in-





terno dell'autorimessa, si stima un costo di € 4.000,00 per la riparazione dell'infiltrazione e per la deumidificazione delle pareti perimetrali con iniezioni di resina silanica, tale costo sarà decurtato dal valore di stima.

3) STATO DI POSSESSO DEL BENE, stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

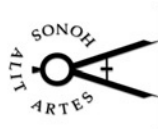
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

SI VERIFICA ALTRESÌ, con controllo presso l’Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

Risposta: non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o **i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali** (precisando se la causa è ancora in corso), **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa co-**



niugale 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;

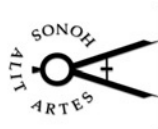
- **verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

- 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 villino non è nelle condizioni in cui vi sia obbligo di costituzione di condominio poiché non possiede parti comuni con i villini adiacenti.

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 di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

la zona dove sorge il fabbricato risulta vincolata ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 *Protezione delle bellezze naturali* con delibera della Giunta Regionale Lazio n. 5848/'85, norma attualmente confluita nel *D.lsg. 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei*



beni culturali e del paesaggio; ovvero zona a trasformabilità limitata ai sensi del vigente P.T.P.R. ambito 4 – Valle del Tevere.

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.

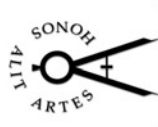
Spese condominiali:

- 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: immobile non facente parte di condominio.

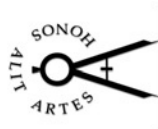
5) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- 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);
- 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;
- 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) il complesso immobiliare cui il villino a schiera fa parte è stato edificato nell'ambito di un piano di edilizia residenziale economico-popolare convenzionata, avvalendosi dell' art.51 Legge 865/1971 approvato con deliberazione del consi-



glio comunale n.95 del 19/12/1989, che non risulta però essere stata finanziata, neppure in parte, con risorse pubbliche. L'area ove sorge il complesso risulta avere la seguente destinazione Urbanistica: ZONA 167 Area P.E.E.P., ai sensi del P.R.G. comunale, approvato dalla Giunta Regionale Lazio n.620/1994.

La lottizzazione è stata realizzata a seguito di stipula di Convenzione Edilizia tra il Comune di Mazzano Romano e la

rep. n.626 (all.G); e con il successivo rilascio dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia 11/09/2002 n. 14/02 prot. 4485; Concessione Edilizia 25/03/2003 n. 04/03 prot.1699; Permesso a Costruire 02/07/2004 n. 17 prot. 4130, a completamento delle opere inoltre Denuncia Inizio Attività prot. N. 2780 del 15/05/2000, CIL del 21/10/2002, Denuncia Inizio Attività prot. N. 3019 del 22/05/2008. Allegati H. Sono presenti nel fascicolo le certificazioni degli impianti tecnologici.

Dal rilievo effettuato sull'immobile esso risulta conforme agli elaborati grafici dei titoli concessori su citati a **meno di due piccole modifiche** degli spazi interni ovvero l'eliminazione della chiusura della scala al piano interrato e l'eliminazione di un disimpegno che è divenuto antibagno, al piano terra, tali modifiche, non sostanziali e di lieve entità, sono regolarizzabili presentando CILA in sanatoria con una sanzione pari ed €1.000,00.

Per il compendio immobiliare, di cui l'immobile pignorato fa parte, è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 6789 del 28/11/2008;

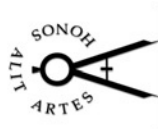
Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., il villino staggito è riconducibile allo stato legittimo con la su citata regolarizzazione amministrativa.

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

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

6) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed one-



ri 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;

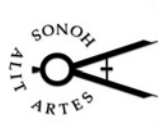
- indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

-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) La Convenzione Pubblica tra la

ed il Comune di Mazzano Romano, all.G, non prevede un prezzo massimo di cessione degli alloggi poiché stipulata nel 2002, ovvero successivamente all'entrata in vigore della Legge 179/1992². Nella convenzione pubblica, l'art. 20 stabilisce: "Il prezzo di vendita degli alloggi ai soci prenotatari è pari al costo complessivo di realizzazione calcolato con la somma dei costi amministrativi, dei costi di acquisizione dell'area di costruzione dei fabbricati, delle opere di urbanizzazione di ogni altro onere finanziario previsto per l'esecuzione del Programma Costruttivo, il pezzo di

² NOTA: L'art. 35 della L. 865/1971, prevedeva ai commi 13 e 19, il divieto di vendita degli immobili della durata massima di venti anni e un vincolo sul prezzo massimo di cessione, entrambi sanzionati con la nullità, il prezzo massimo di cessione veniva stabilito in base a norma dell'art. 4 lettera G) della legge 457/78 e dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici per l'edilizia agevolata e convenzionata. **La Legge n. 179 del 17 febbraio 1992**, Legge Ferrarini-Botta, ha abrogato i commi 15 e 19 dell'articolo 35, L. 865/71, facendone venire meno sia i vincoli di alienazione e di prezzo massimo di cessione, sia la conseguente sanzione della nullità.



vendita degli alloggi deve essere definito al metro quadrato di superficie utile e non deve superare i limiti fissati dalle competenze autorità in base alla normativa edilizia economica popolare e convenzionata.” Tali parametri confluiscono nel *costo di costruzione* che è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, come definiti ai sensi della lettera (g) del primo comma dell'art. 4 della Legge 5 agosto 1978 n.457. Si specifica che l'intervento edilizio non è stato realizzato mediante finanziamento pubblico.

