

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 3864/2010 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Elipso Finace S.r.l.

Debitori: Sig.ri XXXXXXXXXX

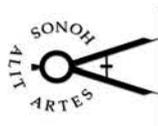
Rinvio udienza data 23/01/2024 trattazione scritta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE ESTIMATIVA INTEGRATA



CTU: Arch. Stefania Motta

Custode Giudiziario: Avv. Riccardo Guidarelli



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 3864/2010 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Elipso Finace S.r.l.

Debitori: Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Riccardo Guidarelli

Rinvio data 23/01/2024 trattazione scritta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

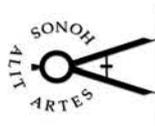
RELAZIONE ESTIMATIVA

Oggetto della procedura epigرافata sono gli immobili seguenti:

Lotto 1: appartamento sito in Tivoli, Via Vicolo Santa Croce n.3 (catastalmente 19) al piano secondo di una palazzina per civile abitazione, composto da: soggiorno, cucina, corridoio due camere ed un bagno, pertinenza una porzione di lastrico solare al piano quarto ad uso esclusivo con accesso da corpo scala comune.

Lotto 2: appartamento sito in Tivoli, Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) ubicato al piano quarto, attico, di una palazzina per civile abitazione, composto da salone, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, balcone e terrazza a livello ad uso esclusivo, pertinenza cantina ubicata al piano interrato con accesso da corpo scala comune.

Lotto 3: locale commerciale sito in Tivoli, Via dei Sosii con doppio ingresso dai civici 42 e 44, al piano terra e seminterrato, di un caratteristico edificio di antica edificazione, esso si compone di un vano principale ed adiacente un vano di servizio entrambi con accesso su strada; dal vano principale si accede un secondo vano più piccolo con affaccio su corte urbana. Al piano seminterrato sottostante è ubicata una cantina voltata con, finestre prospicienti la corte urbana su citata. Il locale sviluppa una superficie lorda commerciale di 126,00mq.



Lotto 4: appartamento sito in Tivoli, Via Tiburtina 119 (catastalmente km30) ubicato al piano terra, di una palazzina per civile abitazione, composto corridoio, ampio soggiorno, bagno, due camere, cucina, un camerino ed un giardino parzialmente lastricato ad uso esclusivo.

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 09/07/2021, 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:

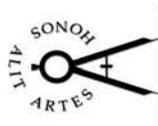
a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;

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 sui beni staggiti con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 13/06/2003 Registro Particolare 26229 Registro Generale 6354 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. con sede in Padova ed indirizzo ipotecario in Roma via Tiburtina n.1110 C.f.:02691680280 per €1.076,000,00 a garanzia di mutuo di € 538.000,00 sugli immobili seguenti:*



- **Lotto 1:** appartamento al foglio 55, particella 338, subalterno 5 Vicolo Santa Croce 3, Tivoli, Rm

lastrico solare (nella nota appartamento) al foglio 55, particella 338, subalterno 7 Vicolo Santa Croce 3 Tivoli, Rm

- **Lotto 3:** locale commerciale al foglio 55, particella 150-151, subalterno 1-6 Via dei Sosii n.42-44 Tivoli, Rm

- **Lotto 4:** appartamento al foglio 73, particella 337, subalterno 2 Via Tiburtina 119 (catastalmente km30) Tivoli, Rm¹

Per 1/2 del diritto di proprietà per il lotto 1 e lotto 4 contro [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted].

Per 1/1 del diritto di proprietà per il lotto 3 contro [redacted] c.f.: [redacted].

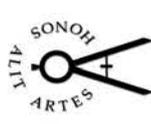
- **Ipoteca volontaria di rinnovazione** (formalità di riferimento ipoteca iscritta il 14/09/1998 Rp/Rg: 6664/28275) derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 06/09/2018 Registro Particolare 7299 Registro Generale 42599 a favore di Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:00537070583 per €335.696,99 a garanzia di mutuo di € 232.405,61 sugli immobili seguenti:

Lotto 2: appartamento sito in Tivoli, al foglio 73, particella 404, subalterno 10 (oggi subalterno 504 con variazione del 05/07/2022) Via Tiburtina 81 Tivoli, Rm

locale di deposito sito in Tivoli, al foglio 73, particella 404, subalterno 13 Via Tiburtina 81

Per 1/2 del diritto di proprietà contro [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted].

¹Nota: di quest'ultimo immobile manca il subalterno graffato -26 e vengono indicate pure le partt.451 e 452 quest'ultima generatrice del sub. -26, viene riportato anche il sub.1 soppresso, ma si specifica che tali variazioni catastali sono avvenute in data 05/11/2005 ossia in data successiva l'iscrizione dell'ipoteca.



