

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

ASTE
GIUDIZIARIE® *G.E. Dott. Francesco Lupia*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 301/2021 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Guber Banca S.p.a.

Debitore: Sig. [REDACTED]

Rinvio udienza data 19/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE® **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE ESTIMATIVA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Stefania Motta
Custode Giudiziario: Dott.ssa Daniela Sinopoli



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 301/2021 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Guber Banca S.p.a.

Debitore: Sig.

Custode Giudiziario: Dott.ssa Daniela Sinopoli

Rinvio data 19/03/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto Unico: appartamento facente parte di piccolo fabbricato per civile abitazione sito in Contrada Castagnola n.14 in Subiaco, Rm, piano 1° interno 1, corpo scala esterno, corridoio, un salone, tre camere, due bagni ed una cucina abitabile, due balconi.

Coordinate G.P.S: 41.91084601196621, 13.084543484881284 - 41°54'38.1"N 13°05'04.3"E

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 22/05/2023, nella qualità di C.T.U., si appresta a rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice, evidenziati con il colore *blu* del testo seguente:



VERIFICHE PRELIMINARI:

Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;

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

Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti.

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 21/11/2003 Registro Particolare 13200 Registro Generale 52980 rogante Gualtieri Antonina Notaio in Subiaco, Rm, rep.29533/10950 del 20/11/2003 a favore di Banca di Credito Coop. S. Felicità Martire di Affile Soc. Coop. A.r.l. con sede e di indirizzo ipotecario in Affile RM, C.f.:005567950589 a carico di [redacted] per E 140.000 a garanzia di mutuo di E 70.00,00, per 1/1 del diritto di proprietà, gravante su immobile sito in Subiaco, Rm, foglio 45 part.387 sub.3 Contrada Castagnola n.14*

Ipoteca innovata con formalità n.8324 del 12/10/2023

- *Ipoteca legale ex art.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 iscritta il 14/01/2011 rep.122323/97 pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.a., Registro Particolare 210 Registro Generale 1514 a favore di Equitalia Gerit S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, RM, C.f.:00410080584 a carico di [redacted] per E 22.234,20 a garanzia di credito di E 11.117,10 per 1/1 del diritto di proprietà, gravante su immobile sito in Subiaco, Rm, foglio 45 part.387 subb.1-3 Contrada Castagnola n.14*

- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 10/08/2021, Registro Particolare 34169 Registro Generale 47128, rep.2137 del 24/06/2021 a favore di Milano a carico di [redacted] con sede ed indirizzo ipotecario in [redacted] per 1/1 del diritto di proprietà, gravante su immobile sito in Subiaco, Rm, foglio 45 part.387 sub.3 Contrada Castagnola n.14, p.1°.*
- *Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 12/10/2023 Registro Particolare 8324 Registro Generale 55555 rogante Gualtieri Antonina Notaio in Subiaco, Rm, rep.29533 del 20/11/2003 a favore di Banca di Credito Coop. S. Felicità Martire di Affile Soc. Coop. A.r.l. con sede e di indirizzo ipotecario in Affile RM, C.f.:005567950589 a carico di [redacted] per E 140.000 a garanzia di mutuo di E 70.00,00, per 1/1 del diritto di proprietà, gravante su immobile sito in Subiaco, Rm, foglio 45 part.387 sub.3 Contrada Castagnola n.14, p.1°.*
Formalità di riferimento n.13200 del 21/11/2003

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

RISPOSTA AL QUESITO (b) appartamento di tipo civile censito al NCEU al foglio 45, particella 387, subalterno 3 categoria A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 113,00, rendita Euro 511,29. Contrada Castagnola n.14 in Subiaco, Rm, piano 1° interno 1.

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

RISPOSTA AL QUESITO. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria. La pianta catastale non è conforme allo stato di fatto per la divisione del bagno due locali WC separati e la separazione di una camera adiacente al salone prolungando una parete divisoria, nonché l'apertura di una porta d'ingresso nel



corridoio.

d)le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

RISPOSTA AL QUESITO(d). Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutato ho richiesto copia telematica uso studio presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma2 trattasi di Pubblicazione di Testamento Olografo del 25/09/1997 del Notaio Umberto Badurina in Carsoli, rep.10614 racc.2800. Nel contratto l'esecutato Sig. _____ riceveva in eredità, per disposizione testamentaria del padre _____ l'appartamento staggito facente parte di piccolo fabbricato per civile abitazione cui le restanti unità edilizia vengono destinate in proprietà al fratelli _____ . (Atto allegato A)

TRASCRIZIONI DI VINCOLI O SERVITÙ: risultano trascritte le seguenti servitù attive a favore dell'immobile.