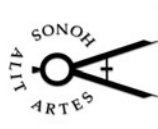
Per tale ragione ai fini della stima si farà riferimento a tale *costo di costruzione* attualizzato all'indice dei prezzi al consumo attuali, con le dovute decurtazioni per indice demografico, vetustà e per tipologia etc. ex Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Equo Canone);

Rilevato che l'ultimo costo di costruzione pubblicato dalla Regione Lazio è relativo all'anno 2015 pari ad € 1.400,00 con indice di rivalutazione dei prezzi al consumo calcolato dall'ISTAT pari a 1,194 ne risulta un costo di costruzione al /mq a marzo 2023 pari a:

$$€/mq\ 1.400 \times 1,194 = €/mq\ 1.671,60$$

Il fabbricato è stato ultimato nel 2005 quindi si applicherà una decurtazione del -12% sul costo di costruzione per vetustà (-€ 200,59), indice 1,40 per tipologia A/7, indice demografico Mazzano Romano 0,80; 1,00 per zona di ubicazione, 1,00 stato conservativo per un totale € 1.647,41; allo scopo di preservare lo scopo sociale di edilizia economico popolare della lottizzazione (art.1, c.376 e ss. della L. n. 178/2020) si applicherà un'ulteriore decurtazione del -20% per un valore di **1.317,92 €/mq convenzionale** ovvero la superficie dell'immobile ponderata come esposto a seguire.

Il valore al metro quadro come su stabilito dall'art.20 della Convenzione, va riferito ad una superficie determinata in base al *Decreto 26 aprile 1991 del Ministero dei Lavori Pubblici (G.U. n.116 del 20-5-1991) art.1 lettera “d” e seguenti*; ovvero sarà costituita dalla somma delle superfici il calcolo della la superficie utile abitabile dell'alloggio, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile quella relativa ad eventuali armadi a muro; superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio costituita da verande, balconi, logge, terrazze, cantine, soffitte; superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale, superficie da



destinare ad autorimesse o posti macchina coperti, di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

In fine si calcolano a corpo i costi di riparazione dell'infiltrazione delle finestre dell'autorimessa e della risalita d'acqua dalle pareti perimetrali per un costo di €3.000,00 che saranno detratte dal valore di stima.

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 netti DM LLPP 26/04/1991	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff.applicato	Valore del vano in E
Ingresso	2,88	1,00	€ 1.317,92	€ 3.795,61
Salone	34,00	1,00	€ 1.317,92	€ 44.809,28
Cucina	10,33	1,00	€ 1.317,92	€ 13.614,64
Bagno PT	5,74	1,00	€ 1.317,92	€ 7.562,22
Pianerottolo PI	2,33	1,00	€ 1.317,92	€ 3.070,75
Bagno PI	5,77	1,00	€ 1.317,92	€ 7.601,89
1° Camera	18,96	1,00	€ 1.317,92	€ 24.987,76
2° Camera	16,68	1,00	€ 1.317,92	€ 21.982,91
3° Camera	17,14	1,00	€ 1.317,92	€ 22.589,41
Balconi	17,00	0,25	€ 329,48	€ 1.400,21
Corti	84,28	0,10	€ 131,79	€ 1.110,76
Autorimessa	64,29	0,50	€ 658,96	€ 21.182,27
TOTALE				€ 173.707,72
Valore abbattuto del 10%				€ 156.336,95
riparazione infiltrazione e de-umidificazione garage e CILA in sanatoria per modifiche interne				-€ 4.000,00
Valore finale di valutazione dell'immobile				€ 152.336,95



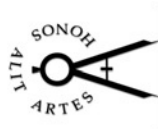


TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda abitazione mq	superficie utile abitazione mq	Autorimessa superficie lorda	Autorimessa superficie netta	superfici scoperte balconi e corti mq
152,00	113,83	77,00	64,29	101,28

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 del villino a schiera arrotondato € 152.300,00
Euro centocinquantaduemilatrecento/00

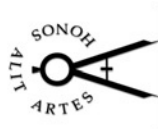
8)motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero 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. Assegnazione a socio, provenienza della proprietà dell'immobile, titolo all.A
2. Titoli di provenienza della proprietà ultra-ventennale dell'immobile:
Donazione, nota, all.B – Atto di risoluzione, nota all.C -Atto di riscatto, titolo all.D
– Atto di rettifica, nota all.E



3. Trasferimento proprietà a
4. Convenzione pubblica Comune di Mazzano-
5. Concessioni edilizie in estratto all.H
6. Documentazione fotografica, all.i I
7. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i L

ASTE GIUDIZIARIE.it, nota all.F
All.G

Tivoli, Rm, li 22/09/2023

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it