- **Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili** trascritto il 10/02/2010, Registro Particolare 5261 Registro Generale 8671, rep.54 del 05/01/2010 a favore di Elipso Finance S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:04104230265 sugli immobili seguenti:

Lotto 1: appartamento al foglio 55, particella 338, subalterno 5 Vicolo Santa Croce 3, Tivoli, Rm

lastrico solare (nella nota appartamento) al foglio 55, particella 338, subalterno 7, Vicolo Santa Croce 3 Tivoli, Rm,

- **Lotto 2:** appartamento sito in Tivoli, al foglio 73, particella 404, subalterno 10 (oggi subalterno 504 con variazione del 05/07/2022), Via Tiburtina 81 Tivoli, Rm;

locale di deposito sito in Tivoli, al foglio 73, particella 404, subalterno 13 Via Tiburtina 81

- **Lotto 3:** locale commerciale al foglio 55, particella 150-151, subalterno 1-6 Via dei Sosii n.42-44 Tivoli, Rm

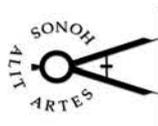
- **Lotto 4:** appartamento al foglio 73, particella 337, subalterno 2 Via Tiburtina 119 (catastalmente km30) Tivoli, Rm²

per il **lotto 1**, 1/2 del diritto di proprietà ciascuno sull'appartamento al subalterno 5; 1/2 del diritto di proprietà ciascuno sul lastrico solare al subalterno 7, contro [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted]

per il **lotto 3**, 1/1 del diritto di proprietà contro [redacted] c.f.: [redacted]

per il **lotto 2 e lotto 4**, 1/2 del diritto di proprietà ciascuno contro [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted]

2Nota: come relazionato al G.E. in data 22/09/2021 di quest'ultimo immobile manca il subalterno graffato -26 e viene riportata la part. **452 quest'ultima generatrice del sub. -26**; si specifica che tale variazione catastale è avvenuta il 05/11/2005 **ossia in data anteriore alla notifica del pignoramento**. Si da atto che, dalle visure storiche dell'immobile, vi è una continuità tra i dati catastali vecchi e quelli introdotti nel 2005 a seguito di variazione e che l'appartamento risulta comunque univocamente identificabile senza dare adito a dubbio alcuno.



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

RISPOSTA AL QUESITO (b)

Lotto 1: appartamento sito in Tivoli (RM), Via Vicolo Santa Croce n.3 (catastralmente 19) piano II interno 3, censito al NCEU al foglio 55, particella 338, subalterno 5 categoria A/2, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 67,00, rendita Euro 778,56

lastrico solare sito in Tivoli (RM), Via Vicolo Santa Croce n.3 (catastalmente 19), sito in Tivoli (RM), piano IV (catastalmente piano V) interno A, censito al NCEU al foglio 55, particella 338, subalterno 7 categoria F/5

Lotto 2: appartamento sito in Tivoli, Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) piano IV interno 9, censito al NCEU al foglio 73, particella 404, subalterno 504 (già subalterno 10) categoria A/2, Classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 164,00, rendita Euro 1.619,09

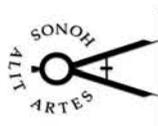
locale di deposito sito in Tivoli, Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) piano S1 interno 3, censito al NCEU al foglio 73, particella 404, subalterno 13 categoria C/2, Classe 4, consistenza mq 26,00, superficie catastale totale mq 27,00, rendita Euro 88,62

Lotto 3: locale commerciale sito in Tivoli, Via dei Sosii n.42-44 piano T-S1, censito al NCEU al foglio 55, particella 150-151, subalterno 1-6 categoria C/1, Classe 2, consistenza 87,00mq, superficie catastale totale mq 126,00, rendita Euro 1.604,06

Lotto 4: appartamento sito in Tivoli, Via Tiburtina 119 (catastalmente km 30,00) piano T interno 1b, censito al NCEU al foglio 73, particella 337, subalterno 2-26 categoria A/2, Classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 100,00, rendita Euro 951,57.

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, in merito ai dati catastali degli immobili in relazione alle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria, mi riporto a quanto relazionato nelle note al precedente punto (b).



Conformità delle piante catastali allo stato di fatto:

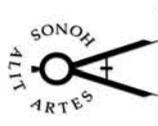
- **Lotto 1:** appartamento al foglio 55, particella 338, subalterno 5 Vicolo Santa Croce 3, Tivoli, Rm, lastrico solare al foglio 55, particella 338, subalterno 7 Vicolo Santa Croce 3 Tivoli, Rm, mappa catastale e piante conformi allo stato di fatto
- **Lotto 2:** appartamento al foglio 73, particella 404, subalterno 504 (già subalterno 10) Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) Tivoli, Rm
 locale di deposito al foglio 73, particella 404, subalterno 13 Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) Tivoli, Rm, mappa catastale non conforme allo stato di fatto, ma essendo un edificio con più proprietari estranei alla procedura, la scrivente non ha avuto facoltà di aggiornare tale mappa, piante attualmente conformi allo stato di fatto a seguito di atto di aggiornamento presentato dalla scrivente, previa autorizzazione del G.E.
- **Lotto 3:** locale commerciale al foglio 55, particella 150-151, subalterno 1-6 Via dei Sosii n.42-44 Tivoli, Rm, mappa catastale conforme allo stato di fatto, piante attualmente conformi allo stato di fatto a seguito di atto di aggiornamento presentato dalla scrivente, previa autorizzazione del G.E.
- **Lotto 4:** appartamento al foglio 73, particella 337, subalterno 2 Via Tiburtina 119 (catastalmente km30) Tivoli, Rm, mappa catastale e piante conformi 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 i titoli di provenienza a favore degli esecutati ho richiesto le copie telematiche presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma:

Lotto 1: appartamento al foglio 55, particella 338, subalterno 5 Vicolo Santa Croce 3, Tivoli, Rm, e lastrico solare subalterno 7.

