

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

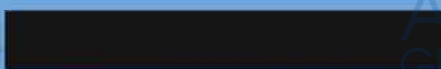
ASTE
GIUDIZIARIE® *G.E. Dott. Francesco Lupia*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 305/2021 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Leviticus Spv S.r.l.

Debitori: Sig.ri



Rinvio data 24/01/2023 ore 9:30

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: Arch. Stefania Motta

Custode Giudiziario: Avv. Federica Croce

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 305/2021 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Leviticus Spv S.r.l.

Debitori: Sig.ri [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Federica Croce

Rinvio data 24/01/2023 ore 9:30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto Unico: Compendio immobiliare sito in Fonte Nuova, località Santa Lucia, Rm, Via Monte Bianco, n.60, consistente in: un villino unifamiliare che si compone di un porticato, un salone, una cucina abitabile, tre camere, due bagni ed un ripostiglio. Pertinenze: un'area di corte ad uso giardino.

Edificati sull'area di corte: un locale di deposito, una tettoia, un fabbricato ad un solo livello allo stato rustico, una seconda tettoia di lamiera.

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 09/05/2022, 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; fatta eccezione di un atto pubblico costitutivo della proprietà staggita, non riportato in Certificazione Notarile in quanto non trascritto. Vedasi risposta ai successivi punti (d) ed (f),

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 01/03/2002 Registro Particolare 1824 Registro Generale 8094 Notaio Vincenzo Silvestroni rep.229839 del 27/02/2002 a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano, Piazza Meda 4 C.f.:00715120150 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per E 61.980,00 a garanzia di mutuo di E 30.990,00 per ½ ciascuno di proprietà in comunione legale di beni su immobile sito in Mentana, Rm foglio 31 part.505*
- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 22/03/2005 Registro Particolare 4227 Registro Generale 17108 Notaio Vincenzo Silvestroni rep.257360/24373 del 15/03/2005 a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano, Piazza Meda 4 C.f.:00715120150 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per E 180.000,00 a garanzia di*



mutuo di E 90.000,00 per 1/2 ciascuno di proprietà in comunione legale di beni su immobile sito in Mentana, Rm foglio 31 part.505

- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 01/10/2010, Registro Particolare 32933 Registro Generale 57518, rep.2465/2010 del 20/07/2010 a favore di Banca Popolare di Milano Soc. Coop. A.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano, C.f.:00715120150 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] gravante sul diritto di proprietà per 1/2 ciascuno come bene personale su immobile sito in Mentana, Rm foglio 31 part.505, pignoramento afferente alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. di R.G. 4278/2010 estinta per inefficacia del pignoramento in data 26/06/2020 G.E. Dott. Valerio Medaglia, formalità non cancellata.*
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 13/09/2021, Registro Particolare 35850 Registro Generale 49510, rep.2589 del 26/07/2021 a favore di Leviticus Spv S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, C.f.:14978561000 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] gravante sul diritto di proprietà per 1/2 ciascuno su immobile sito in Mentana, Rm foglio 31 part.505*

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 unifamiliare sito in Fonte Nuova (RM), località Santa Lucia, Via Monte Bianco n.60, Censito al NCEU sez. MEN al foglio 31, particella 505 categoria A/7, Classe 1., consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 150,00, rendita Euro 885,72.

Si annota che il terreno adibito a giardino, circostante il fabbricato e che ne costituisce pertinenza, nonché unico possibile accesso dalla strada, non ha un identificativo catastale proprio ma risulta essere censito come *area di corte* dell'abitazione ed essa *graffato* nell'estratto di mappa. Tale graffatura, come normale procedura amministrativa, non viene riportata nella visura della particella ma solo nella mappa.

Sull'area di corte su descritta sorgono altri quattro manufatti, un locale di deposito, una tettoia ed un fabbricato ad un solo livello allo stato rustico, una seconda tettoia di la-



miera, nessuno di essi risulta censito al catasto fabbricati. In merito a questi tre fabbricati la scrivente si riporta alla risposta del successivo quesito n.5.

