

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Marco Piovano

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RG: 334/2022

Creditore Procedente: BPER Credit Managment S.C.p.A.

Debitore: [REDACTED]

Rinvio udienza 09/07/2024 ore 9:30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Stefania Motta

Custode nominato: Avv. Raffaella Pistocchi



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Marco Piovano

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RG: 334/2022

Creditore Procedente: BPER Credit Management S.C.p.A.

Debitore: Sig.ra [REDACTED]

Rinvio udienza 09/07/2024 ore 9:30

Custode nominato: Avv. Raffaella Pistocchi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto Unico: appartamento in complesso immobiliare sito in Tivoli, Rm, di Strada Roccabruna n.29, piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno. Pertinenze: corte a giardino ad uso esclusivo, cantina al piano interrato.

Il complesso immobiliare nei navigatori satellitari risulta all'indirizzo Strada Roccabruna n.29, catastalmente all'indirizzo Strada Comunale Galli s.n.c., nello stradario comunale invece alla Via Maremmana 29.

Coordinate GPS: 41.94524636150411, 12.761090806040658

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 12/05/2023, 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 05/08/2006 Registro Particolare 14413 Registro Generale 55217 rep.12611/6486 rogante Notaio Alessandro Taddei in Cerveteri, Rm, a favore di Unipol Banca S.P.A. con sede ed indirizzo ipotecario in Bologna, via Stalingrado n.53 C.f.:03719580379 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per E 432.000,00 a garanzia di mutuo di E 216.000,00, per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Tivoli, Rm, foglio 83, particella 139 sub.14-part.140 sub.19 e foglio 83 part.140 sub.43*
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 11/11/2022, Registro Particolare 45353 Registro Generale 63442, rep.4008 del 29/09/2022 a favore di BPER Banca S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Modena C.f.:01153230360 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Tivoli, Rm, foglio 83, particella 139 sub.14-part.140 sub.19 e foglio 83 part.140 sub.43*



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

RISPOSTA AL QUESITO (b) immobili siti in Tivoli (RM), località Galli, censito al NCEU:

- appartamento al foglio 83, part.139 sub.14-part.140 sub.19 categoria A2, Classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 89,00, rendita Euro 506,13 Strada Di Galli S.n.c. edificio A scala B, piano terra, int.2.
- deposito al foglio 83, particella 140, subalterno 43 categoria C2, Classe 2, consistenza 38,00 mq, superficie catastale totale mq 38,00, rendita Euro 94,20 Strada Di Galli S.n.c. Int.R 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 nell'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). Per acquisire il titolo di provenienza a favore degli esecutati ho richiesto copia telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 02/08/2006 dal Notaio Alessandro Taddei in Cerveteri, rep.12610 racc.6485; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.33260/55216 in data 05/08/2006. Nel contratto l'esecutata Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED] acquistava piena proprietà dal Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] su: "...unità immobiliare sita nel comune di Tivoli RM avente accesso da Strada Comunale di Galli SNC palazzina A scala B, precisamente appartamento posto al piano terra distinto con il



numero di interno 2 (due) composto da ingresso soggiorno cucina, camera, cameretta, disimpegno, bagno ed annessa area di pertinenza esclusiva a confine con vano scala, distacco su Via Maremmana, appartamento distinto con il numero di interno uno salvo altri. Locale cantina posto al piano seminterrato distinto con la lettera R, al confine con garage distinto con la lettera Q, corsie di manovra terrapieno salvo altri."

Trascrizioni di vincoli o servitù: Servitù passiva perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore della particella 1 del foglio 83 istituita in forza di scrittura privata autenticata dal notaio Giovanni Pocaterra di Roma in data 22 Marzo 1993 repertorio n.51.759/6.624. Non si conoscono gli estremi di trascrizione di tale atto ma la suddetta servitù viene riportata del rogito notarile del Dott. Giovanni Pocaterra, notaio in Roma, del 28/08/1993 rep.52.464 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.15069/23277 in data 08/06/1993.

La particella n.1 attualmente soppressa ha generato i seguenti identificativi: la particella 139 ovvero l'area ove attualmente sorgono i tre fabbricati del complesso immobiliare cui l'immobile staggito fa parte, censiti rispettivamente alle particelle del catasto fabbricati nn.140-141-142 del Foglio 83, e, del medesimo foglio, ma del catasto rustico, ha generato le partt. 162-163-164-165. Trattasi del terreno ineditato che si estende a Sud-Est del complesso immobiliare su citato.