Rogito del Notaio Lorenzo Celli in Tivoli, rep.47133 racc.8877 del 10/11/1976 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 18/11/1976 al n. R.P./R.G. 18937/23216 nel quale il Sig. [REDACTED] nato a Bologna l'01/11/1934 vende



l'appartamento su descritto unitamente all'appartamento cui al lotto 4, all'epoca identificato con l'interno n.1/bis, ed un terzo appartamento, ad esso adiacente, interno n.1 ai coniugi Si.ri [REDACTED] ed [REDACTED] nati a Tivoli, Rm, rispettivamente il 29/10/1930 ed il 09/10/1933, i quali: *"a parti uguali, accettano ed acquistano"* dette porzioni immobiliari, quindi per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comproprietà dell'indiviso.

Lotto 2: appartamento al foglio 73, particella 404, subalterno 504 (già subalterno 10) Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) Tivoli, Rm e locale di deposito al subalterno 13. Rogito del Notaio Giuseppe Valente in Roma, rep.5133 racc.1619 del 16/03/1981 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 10/04/1981 al n. R.P./R.G. 8473/10266, nel quale il Dott. Ulisse Sambuci, curatore dell'eredità giacente del fu [REDACTED] nato a Tivoli il 17/01/1905, vende ai coniugi Si.ri [REDACTED] ed [REDACTED] nati a Tivoli, Rm, rispettivamente il 29/10/1930 ed il 09/10/1933 che "accettano in comunione" legale la proprietà indivisa dell'appartamento ed del deposito su descritti.

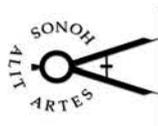
Lotto 3: locale commerciale al foglio 55, particella 150-151, subalterno 1-6 Via dei Sosii n.42-44 Tivoli, Rm

Atto di divisione del Notaio Carlo Pannone in Tivoli, rep.8868 racc.3948 del 17/12/2002 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 21/12/2002 al n. R.P./R.G. 39449/56079, nell'atto i Sig.ri [REDACTED] nata a Tivoli l'08/07/1927, [REDACTED] nata in Tivoli il 12/04/1909 e [REDACTED] nato a Tivoli, Rm il 29/10/1930, eredi di [REDACTED] e [REDACTED], sciogliono la comproprietà dell'indiviso della palazzina in Via dei Sosii 42-46, destinando il locale commerciale al piano terra all'esecutato [REDACTED].

Lotto 4: appartamento al foglio 73, particella 337, subalterno 2 Via Tiburtina 119 (catastalmente km30) Tivoli, Rm.

Rogito del Notaio Lorenzo Celli in Tivoli, rep.47133 racc.8877 del 10/11/1976 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 18/11/1976 al n. R.P./R.G. 18937/23216 nel quale il Sig. [REDACTED] nato a Bologna l'01/11/1934 vende l'appartamento su descritto identificato all'interno n.1/bis unitamente all'appartamento cui al lotto 1 ed un terzo appartamento ad esso adiacente identificato all'interno n.1 ai coniugi Si.ri [REDACTED] ed [REDACTED] nati a Tivoli, Rm, rispettivamente il 29/10/1930 ed il 09/10/1933, i quali: *"a parti uguali, accettano ed acquistano"* dette porzioni immobiliari, quindi per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comproprietà dell'indiviso.

Trascrizioni di vincoli o servitù: nessuna.



Iscrizioni successive al pignoramento:

Ipoteca volontaria di rinnovazione (formalità di riferimento ipoteca iscritta il 14/09/1998 Rp/Rg: 6664/28275) derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 06/09/2018 Registro Particolare 7299 Registro Generale 42599 a favore di Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:00537070583 per €335.696,99 a garanzia di mutuo di € 232.405,61 sugli immobili cui al lotto 2.

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).

Per il lotto1 appartamento e porzione di lastrico, Vicolo Santa Croce 3, ½ del diritto di proprietà ciascuno, in **comunione ordinaria** dell'indiviso tra [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted]

Per il lotto2 appartamento piano attico Via Tiburtina 87, proprietà dell'indiviso in **comunione legale** di beni tra [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted]

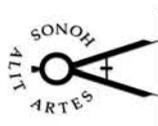
Per il lotto3 locale commerciale Via dei Sosii 42-44, 1/1 del diritto di proprietà, **bene personale** di [redacted] c.f.: [redacted]

Per il lotto4 appartamento Via tiburtina n.119 (catastalmente km30) piano terra, ½ del diritto di proprietà ciascuno, in **comunione ordinaria** dell'indiviso tra [redacted] c.f.: [redacted] e [redacted] c.f.: [redacted].