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 del villino è conforme allo stato di fatto.

Per gli altri tre manufatti insistenti sull'area di corte la scrivente si riporta alla precedente risposta al quesito (b).

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). I titoli di provenienza del compendio staggito sono stati forniti dagli esecutati stessi al Custode Giudiziario Avv. Federica Croce, che dopo averli visionati ed estratto copia fotografica li ha sottoposti alla scrivente.

Trattasi di due Contratti di Compravendita, il primo stipulato dal Notaio Arduino Spinacci Minervini in Roma data 01/08/1997 rep.23056/6256 nell'atto i Sig.ri [REDACTED] C.f.:

[REDACTED], [REDACTED] C.f.: [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] C.f.: [REDACTED], [REDACTED] C.f.: [REDACTED],

[REDACTED] C.f.: [REDACTED] vendono, ognuno per i propri diritti, a corpo, ad [REDACTED] C.f.: [REDACTED] in comunione legale di beni con

[REDACTED] C.f.: [REDACTED], terreno agricolo in zona E2 di P.R.G. ubicato in Mentana, località Monte dei Soldati della superficie di 42,10 are censito al N.C.T. Al foglio 31 partt.137-232-233-378-379-380 di cui se ne specifica l'inedificabilità.

Il secondo contratto, in rettifica e reiterazione del primo, rogante il Notaio Vincenzo Silvestroni rep.209663/19455 del 16/06/2000 più in particolare il contenuto dello stesso atto riguarda il fabbricato insistente sui terreni compravenduti nel precedente rogito, che era in tale data già esistente: "Premesso che con atto al rogito del notaio Arduino Spinacci Minervini di Roma in data 1° agosto 1997 repertorio numero 23.056 registrato a Roma in data 5 agosto



1997 i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED], vendevano, al signor [REDACTED], che acquistava unitamente al coniuge, signora [REDACTED] un bene in Mentana località Monte dei soldati senza menzionare le autorizzazioni amministrative concernenti la costruzione che vi insisteva, secondo quanto previsto dalla legge 47/85, né le dichiarazioni richieste dalla legge 216 giugno 1990 numero 165;

- che tuttavia alla data dell'atto esistevano le condizioni richieste dalla citata legge 47/85 per la stipula dell'atto;
- che si rende comunque necessario procedere alla reiterazione e rettifica di tale atto.

TANTO PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto dichiarano e convengano quanto segue:

Art.1 Si reitera ai sensi del combinato disposto degli articoli 18 e 31 della legge 47/85 atto l'atto la rogito del notaio Arduino spinaci Minervini di Roma in data 1 agosto 1997 repertorio numero 23.056 di cui alla premessa precisandosi che l'esatta individuazione del bene che ne formava oggetto e oggi la seguente:

Manufatto da cielo a terra sito in Comune di Mentana via Monte Bianco n.60 composto da vani catastali 7 (sette) confinante con [REDACTED], [REDACTED] e Fosso del Soldato salvo se altri.

L'immobile risulta censito al catasto al foglio 31 particella 505 categoria a 7 classe seconda vani 7 RCE 1.715.000= a seguito della fusione del del nell'unica particella 505 delle particelle 137-232-233-378-379-380 operate nel tipo mappale 1495/95.

Art. 2 ammonita sulla responsabilità penali in cui può incorrere in caso di dichiarazioni false o reticenti ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n.15 sotto la propria responsabilità personale responsabilità la parte venditrice in ordine al bene in contatto tratto dichiara:

- che manufatto è stato edificato in assenza di concessione edilizia;

- che in data 19 gennaio 1995 è stata presentata al Comune di Mentana domanda di sanatoria protocollata al numero 001726 che il sindaco del Comune di Mentana in data 12 giugno 1998 ha rilasciato concessioni in sanatoria n.669;



- che non rincorre alcun'altra delle ipotesi prevista dagli articoli 18 e 31 della legge 28 Febbraio 1985 numero 47 è pertanto non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori (...)"