- Istituzione di *Servitù di Passaggio* con atto di donazione e divisione Notaio Erminio Pampanini in Tivoli rep.7181/3302 del 01/10/1970 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.63212/90787 in data 10/10/1970 da _____ a seguito di rinuncia ad usufrutto uxorio: *"Resta convenuto ed accettato che per accedere ai terreni assegnati a _____ questa potrà usare del passaggio oggi esistente sui terreni assegnati a _____ e che questo per accedere ai terreni a lui assegnati potrà usare del passaggio oggi esistente sui terreni assegnati _____ ; quanto sopra per gli attuali titolari e per i loro futuri aventi causa."*

- Trascrizione di *Servitù di Acquedotto* dell'11/06/1998 Registro Particolare 34169 Registro Generale 47128 in virtù di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Umberto Badurina in Carsoli, rep.11478 del 28/05/1998, nell'atto: *"Con il suddetto atto è stato pattuito che al fine di consentire di prelevare acqua dalla vasca comune identificata con la particella 154 del foglio 45 è stata*

costituita una servitù di acquedotto a carico di immobili rilevati con le particelle 447-448-451-454-115 e 411 ed a favore di quelli a loro volta rilevati con le particelle 448-410-409-413 414 del medesimo foglio 45 nonché a favore dei fabbricati rilevati con le particelle 387 e 388 sempre nel foglio 45.”

- *Trascrizione di Servitù di Condotta Fognante dell'11/06/1998 Registro Particolare 12105 Registro Generale 18161 in virtù di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Umberto Badurina in Carsoli, rep.11478 del 28/05/1998, nell'atto: "Con il suddetto atto è stata costituita una servitù di condotta fognante al fine di consentire lo smaltimento delle acque nere del collettore fognante attualmente esistente nei terreni rilevati con le particelle 413 e 414 del foglio 45 a carico di tali terreni, nonché di quelli rilevati con le particelle 450-411-415-409-458-459-460 e 449 ed a favore degli immobili urbani rilevati con le particelle 387-388-389 nonché del fabbricato rurale rilevato con la particella 149 del foglio 45.”*

Allegati C1-C2-C3

ISCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO:

- *Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 12/10/2023 Registro Particolare 8324 Registro Generale 55555 rogante Gualtieri Antonina Notaio in Subiaco, Rm, rep.29533 del 20/11/2003 a favore di Banca di Credito Coop. S. Felicità Martire di Affile Soc. Coop. A.r.l. con sede e di indirizzo ipotecario in Affile RM, C.f.:005567950589 a carico di [redacted] per E 140.000 a garanzia di mutuo di E 70.00,00, per 1/1 del diritto di proprietà, gravante su immobile sito in Subiaco, Rm, foglio 45 part.387 sub.3 Contrada Castagnola n.14, p.1°.*

Formalità di riferimento n.13200 del 21/11/2003

e)la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

RISPOSTA AL QUESITO (e). L'immobile oggetto di procedura perviene in proprietà

all'esecutato per successione testamentaria, l'appartamento costituisce quindi bene personale.

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 procedenti 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. 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 10/08/2021, atto notificato in data **24/06/2021**, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 25/09/1997 Pubblicazione di Testamento Olografo del Notaio Umberto Badurina in Carsoli, rep.10614 racc.2800, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.20009/31616 in data 02/10/1997, con tale atto si trascrive anche accettazione espressa di eredità. (Allegato A)

○ A

il terreno sul quale è stato edificato l'immobile, part.153 è pervenuto in proprietà con rogito notarile Notaio Lorenzo Celli in data 05/02/1968 racc.1481 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.11205/16867 in data 16/02/1968. (Allegati B)

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento non risultano trascritti altri atti.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

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

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 diritto di _____ bene personale

Frazionamenti e le variazioni catastali: L'attuale particella 386 del foglio 45 deriva dalla particella 153 del medesimo foglio a seguito di soppressione per presentazione di Tipo Mappale prot.3235.1/1993.

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 è oggetto di successione ereditaria testamentaria di cui risulta trascritta accettazione espressa.

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 identifi-



cata 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 Contrada Castagnola n.14 in Subiaco, Rm, piano 1° interno 1, corpo scala esterno, corridoio, un salone, tre camere, due bagni ed una cucina abitabile, due balconi. Il tutto per una superficie lorda commerciale coperta di mq 90,00.

l'appartamento di tipo civile censito al NCEU:

- foglio 45, particella 387, subalterno 3 categoria A/2, Classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 113,00, rendita Euro 511,29. Contrada Castagnola n.14 in Subiaco, Rm, piano 1° interno 1.