Iscrizioni successive al pignoramento: nessuna.

e)la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

RISPOSTA AL QUESITO (e). Dalle risultanze dell'Ufficio di Stato Civile l'esecutata, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era di stato libero. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è 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 precedente 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 l'11/11/2022 atto notificato in data 29/09/2022, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 28/08/1993 rogito del Notaio Giovanni Pocaterra, in Roma, del rep.52464 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.15069/23277 in data 08/06/1993. Nell'atto:
ha venduto e trasferito al signor [REDACTED], che ha accettato ed ha acquistato le seguenti porzioni facenti parti del complesso immobiliare sito in Comune di Tivoli Strada di Galli SNC è precisamente alla palazzina A appartamento posto al piano terra della scala B distinto con il numero interno due, composto di tre camere ed accessori con annesso giardino, confinante con vano scala, appartamento interno uno della stessa scala, distacco su via Maremmana salvo altri, ecc. - cantina al piano seminterrato distinto con la lettera R confinante con garage distinto la lettera Q corsia di manovra, terrapieno, salvo altri ecc. ”

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

- Il 02/08/2006 rogito del Notaio Alessandro Taddei in Cerveteri, rep.12610 racc.6485; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.33260/55216 in data 05/08/2006. Nel contratto l'esecutata Sig.ra



██████████ C.f.: ██████████ acquistava piena proprietà dal Sig. ██████████
C.f.: ██████████.

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 piena proprietà a ██████████ C.f.: ██████████, bene personale.

Frazionamenti e le variazioni catastali: la particella 139 ovvero l'area ove attualmente sorgono i tre fabbricati del complesso immobiliare, cui l'immobile staggito fa parte, e le particelle del catasto fabbricati nn.140-141-142 del Foglio 83 ovvero i tre fabbricati condominiali, derivano tutte dalla part.1 del catasto rustico, particella immutata dall'impianto.

g) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

h) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori 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 antecedente la notifica del pignoramento.

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 identi-



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 in complesso immobiliare sito in Tivoli, Rm, di Strada Roccabruna n.29, piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, bagno. Pertinenze: corte a giardino ad uso esclusivo, cantina al piano interrato.

Beni identificati in catasto fabbricati del comune di Tivoli, Rm come segue:

- appartamento al foglio 83, part. 139 sub.14-part.140 sub.19 categoria A2, Classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 89,00, rendita Euro 506,13 Strada Di Galli S.n.c. edificio A scala B, piano terra, int.2.
- deposito al foglio 83, particella 140, subalterno 43 categoria C2, Classe 2, consistenza 38,00 mq, superficie catastale totale mq 38,00, rendita Euro 94,20 Strada Di Galli S.n.c. Int.R piano S1.

L'appartamento confina con: vano scala, appartamento interno 1 sub.18 proprietà [REDACTED] della stessa scala B, distacco su via Maremmana salvo altri, la cantina al piano seminterrato confina con garage distinto la lettera Q sub.42 proprietà [REDACTED], corsia di manovra condominiale, terrapieno, salvo altri.

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE



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

RISPOSTA AL QUESITO (2) Giorno 12/01/2024 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Raffaella Pistocchi ha eseguito il primo accesso al bene pignorato. All’appartamento si accede dal civico 29 di Strada Di Rocca Bruna (nello stradario comunale Via Maremmana n.29), al piano terra della scala B di edificio plurifamiliare per civile abitazione facente parte di complesso immobiliare denominato La Meridiana.



L’edificio è costruito con struttura intelaiata in cls.a. (calcestruzzo di cemento armato), la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all’esterno con rivestimento in mattoni in cotto tipo “cortina”, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con serrande in plastica esterne e inferriate apribili. La pavimentazione è di tipo ceramico, il rivestimento murario del bagno è anche esso di tipo ceramico.

Oltrepassando la porta d’ingresso ci si trova in un soggiorno con angolo cottura dal quale si accede, procedendo dalla propria destra alla corte a giardino esterna e procedendo alla propria sinistra, ad un disimpegno dal quale si accede ad una prima camera doppia,



una camera singola ed un bagno ad esse adiacente. All'esterno, sulla parete perimetrale della cucina, è collocata la caldaia a gas. 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 segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano terra, ad eccezione di alcuni gradini all'ingresso della scala condominiale, il costo di una rampa per disabili si aggira intorno ad €500,00.

L'appartamento è in carenze condizioni manutentive soprattutto riguardo le pareti interne, probabilmente da revisionare gli impianti. La cantina in mediocri condizioni manutentive.



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'esecutata, 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 pubblicitico 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 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 idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

L'area ove sorge il complesso immobiliare è gravata da vincolo paesistico, fascia di rispetto parchi archeologici e culturali e fascia di rispetto viabilità antica ex Legge 1497/1939 e s.m.i. e D.Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il bene immobile fa parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale del notaio Giovanni Pocaterra in Roma rep.52337/6715 del 07/05/1993.

Si avvisa dell'obbligo solidale dell'acquirente con il precedente proprietario a sostenere le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente rispetto alla data di pubblicazione del decreto di trasferimento;

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.



Spese condominiali:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Risposta:

l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e € 1.028,00 annue da suddividersi in 4 rate.

spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente € 1.024,39 per il 2023 ed € 1.028,00 per il 2024.

Vi sono altri insoluti condominiali relativi agli anni precedenti che non possono essere posti in carico all'aggiudicatario.

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 adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;
- acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
- verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica;



- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
- indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatorie del bene;
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
- attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
- accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020;
- verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

RISPOSTA AL QUESITO (5) L'edificio è stato costruito in base alla Concessione Edilizia n.14 del 15/09/1984 e n.126 del 28/09/1989 richiedente

Non è stata rinvenuta nel fascicolo l'Autorizzazione di Abitabilità. Allo stato di fatto gli immobili sono conformi ai titoli concessori con variazioni minime rientranti nelle tolleranze di Legge. Allegati E.

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.,gli immobili sono di stato legittimo.



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

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 del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di



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

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

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

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

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

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

Essendo l'immobile ubicato in un'area intermedia tra il centro della Città e le aree periferiche si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree periferiche individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area D2 del Comune di Tivoli, 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, si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali



commerciali, non tutti raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante decorosa; il verde pubblico è presente anche ma non risulta essere vicino all'appartamento. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. Anche l'ubicazione dell'appartamento è favorevole; essendo un piano terra privo di edifici al suo intorno gode di buona luminosità e discreta prospicienza, anche le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

Per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -10% per gli immobili in quanto la costruzione risale agli anni '80, le finiture, così come gli impianti risentono della vetustà della costruzione e della mancata manutenzione. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi certificati con i parametri normativi vigenti all'epoca.

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%, la corte ad uso esclusivo per il 10% della sua superficie. La cantina al piano interrato priva di aperture esterne e priva di accesso diretto dal vano abitativo per il 25% della sua superficie, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di D1 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 1.200,00 E/mq ad un massimo di 1.700,00 E/mq per le abitazioni di tipo civile.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di 1.500,00 €/mq tale cifra dovrà essere ragguagliato con il parametro correttivo su esposto del -10% per un valore finale di € 1.350,00 tale valore di mercato è il più vicino entro quale gli immobili possono essere collocati, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:



TABELLA ANALITICA DI STIMA

VANO	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff.applicato	Valore del vano in E
soggiorno con angolo cottura	35,00	0,90	€ 1.350,00	€ 47.250,00
disimpegno	3,00	0,90	€ 1.350,00	€ 4.050,00
1° camera	18,00	0,90	€ 1.350,00	€ 24.300,00
2° camera	11,00	0,90	€ 1.350,00	€ 14.850,00
bagno	10,00	0,90	€ 1.350,00	€ 13.500,00
cantina	38,00	0,25	€ 1.350,00	€ 51.300,00
corte a giardino	268,00	0,10	€ 135,00	€ 3.618,00
TOTALE				€ 158.868,00
			Valore abbattuto del 10%	€ 142.981,20
			Valore finale di valutazione dell'immobile	€ 142.981,20

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda mq	superficie utile mq	superfici scoperte balconi mq	superficie netta-cantina
77,00	65,00	268,52	37,60

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 dell'appartamento e cantina arrotondato € 143.000,00
Euro centoquarantatremila/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. Titolo di provenienza ultra-ventennale dell'immobile All.B
3. Documentazione fotografica, all.i C
4. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i D
5. Documenti relativi alla licenza edilizia in estratto all.i E

Tivoli, Rm, li 05/06/2024

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