Vedasi anche la risposta al successivo punto (f)

Trascrizioni di vincoli o servitù: nessuna.

Iscrizioni successive al pignoramento: nessuna.

e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ 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). Gli esecutati, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile erano coniugati tra loro in comunione legale di beni. Nell'atto di pignoramento viene pignorata l'intera proprietà sull'immobile (precisamente: quota proprietaria di $\frac{1}{2}$ ciascuno degli esecutati del bene indiviso) "con tutti gli annessi e connessi, frutti, pertinenze e rendite". Nella nota di trascrizione del pignoramento viene indicata la proprietà come $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo agli esecutati senza però specificare il regime fiscale di entrambi di comunione legale di beni.

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. se-



gnalando 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 13/09/2021, atto notificato in data 26/07/2021, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- L'01/08/1997 Contratto di Compravendita, Notaio Arduino Spinacci Minervini in Roma data rep.23056/6256 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen. 17530/27435 in data 05/08/1997

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento è stato stipulato il seguente atto pubblico notarile

- Il 16/06/2000 reiterazione compravendita rogante il Notaio Vincenzo Silvestroni rep.209663/19455 **atto non trascritto** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2¹

Non è rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio per quanto tale discontinuità risulti sanabile.

1 NOTA: il precedente atto notarile, del Notaio Arduino Spinacci Minervini è stato stipulato del 1997, quindi **successivamente** alla presentazione della domanda di condono edilizio del 19/01/1995 n.1726, quindi, alla data dell'atto, esistevano le condizioni richieste dalla legge 47/85 per validità della stipula, ma, come rilevato dal Notaio Vincenzo Silvestroni, era indispensabile un atto in rettifica per sanare la nullità, seppure solo formale, del precedente rogito. La scrivente ha provveduto a verificarne le trascrizioni presso i PP.RR.II., essendo l'atto in rettifica stipulato nel 2000, la sua trascrizione sarebbe dovuta risultare su telematico sia con ricerca nominativa delle parti contraenti, sia con ricerca per dati catastali dell'immobile (stato dell'automazione dei PP.RR.II. per la provincia di Roma, dall'anno 1972) ricerca che è stata fatta con esito negativo. In merito ai fabbricati non oggetto del su citato condono, insistenti attualmente sulla corte di pertinenza, da una ricerca speditiva da immagini satellitari (la prima data disponibile è del 2001) sembrerebbe che essi non fossero ancora presenti sull'area di corte, in tale data, ma, sempre trattasi di un anno dopo la stipula del secondo contratto, era presente solo una tettoia di assai modeste dimensioni.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 del diritto di piena proprietà in capo ad [REDACTED] C.f.: [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED], in comunione legale di beni.

Frazionamenti e le variazioni catastali: L'attuale particella 505 del foglio 31 sez. MEN deriva da omonimi identificativi del catasto fabbricati del Comune di Mentana per variazione territoriale del 15/10/2001 in atti dal 23/09/2021 L.R: n.25/1999, nel passaggio dal catasto rustico al catasto fabbricati la part. 505 deriva da: foglio 31 Particella 137, foglio 31 Particella 378, foglio 31 Particella 380, foglio 31 Particella 379, foglio 31 Particella 233, foglio 31 Particella 232 per presentazione di tipo mappale 1495/95 e denuncia di fabbricato mod.58 partita 8639/1997.

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 precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

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

CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

RISPOSTA AL QUESITO (1). Compendio immobiliare sito in Fonte Nuova, località Santa Lucia, Rm, di Via Monte Bianco, n.60, consistente in: un villino unifamiliare che si compone di un porticato di mq 45,65, un salone, una cucina abitabile, tre camere, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie coperta lorda commerciale di mq 140,00. Pertinenze: un'area di corte ad uso giardino mq 3.760,35 al netto dell'ingombro dei fabbricati.

Edificati sull'area di corte: un locale di deposito di mq 68,00, una tettoia con travi di legno e copertura a coppi laterizi di mq 43,00, un fabbricato ad un solo livello allo stato rustico di mq 106,00, una seconda tettoia, ma di lamiera, di mq 47,00.

Coordinate GPS: 42.00396016381587, 12.661249847367733

Censito al N.C.E.U. di Fonte Nuova (RM), alla sez. MEN, foglio 31, particella 505 categoria A/7, Classe 1., consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 150,00, rendita Euro 885,72, località Santa Lucia, Via Monte Bianco n.60,

Gli altri quattro fabbricati non risultano né mappati né censiti in catasto urbano.

Il compendio confina a Nord part. 86 proprietà [REDACTED], part.87 proprietà [REDACTED] a Sud con partt. 178-100-92 proprietà [REDACTED] ad Est con partt.138-230-231 proprietà [REDACTED], ad Ovest con Fosso Del Monte Dei Soldati e Via Monte Bianco, salvo altri.

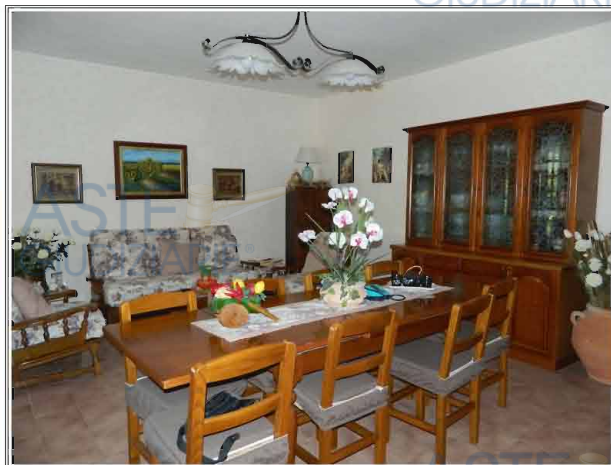
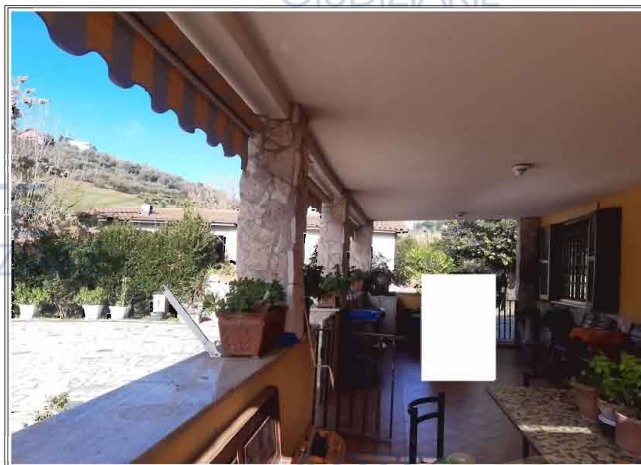
2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

- 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 inter-

na, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

RISPOSTA AL QUESITO (2) Giorno 23/11/2022 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Federica Croce ha eseguito accesso positivo ai beni pignorati. Al compendio si accede dal civico 60 di Via Monte Bianco in Fonte Nuova, attraversando in viale all'interno della corte di pertinenza dei fabbricati.

Il villino unifamiliare è costruito muratura portante in blocchetti di tufo, i solai sono realizzati con travetti prefabbricati di cls.a. e pignatte in laterizio. Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tintecciato e rivestimento in pietra informe di Trani, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tintecciatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con persiane esterne ed inferriate mobili. 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 ampio salone dal quale si accede, procedendo dalla propria destra ad una cucina abitabile con camino, a seguire un corridoio che dà accesso, sempre procedendo dalla propria destra ad un camerino-lavatoio, un bagno tre camere da letto di cui l'ultima matrimoniale, un secondo bagno. Tutte le camere sono prospicienti la corte di pertinenza adibita a giardino. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Non si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano terra.



Sul terreno sono stati edificati, in assenza di titolo concessorio, un locale di deposito in muratura portante con copertura a falde di mq 68,00 consistente in due corpi di fabbrica con due ingressi, il secondo fabbricato è una tettoia adiacente al deposito con travatura in legno e copertura con manto in coppi laterizi ad uso autorimessa di mq 43,00 il terzo è un fabbricato in muratura allo stato grezzo consistente nel solo piano terra di mq 106,00 con copertura a doppia falda e manto in coppi laterizi, in fine una tettoia in lamiera di mq 47,00. Il costo della demolizione dei fabbricati abusivi sarà detratta dal valore di stima del compendio.

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 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).

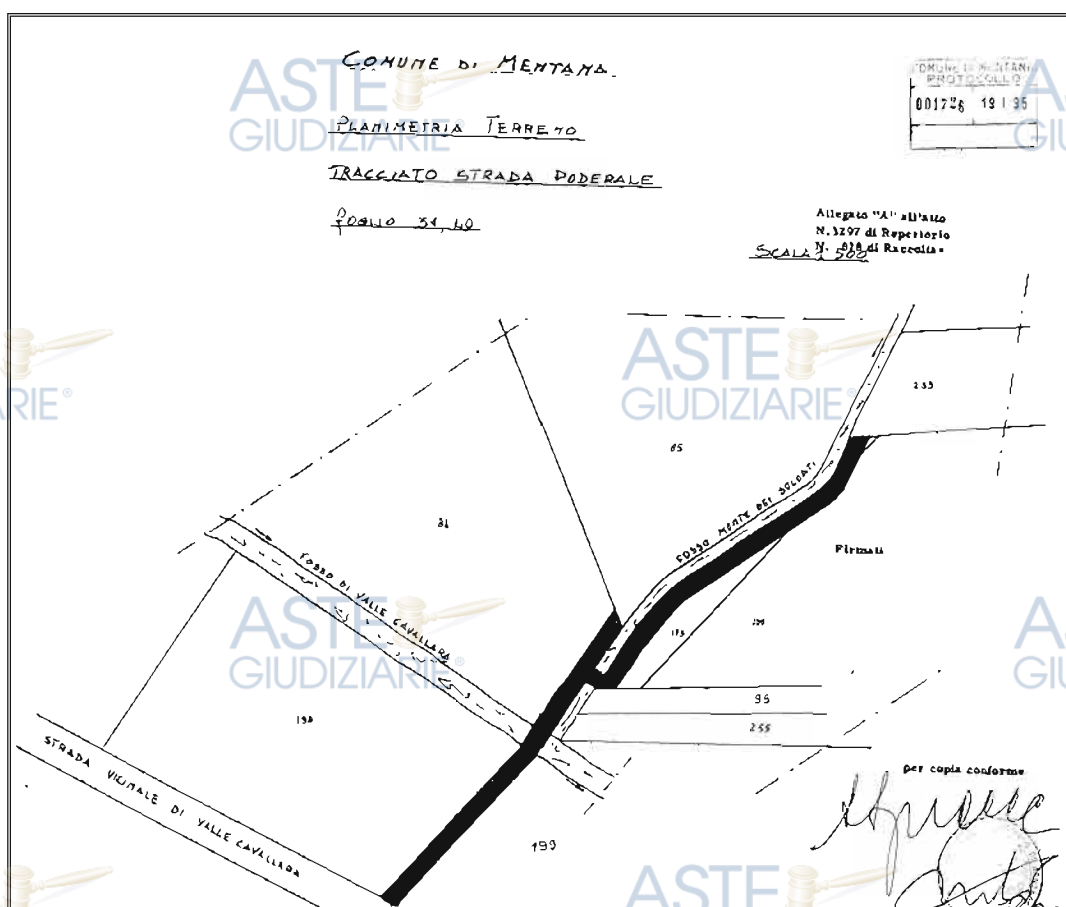
RISPOSTA AL QUESITO (4). Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, obbligazioni propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4. Il compendio non è nelle condizioni in cui via sia obbligo di costituzione di condominio.

Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo,



livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Risulta trascritta *costituzione di servitù di passaggio* Notaio Arduino Spinacci Minervini in Roma data rep.3297/878 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen. 4567/5561 in data 25/02/1982. Nell'atto pubblico si istituisce servitù di passaggio materializzata in strada della larghezza di m.3,50 in favore del fondo dominante C.T. foglio 31 part.233 altrimenti intercluso rispetto alla strada comunale, fondi serventi C.T. foglio 31 partt.84-85-173 e foglio 40 part.198. La part.233 ha concorso a formare per frazionamento (fusione con altre particelle) l'attuale part. 505 del compendio staggito. Atto notarile all.E. Nell'estratto dell'atto notarile sotto riportato la strada è campita in nero (originariamente in rosso).



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 in data 06/11/2022 nessuna altra pendenza legale 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: immobili non facenti parte di edificio condominiale.

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.
- verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

RISPOSTA AL QUESITO (5). Il villino è stato costruito in area di P.R.G. agricola E2 in assenza di concessione edilizia, successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio 19/01/1995 all'U.T.C. del Comune di Mentana, richiedente Sig.ra [REDACTED], domanda protocollata al n.001726² a seguito della cui istruttoria l'ufficio preposto rilasciò Concessione Edilizia in Sanatoria n.669 del 12/06/1998; lo stato di fatto risulta conforme agli elaborati grafici relativi al titolo edilizio. Vista la vigente normativa edili-

² Nota: contestualmente alla domanda di condono viene stipulato atto d'obbligo Rep.74561/7,261 del 27/03/1998 Notaio Angelo Gallione in Palombara Sabina, nel quale la Sig.ra [REDACTED] si impegna a destinare l'abitazione al figlio Sig. [REDACTED], dichiarato in disagio abitativo, ai fini della riduzione dell'oblazione del condono edilizio. Tale atto d'obbligo risulta adempiuto dato che, con gli atti riportati nella risposta al quesito (d) il Sig. [REDACTED] diviene proprietario dell'abitazione.

zia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., il villino ad uso abitazione è di stato legittimo.

Il locale di deposito in muratura, la tettoia adiacente al deposito ad uso autorimessa, il fabbricato in muratura allo stato grezzo consistente nel solo piano terra, la tettoia in lamiera sono privi di titolo concessorio, quindi abusivi e non sanabili in base alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, nonché ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28/02/1985 e Legge n. 326 del 2003 art. 32, comma 25. La norma suddetta non è applicabile, poiché la ragione del credito per quale si interviene nella presente procedura esecutiva immobiliare è successiva all'entrata in vigore della Legge 326 del 2003 e L.R.12 dell'08/11/2004, nonché per la mancanza del requisito temporale, ossia l'edificazione non è anteriore al 31/03/2003. I manufatti abusivi si trovano nelle condizioni cui l'articolo 31 del DPR n.380/2001, in forza del quale può essere emesso ordine di demolizione; l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione comporta acquisizione degli immobili a titolo gratuito al patrimonio comunale unitamente all'area di sedime ove insistono i fabbricati per una superficie complessiva non superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

Alla data odierna il provvedimento di demolizione non è stato emesso da parte dell'U.T.C. I costi della demolizione saranno detratti dal valore di stima del compendio.





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 la pianta catastale del villino è conforme agli elaborati di concessione edilizia in sanatoria ed allo stato di fatto. Gli altri quattro fabbricati abusivi non risultano né mappati né censiti in catasto urbano.

6) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

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

- in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

RISPOSTA AL QUESITO (6) per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di



individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

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

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

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramici, 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 periferica della cittadina e si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree suburbana (ancora riferita al comune di Mentana e non ancora Fonte Nuova) individuata dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area E2 del Comune di Mentana, Rm.

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, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, le attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, non sono raggiungibili a distanza



pedonale. Si segnala la presenza di un centro commerciale e di un'area artigianale-industriale a poca distanza dal compendio.

Trattasi di edificazione in area agricola quindi la qualificazione ambientale è buona ma la zona è priva di opere di urbanizzazione a servizio dell'immobile abitativo, le sue caratteristiche produttive danno adito a deprezzamento del bene a causa delle opere abusive che insistono sulla corte di pertinenza di cui si deterranno i costi dei demolizione. Non si applicheranno parametri di ragguaglio in quanto l'immobile è in linea con le condizioni parametriche degli altri edifici di zona.

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 logge 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 di Santa Lucia in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 1.200,00 E/mq ad un massimo di 1.800,00 E/mq. Si prenderà a riferimento il valore medio rilevato pari ad **€ 1.500,00 E/mq**. Per la corte a giardino si prenderanno in considerazione i valori agricoli medi per la qualità *prato* pari ad **20.000,00 E/ha**

Per il computo delle demolizioni si calcolerà:

Locale di deposito: sup. mq 68,00Xm2,40 altezza media = mc 163,20

Tettoia in legno e coppi ad uso autorimessa: si calcolerà solo la demolizione della copertura di mq 43,00 ed i pilastri a corpo

Fabbricato allo stato rustico: mq106,00Xm 3,67 altezza media = mc 389,02

Tettoia lamiera: si calcolerà solo la demolizione della copertura di mq 47,00 per un peso di 1,64 kg/mq si hanno 77,08 kg ed i pilastri a corpo

per il peso maceria si considera che la maceria prodotta da una demolizione può andare dal 25% al 35% circa del volume dell'edificio vuoto per pieno e che il calcinaccio pesa 1,65 tonnellate circa al metro cubo. Calcoliamo il 30% del volume totale di mc 552,22 ossia mc 165,67X1,65= 273,36 ton.



Da computo in allegato D si hanno € 22.865,10+IVA 22%=€27.895,40

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
salone	43,00	1,00	€ 1.500,00	€ 64.500,00
cucina	19,00	1,00	€ 1.500,00	€ 28.500,00
corridoio	14,00	1,00	€ 1.500,00	€ 21.000,00
1° camera	12,50	1,00	€ 1.500,00	€ 18.750,00
2° camera	13,50	1,00	€ 1.500,00	€ 20.250,00
3° camera	20,00	1,00	€ 1.500,00	€ 30.000,00
Camerino-lavatoio	6,00	1,00	€ 1.500,00	€ 9.000,00
1° bagno	7,00	1,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00
2° bagno	5,00	1,00	€ 1.500,00	€ 7.500,00
porticato	45,65	0,25/0,10	€ 1.500,00	€ 12.472,50
area di corte a giardino al netto dell'ingombro del solo villino	4.070,00	1,00	€ 2,00	€ 8.140,00
TOTALE	140,00			€ 221.612,50
Valore abbattuto del 10%				€ 199.451,25
abbattimento edifici abusivi				€ 27.895,40
Valore finale di valutazione dell'immobile				€ 171.555,85

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda mq	superficie utile mq	superfici scoperte balconi mq
140,00	111,48	45,65

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 dei parametri su esposti, si indica come valore finale di stima il seguente:

Valore di stima compendio arrotondato € 171.556,00
Euro centosettantunomilacinquecentocinquantasei/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. Titoli di provenienza del compendio e nota di trascrizione All.i A
2. Documentazione fotografica, all.i B
3. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i C



4. Computo metrico di massima demolizione opere abusive all.D
5. Atto notarile di costituzione di servitù di passaggio all.E
6. Documenti relativi alla licenza edilizia in estratto all.F

Tivoli, Rm, li 20/12/2022

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