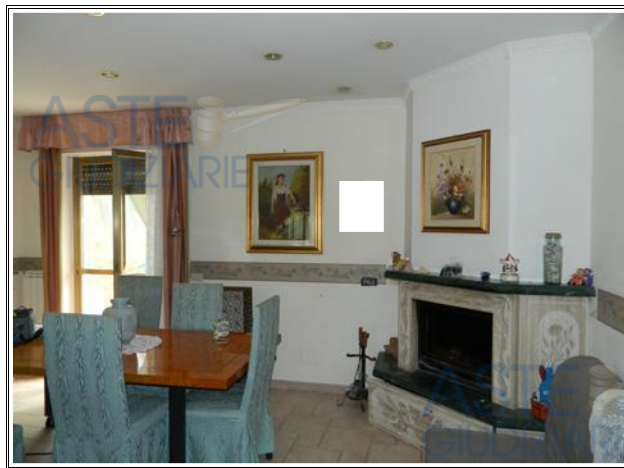
Confina a Nord e Nord-Est con terreno foglio 4 part.447 proprietà Nord-Ovest con fabbricato alla part.460 proprietà a Sud Sud-Est con corte part.416 proprietà , salvo altri.

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

-una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto “descrizione commerciale”, nella quale 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, aven-

do 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 26/07/2023 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario ha eseguito il primo accesso al bene pignorato. All'appartamento si accede da corte comune a diversi fabbricati, salendo al piano primo della scala comune esterna di un piccolo fabbricato bi-familiare per civile abitazione. L'edificio è costruito in muratura portante su fondazione continua in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi. Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteccatura ad idropittura, i serramenti sono in alluminio con serrande esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un corridoio dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad una camera, un bagno, un disimpegno, il secondo bagno, una seconda camera con balcone, il salone con balcone comunicante con la cucina che a sua volta ha accesso al primo balcone, quindi, tornando nel corridoio, adiacente all'ingresso, trovasi l'ultima camera.



L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas ma è privo del collegamento con il bombolone riserva di gas ed è privo di caldaia, non possiede impianto di condizionamento dell'aria, l'acqua ad uso domestico è fornita da sorgente in comproprietà, lo smaltimento dei reflui avviene per vapo-traspirazione su terreno di proprietà di terzi. Per l'accesso all'immobile, per l'adduzione dell'acqua e lo smaltimento reflui risultano trascritte servitù attive in favore del fabbricato cui fa parte l'appartamento.



Si segnala che la condotta idrica comunale arriva fino alla più vicina strada comunale a circa 350 metri a Sud dell'abitazione, percorrendo la strada interpoderale che da essa si dirama in direzione Nord.

L'appartamento trovasi in buone condizioni manutentive, i prospetti del fabbricato invece risentono della vetustà del fabbricato.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano primo privo di ascensore, l'impianto di un monta-scale si aggira intorno ad E 6.000,00 fatti salvi bonus statali.

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 fisso (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 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 nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4. Il compendio non è nelle condizioni in cui via sia obbligo di costituzione di condominio.

Il bene pignorato non è gravato da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

L'area è sottoposta a vincolo paesistico Paesaggio Naturale di Continuità ai sensi Articolo 140 Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), invece il vincolo idrogeologico cui alla Legge 3267 del 30/12/1923 e s.m.i., per il quale è stato rilasciato nulla osta in fase di domanda di condono, non è più comparente nella mappatura del vigente P.T.P.R.

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 edificio costituito in 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);



-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'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è stato realizzato in assenza di valido titolo abilitativo, è quindi abusivo e per tale ragione in data 02/10/1980 è stata emessa ordinanza di acquisizione al pubblico demanio per immobili ricadenti sulla particella 153 terreni a carico di _____ a tale ordinanza il comune non diede seguito, poiché il Sig. _____ presentò domanda di concessione in sanatoria per l'intera palazzina, tale domanda n.151/1981, esaminata dalla commissione edilizia il 29/06/1981, non fu accolta, il mancato accoglimento fu opposto ma nel fascicolo non risulta nient'altro in merito e non risulta rilasciato alcun titolo concessorio (silenzio-diniego).

Successivamente risultano essere state presentate diverse domande di condominio o edilizio a nome degli eredi testamentari di _____, di cui una a proprio nome di _____ che parrebbe riferita però ad altro immobile; una a nome dell'esecutato _____ pratica 1368/1986 n. registro 1363 ed, al fascicolo n.1369 prot.1364 del 28/04/1986, un'altra a nome di _____, ovvero il proprietario delle restanti unità edilizia del fabbricato cui fa parte l'appartamento staggito, le ultime due domande sono riferite proprio alla part.153 (ora part.386) ma sono prive di elaborati grafici, foto conteggi e ricevute di pagamento, poiché non sono mai state istruite. In considerazione che, per tali domande, non è mai stato emesso diniego, e che vi è già un nulla osta condizionato, con prescrizioni per vincolo idrogeologico, presentando elaborati grafici, le ricevute dell'oblazione, pagamento oneri, interessi legali, ovvero documentazione base utile alla definizione della pratica, è possibile inoltrare *domanda di istruttoria* per richiedere la concessione edilizia in sanatoria. L'ufficio tecnico comunale non è stato in grado di fornire in-



formazioni in merito agli oneri da corrispondere per la definizione della pratica poiché i fascicoli non hanno la documentazione base utile al conteggio, per tale ragione la scrivente darà una indicazione di massima dei probabili costi per il conseguimento del titolo concessorio, pari a circa €12.000,00 per oneri ed interessi, escluso onorari tecnici.

Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., l'immobile non è di stato legittimo ma è regolarizzabile con la definizione della domanda di condono pendente.

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

RISPONDENZA 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 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 il prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area rurale si dovrebbe adoperare come riferimento i parametri relativi alle aree bosco-rurali individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area R2 del Comune di Subiaco, Rm, ma le quotazioni per questa zona non sono disponibili per mancanza di campione significativo di vendite, analogamente non sono in grado di fornire una quotazione media neppure gli operatori del settore. Per tale ragione si adopereranno le quotazioni della limitrofa area suburbana E3 adoperando opportuni parametri di ragguaglio.

PARAMETRI DI CONFRONTO:

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

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

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, i collegamenti viari non sono sempre agevoli trattandosi di strade interpoderali, si segnala che le attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali commerciali, non sono raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è decorosa, come in generale tutta l'area rurale del comune di Subiaco.

In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è adopererà un coefficiente riduttivo del -5% per l'appartamento in quanto la costruzione risale agli anni '80, le finiture, così come gli impianti solo parzialmente rimodernati, e per quanto correttamente mantenuti, risentono della vetustà della costruzione, per le caratteristiche di localizzazione un ulteriore parametro di ragguaglio del -15% per i collegamenti viari deficitari e la distanza delle attrezzature collettive. Si deterranno i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica. Le caratteristiche produttive dell'immobile non danno adito a deprezzamento poiché l'appartamento gode di sole servitù attive.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. I vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona E3 un valore che varia tra un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.050,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile; a partire dal valore medio rilevato di € 875,00 si applicheranno i parametri di ragguaglio su esposti del -20% (moltiplicatore 0,80) con un valore di stima pari ad € 700,00 €/mq, comunque congruo rispetto alle rilevazioni dell'OMI.

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
Ingresso-corridoio	8,50	0,80	€ 700,00	€ 5.950,00
1° camera	11,00	0,80	€ 700,00	€ 7.700,00
1° bagno	5,50	0,80	€ 700,00	€ 3.850,00
2° bagno	1,55	0,80	€ 700,00	€ 1.085,00
2° camera	16,00	0,80	€ 700,00	€ 11.200,00
cucina	12,50	0,80	€ 700,00	€ 8.750,00
salone	21,50	0,80	€ 700,00	€ 15.050,00
3° camera	13,45	0,80	€ 700,00	€ 9.415,00
Balconi	19,86	0,25	€ 240,00	€ 1.191,60
TOTALE				€ 64.191,60
			Valore abbattuto del 10%	€ 57.772,44
			Costo conseguimento Permesso di Costruire in Sanatoria più oneri istruttoria	-12.000,00
			Valore finale di valutazione dell'immobile	€ 45.772,44

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda mq	superficie utile mq	superfici scoperte balconi mq
90,00	73,00	19,86

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, del costo di regolarizzazione edilizia, si indica come valore finale di stima il seguente:

Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 45.800,00
Euro quarantacinquemilaottocento/00

8)motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

RISPOSTA AL QUESITO (8) l'immobile non è oggetto di pignoramento di quota

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito postomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o delucidazioni.

Si allegano in separato plico telematico:

1. Titolo di provenienza dell'immobile All.A
2. Titoli di provenienza ultra-ventennali, all.i B



3. Trascrizioni ed atti costituenti servitù attive all.i C
4. Documentazione fotografica, all.i D
5. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i E
6. Documenti relativi alla licenza edilizia in estratto all.F

Tivoli, Rm, li 28/02/2024

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta