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i beni dei lotti 1-2-4 sono tutti pignorati nelle quote di ½ ciascuno tra [redacted] e [redacted], i due intestatari risultano però entrambi parimenti esegutati.

Il lotto 3 è invece pignorato per l'intero costituendo bene personale dell'esecutato.

f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato nel detto periodo, specificando, altresì,



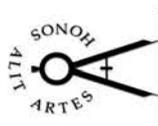
esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli; segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori 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. 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 10/02/2010, atto notificato in data 05/01/2010; per i cespiti cui: il lotto1 appartamento e porzione di lastrico, Vicolo Santa Croce 3, il lotto2 appartamento piano attico Via Tiburtina 87, il lotto4 appartamento Via tiburtina n.119 (catastalmente km30) piano terra, gli atti notarili riportati al precedente punto (d) ossia gli atti di provenienza in favore degli esecutati, costituiscono atti di proprietà ultra-ventennale; invece per il lotto3, locale commerciale Via dei Sosii 42-44, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 19/02/1965 data morte di [REDACTED], denuncia di successione n.19, vol.365 registrata a Tivoli il 19/06/1965 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di R.P./R.G. 21003/31577 in data 18/04/1966 e successivo consolidamento dell'usufrutto uxorio in morte del coniuge [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 12/07/1968

Per il solo lotto3 all'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risulta trascritto l'atto seguente: atto di divisione del Notaio Carlo Pannone in Tivoli, rep.8868 racc.3948 del 17/12/2002 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 21/12/2002 al n. R.P./R.G. 39449/56079

- Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 24/04/2023 al n. R.P./R.G.15972/23060 in forza dell'atto notarile

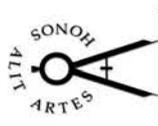


del notaio Pannone rep.8868/2002 su citato l'esecutato accetta tacitamente l'eredità della de cuius [REDACTED] C.f.: [REDACTED]

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio per i lotti 1-2-3-4.
Gli atti di provenienza ultra-ventennali risultano trascritti.

Frazionamenti e le variazioni catastali:

- **Lotto 1:** appartamento al foglio 55, particella 338, subalterno 5 Vicolo Santa Croce 3, Tivoli, Rm, lastrico solare al foglio 55, particella 338, subalterno 7 Vicolo Santa Croce 3 Tivoli, Rm, la particella 338 del catasto fabbricati deriva dalla particella 335/b e 337 a seguito di denuncia di fabbricato scheda n.3920 del 27/07/1973
- **Lotto 2:** appartamento al foglio 73, particella 404, subalterno 504 (già subalterno 10) Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) Tivoli, Rm.
locale di deposito al foglio 73, particella 404, subalterno 13 Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) Tivoli, Rm, la particella 404 del catasto fabbricati deriva dall'omonima particella del catasto terreni a seguito di denuncia di fabbricato scheda n.1734632 del 15/05/1968 a seguire allineamento, bonifica di identificativo del 05/08/2013 pratica n. RM0601937.
Per l'appartamento si sono susseguite le seguenti variazioni: denuncia di variazione ampliamento prot.86890 del 31/10/1991, variazione toponomastica prot.131959 del 19/06/2015, variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni prot.29280 del 05/07/2022 nella quale viene variato l'identificativo del subalterno da 10 a 504 per dispositivo procedurale dell'Agenzia del Territorio.
Per il locale di deposito variazione toponomastica prot.131962 del 19/06/2015, atto di aggiornamento planimetrico prot.115827 del 13/09/2018, variazione per esatta rappresentazione grafica prot. 293468 del 06/07/2022.
- **Lotto 3:** locale commerciale al foglio 55, particella 150-151, subalterno 1-6 Via dei Sosii n.42-44 Tivoli, Rm, deriva dal catasto fabbricati per bonifica di identificativo con soppressione della unità edilizia part.151 sub.3 prot.15004 e 15005 del 15/07/2009 e fusione della porzione di fabbricato alla part.150; a seguire ag-



giornamento della prima denuncia di fabbricato urbano scheda n.24043990 del 03/02/1940, per rappresentazione grafica imprecisa identificata con causale: diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione prot.292171 del 05/07/2022.

Lotto 4: appartamento al foglio 73, particella 337, subalterno 2 Via Tiburtina 119 (catastalmente km30) Tivoli, Rm. L'appartamento fa parte di un condominio composto da tre corpi di fabbrica, edificato originariamente su due particelle la 337 e la 335, dopo l'edificazione i fabbricati e le aree scoperte di pertinenza delle singole unità abitative furono censite alle particelle di minor consistenza 451-452-453-454-455-456-457-458-459 e 337, 505-506-507 ma risultavano censite al solo al catasto urbano e non avevano una corrispondenza al catasto terreni, mentre il terreno di sedime era identificato sempre con le particelle 337 e 335.

Essendo tale identificazione formalmente scorretta in data 05/12/2005 è stata presentata una variazione per allineamento dell'identificativo del catasto fabbricati a quello del catasto terreni, più precisamente per modifica dell'identificativo -allineamento mappe- prot.188780.2, a seguito della quale, le particelle su riportate sono stata soppresse; l'intero fabbricato e le aree scoperte di pertinenza hanno assunto il medesimo identificativo ossia la particella 337 suddivisa in 87 subalterni consecutivi.

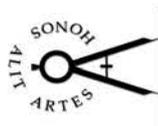
L'appartamento pignorato, che prima era identificato con foglio 73 part. 337-452 subalterno 2, ha assunto l'identificativo attuale al foglio 73 part.337 subb.2-26 nel quale il sub.2 identifica l'appartamento e il sub.26 graffato il giardino di pertinenza (graffatura fisica), come risultante dall'elaborato planimetrico (allegati C) presentato con la denuncia di variazione del 2005. A seguire variazione toponomastica prot.132082 del 19/06/2015 .

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). Il lotto n.3 proviene da successione ereditaria la cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta.

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.

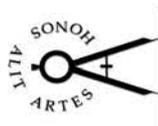
RISPOSTA AL QUESITO (1).

Lotto 1: Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Tivoli, Vicolo Santa Croce n.3 al piano secondo di una palazzina per civile abitazione, composto da: soggiorno, cucina, corridoio due camere ed un bagno per una superficie lorda commerciale di 67,00 mq, pertinenza una porzione di lastrico solare ad uso esclusivo, con accesso da corpo scala comune, per una superficie di 26,00 mq.

Identificato in catasto del comune di Tivoli, Rm come segue:

appartamento sito in Tivoli (RM), Via Vicolo Santa Croce n.3 (catastalmente 19) piano II interno 3, censito al NCEU al foglio 55, particella 338, subalterno 5 categoria A/2, Classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 67,00, rendita Euro 778,56

lastrico solare sito in Tivoli (RM), Via Vicolo Santa Croce n.3 (catastalmente 19), sito in Tivoli (RM), piano IV (catastalmente piano V) interno A, censito al NCEU al foglio 55, particella 338, subalterno 7 categoria F/5



Confinante con: a Sud-Est Vicolo di Santa Croce, a Nord-Ovest con distacco da fabbricati condominiali part.341, a Sud Ovest part.339 fabbricato proprietà Candido, al piano sottostante part.338 sub.502 proprietà Carpano-Giordano, al piano sovrastante part.338 sub.501 proprietà Di Faustino-Porcino, salvo altri.

Lotto 2: Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Tivoli, Via Tiburtina 87 ubicato al piano quarto, attico, di una palazzina per civile abitazione, composto da salone, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, balcone e terrazza a livello ad uso esclusivo per una superficie coperta lorda commerciale di 152,00 mq, pertinenza cantina ubicata al piano interrato con accesso da corpo scala comune di 26,00 mq.

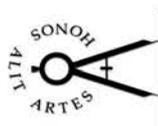
Identificato in catasto del comune di Tivoli, Rm come segue:

appartamento sito in Tivoli, Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) piano IV interno 9, censito al NCEU al foglio 73, particella 404, subalterno 504 (già subalterno 10) categoria A/2, Classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 164,00, rendita Euro 1.619,09

Confinante con: ad Est con Via Nazionale Tiburtina, ad Ovest con distacco da fabbricato condominiale part.402, a Nord con distacco da fabbricato condominiale part.242, a Sud con distacco da fabbricati condominiali part.405, al piano sottostante part.404 sub.25 proprietà █████, confinante sullo stesso piano a Nord con stenditoio condominiale e corpo scala, sub. sub.505, salvo altri.

locale di deposito sito in Tivoli, Via Tiburtina 87 (catastalmente 81) piano S1 interno 3, censito al NCEU al foglio 73, particella 404, subalterno 13 categoria C/2, Classe 4, consistenza mq 26,00, superficie catastale totale mq 27,00, rendita Euro 88,62 confinante a Nord con sub.12 int.1 proprietà █████, a sud con terrapieno, ad Est con locale tecnico e passaggio condominiale, salvo altri.

Lotto 3: Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su locale commerciale sito in Tivoli, Via dei Sosii con doppio ingresso dai civici 42 e 44, al piano terra e seminterrato di un caratteristico edificio di antica edificazione, esso di compone di un ampio vano principale con adiacente un vano di servizio entrambi con accesso su strada; dal vano principale si apre un secondo vano più piccolo finestrato con affaccio su corte urbana. Al piano seminterrato sottostante è ubicata un'ampia cantina voltata con, su di un lato, fine-



stre prospicienti la corte urbana su citata. Il locale sviluppa una superficie lorda commerciale di 126,00mq.

Identificato in catasto del comune di Tivoli, Rm come segue:

locale commerciale sito in Tivoli, Via dei Sosii n.42-44 piano T-S1, censito al NCEU al foglio 55, particella 150-151, subalterno 1-6 categoria C/1, Classe 2, consistenza 87,00mq, superficie catastale totale mq 126,00, rendita Euro 1.604,06.

Confinante con: a Nord-Ovest con fabbricato per civile abitazione part.147 a Sud-Ovest con Via Dei Sosii, a Nord-Est con corte urbana foglio 58 part.468 e part.151 sub.1 proprietà ██████████, salvo altri.

Lotto 4: Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento sito in Tivoli, Via Tiburtina 119 ubicato al piano terra, di una palazzina per civile abitazione, composto corridoio, ampio soggiorno, bagno, due camere, cucina, un camerino, per una superficie coperta lorda commerciale di mq 94,00 ed un giardino parzialmente lastricato ad uso esclusivo di 58,00 mq.

Identificato in catasto del comune di Tivoli, Rm come segue:

appartamento sito in Tivoli, Via Tiburtina 119 (catastalmente km30) piano T interno 1B, censito al NCEU al foglio 73, particella 337, subalterno 2-26 categoria A/2, Classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 100,00, rendita Euro 951,57.

Confina a Nord con distacco da edifici condominiali partt.623, 115, 615, a Sud con distacco da edifici condominiali partt.116 e 338 ad Ovest con Via Nazionale Tiburtina, ad Est con altri corpi di fabbrica del condominio, sul medesimo piano con corpo scala condominiale e sub.22 interno B 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 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)

Lotto 1: appartamento di 4 vani al piano 2° e lastrico solare al piano 4°, Vicolo Santa Croce n.3, Tivoli, Rm, NCEU foglio 55, particella 338, rispettivamente sub. 5 e sub. 7 int. A

Giorno 16/11/2021 la scrivente, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Riccardo Guidarelli ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato in una zona molto centrale della cittadina di Tivoli, a pochi metri da Rocca Pia e dalla Piazza Garibaldi, zona ben servita dai mezzi pubblici e dotata dei principali servizi cittadini a distanza pedonale. All'appartamento si accede dal civico 3 di Vicolo Santa Croce in Tivoli, salendo al piano secondo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione. L'edificio è costruito in struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato, solai latero-cementizi, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a.. Le finiture sono realizzate all'esterno in rivestimento in mattoni in cotto tipo "cortina", internamente con intonaco mezzo-stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con serrande esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari del bagno sono anche essi di tipo ceramico.

Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un ampio soggiorno dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad una cucina, procedendo dall'ingresso verso la propria destra trovasi un corridoio che disimpegna un bagno con trittico di sanitari, vasca ed attacco per la lavabiancheria, quindi una prima camera da letto singola ed una seconda doppia. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico. Al piano quarto è ubicata una terrazza con accesso dalla scala comune, di uso esclusivo dell'appartamento. La terrazza è stata recentemente cosparsa di resina impermeabilizzante per ovviare a delle perdite dal manto bituminoso.



Tale trattamento ha una durata limitata quindi bisogna mettere in conto, entro qualche anno, dei lavori di ripristino eseguiti secondo la regola dell'arte, le spese graveranno per 1/3 sul proprietario del lastrico e per 2/3 all'appartamento sottostante al piano III. Si



segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano secondo e quarto di un edificio privo di ascensore, l'installazione di un monta-scale avrebbe un costo di circa 30.000,00 fatti salvi bonus ed incentivi di legge.

L'appartamento è in normali condizioni d'uso, le rifiniture interne risentono della vetustà della costruzione in quanto mai rinnovate.

Lotto 2: appartamento al p. 4° attico di 7 vani e locale di deposito, Via Tiburtina 87, Tivoli, Rm, NCEU foglio 73, particella 404, rispettivamente sub. 504 e sub. 13

Giorno 19/11/2021 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, ha eseguito l'accesso positivo al bene pignorato. Trattasi di un appartamento per civile abitazione in condominio ubicato sulla strada consolare SR5; per il visitatore che proveniente da Roma trovasi proprio al principio della perimetrazione della cittadina. L'isolato è compreso tra la suddetta SR5, Via Nazionale Tiburtina ed il Viale Cassiano. All'appartamento si accede dal civico 87 della suddetta Via Nazionale Tiburtina in Tivoli, salendo al piano quarto del corpo scala, con ascensore, di un edificio condominiale per civile abitazione. Il fabbricato condominiale è stato edificato in struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato, solai latero-cementizi, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a.. Le finiture sono realizzate all'esterno in rivestimento in mattoni in cotto tipo "cortina" ed intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con serrande esterne. La pavi-



mentazione è in marmo nei locali di soggiorno, in cucina e nei bagni, in parquet nelle camere da letto; i rivestimenti murari dei bagni di tipo ceramico.

Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un disimpegno dal quale si accede, procedendo dalla propria destra con un salone doppio, che dà accesso a Sud ad un balcone ed ad Est con una terrazza a livello che gode di un pittoresco paesaggio urbano sulla vallata degradante in direzione di Roma. Il salone è stato ampliato spostando le pareti perimetrali in direzione della terrazza a livello, per questo ampliamento è stata presentata domanda di condono, non ancora definita, vedasi risposta al successivo punto (5); si segnala inoltre la chiusura di tre finestre nel salone che però risultano ancora presenti all'esterno dell'edificio, in quanto sono state oscurate da dei pannelli solamente all'interno dell'appartamento. Sempre dal disimpegno d'ingresso, si accede alla propria sinistra ad un soggiorno e da esso, ad una cucina ed un corridoio che disimpegna la zona notte che



si compone di tre camere da letto di cui la terza, da sinistra verso destra, ha un ripostiglio, a seguire due bagni di cui il secondo con un ripostiglio che ospita la caldaia a gas. La terza camera da letto ed i due bagni sono stati ampliati con la chiusura di un balcone cui la domanda di condono su citata per l'ampliamento del salone.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto centralizzato di condizionamento dell'aria. Si segnala che l'ascensore condominiale non è adeguato all'accesso di una carrozzina poiché lo spazio antistante l'ascensore è inferiore ad 1,50mX1,50m fissato dalla normativa; si specifica che ci sarebbe lo spazio per poter adeguare la cabina alla normativa vigente per l'abbattimento delle barriere architettoniche cambiando l'apertura dell'attuale vano ascensore, che ha apertura diretta sul pianerottolo, in un vano con apertura sull'adiacente vano ripostiglio condominiale. Il costo è stimato in circa 20.000,00 euro incluse le opere murarie da ripartire con tabella millesimale su tutti i condomini, fatti salvi bonus ed incentivi di legge.



L'appartamento è in normali condizioni d'uso, sono presenti alcune macchie di infiltrazioni dal manto di copertura che al momento dell'accesso risultavano asciutte, non mi è stato chiarito se il manto fosse stato riparato o meno. L'edificio condominiale necessita di lavori manutentivi, ha una vistosa infiltrazione nel corpo scala ed anche i frontalini dei balconi si presentano degradati e le facciate presentano degrado diffuso dovuto al naturale invecchiamento dell'edificio.

Lotto 3: locale commerciale superficie lorda 165,00 mq Via dei Sosii n.42-44 Tivoli, Rm, al foglio 55, particella 150-151, subalterno 1-6

Giorno 19/11/2021 la scrivente, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Riccardo Guidarelli, ha eseguito il primo accesso al bene pignorato, un secondo accesso stato effettuato l'08/03/2022 per completare il rilievo metrico dell'immobile. Trattasi di un locale



commerciale sito in Tivoli, nel centro storico delle cittadina, a pochi metri, dal parcheggio di Piazza Massimo, una zona recentemente rivalutata per la presenza di diversi locali notturni e di ristorazione molto frequentati, anche dai non residenti. Il locale commerciale trovasi precisamente in Via dei Sosii ed ha doppio ingresso dai civici 42 e 44, al piano terra e seminterrato di un caratteristico edificio di antica edificazione, probabilmente databile intorno al XVI-XVII secolo, e sovrapposto su preesistenti costruzioni romane ed, in fine, giunto fino a noi con vari rimaneggiamenti e stratificazioni, susseguitesi nel tempo. Esso si compone di un ampio vano principale con accesso su strada (civico 44), il cui solaio è sorretto da un contrafforte murario con arco a pieno sesto, in fondo al vano principale si apre un secondo vano più piccolo finestrato con affaccio su corte urbana. Adiacente a tale vano principale trovasi un vano di servizio caratterizzato da una bassa volta a botte dalla geometria irregolare, collegato al vano principale tramite una porta, ed anche esso con accesso diretto su strada (civico 42) percorrendolo nella sua profondità trovasi un piccolo vano adibito a servizio igienico. Il piano terra sviluppa una superficie lorda commerciale di 87,00 mq. Al sottostante piano seminterrato, si accede dal vano di servizio su descritto, scendendo da una scala ubicata di fronte alla porta del WC. La scala interna presenta sviluppo planimetrico irregolare, probabilmente rica-



vata all'interno di un vano preesistente. Sul primo pianerottolo si apre un locale di deposito di con altezza pari ad 1,50 m, nel sottoscala è stato ricavato un secondo WC. Ai piedi della scala si apre un'ampia cantina con volte a botte frammezzate da contrafforti murari con archi a pieno sesto. Alla propria destra trovasi una parete finestrata prospiciente la corte urbana su citata. Il piano seminterrato sviluppa una superficie lorda commerciale di 78,00 mq.

Il locale sviluppa quindi una superficie lorda commerciale 165,00 mq ed una superficie netta calpestabile di 126,00 mq.

Il locale si trova in cattive condizioni manutentive, la struttura portante si presenta solida e priva di segni di dissesto nonostante la vetustà della costruzione, ma per quanto riguarda pavimentazioni, intonaci, rivestimenti ed impianti, l'ultimo ammodernamento risale presumibilmente agli anni '70, essi sono quindi in condizioni fatiscenti.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, ma solo per il piano seminterrato, quindi vi sarebbe comunque un accesso garantito al piano terra.

L'installazione di un monta-scale per un solo piano, presupporrebbe la revisione planimetrica della scala esistente, comunque prevedibile in vista di restauro generale dell'immobile per un suo futuro utilizzo, che dovrà prevedere domanda di nulla osta da presentare alla Soprintendenza territorialmente competente, trattandosi di immobile di valore storico e quindi vincolato. I costi del monte-scale sono molto variabili in base alle scelte progettuali. Si darà un valore indicativo in euro 10.000,00 incluse le opere murarie.

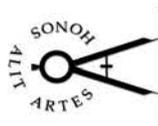
Lotto 4: appartamento al p.T di vani 4, Via Tiburtina 119, Tivoli, Rm., foglio 73, particella 337, subalterno 2-26, int.1bis,

Giorno 10/12/2021 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario ha eseguito il primo accesso al bene pignorato. Trattasi di un appartamento per civile abitazione in condominio ubicato sulla Via Nazionale Tiburtina, SR5; per chi proviene da Roma si trova proprio al principio della perimetrazione della cittadina. L'isolato è compreso tra la suddetta SR5 ed il Viale Cassiano. All'appartamento si accede dal civico 119 della suddetta Via Nazionale Tiburtina in Tivoli, al piano terra del vano scala comune di un edificio condominiale per civile abitazione. Il fabbricato condominiale è stato edificato in strut-



tura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato, solai latero-cementizi, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a. Le finiture sono realizzate all'esterno con intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con serrande esterne ed inferriate. 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 un'ampia camera, un bagno con trittico di sanitari, vasca ed attacco per la lavabiancheria, quindi una seconda camera, una camera di soggiorno ed in





fine una cucina. Dal soggiorno e dalla cucina è possibile accedere al giardino lastricato di pertinenza prospiciente Via Tiburtina e ad angolo costeggia la parete perimetrale delle camere da letto con una minore larghezza, in fondo al quale è ubicato un ripostiglio. 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 dell'edificio condominiale.

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)

Lotto 1: appartamento di vani 4 al p. 2° e lastrico solare al p.4°, Vicolo Santa Croce n.3,

Occupato senza titolo opponibile alla procedura. Esso è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

Lotto 2: appartamento di 7 vani al p. 4° attico e locale di deposito, Via Tiburtina 87,

Occupato senza titolo opponibile alla procedura. Esso è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

Lotto 3: locale commerciale superficie lorda 165,00 mq Via dei Sosii n.42-44

Libero e nella disponibilità delle custodia giudiziaria.

Lotto 4: appartamento di vani 4 al p.T, Via Tiburtina 119

Occupato senza titolo opponibile alla procedura. Esso è da considerarsi “libero al decreto di trasferimento”.

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; i contratti registrati non opponibili alla procedura sono in allegati F.

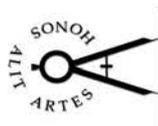
4) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o **i vincoli connessi con 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 cui ai lotti oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del ben, servitù obbligazioni propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4. l'immobile cui al lotto 4 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. Gli immobili cui ai lotti 1 2 e 3 fanno parte di edifici non in obbligo di costituzione di condominio e la cui gestione si limita alla condivisione delle spese delle parti comuni del fabbricato come da c.c..

Per il lotto n. 4 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;

Il beni pignorati non sono gravati obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

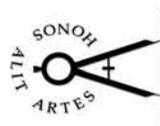
Per i vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici si rileva quanto segue:

Lotto 1: appartamento di vani 4 al p. 2° e lastrico solare al p.4°, Vicolo Santa Croce n.3,

Vincolo esteso "insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" come definito dall'art.44 delle norme d'attuazione del vigente P.T.P.R. Lazio.

Lotto 3: locale commerciale superficie lorda 165,00 mq Via dei Sosii n.42-44

Immobilie vincolate ai sensi del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio (già Legge 01/06/1939, n. 1089 artt.2-3-4) vincolo puntuale. Vincolo esteso "insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" come definito dall'art.44 delle norme d'attuazione del vigente P.T.P.R. Lazio. Vincolo idrogeologico esteso "protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua" come definito dall'art.36 delle norme d'attuazione del vigente P.T.P.R. Lazio.



Lotto 2: appartamento di 7 vani al p. 4° attico e locale di deposito, Via Tiburtina 87,

Lotto 4: appartamento di vani 4 al p.T, Via Tiburtina 119

Vincolo paesaggistico esteso, ai sensi del D.lgs. n. 42 del 22/01/2004, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, "aree di visuale" come definito dall'art.50 delle norme d'attuazione del vigente P.T.P.R. Lazio per la valorizzazione di beni paesaggistici cui al precedente art.8.

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

Risposta: Nessuna domanda giudiziale risulta essere trascritta presso la C. dei RR.II. sui lotti staggiti.

Lotto 2: appartamento al piano 4° attico di 7 vani e locale di deposito, Via Tiburtina 87:

Da ricerca effettuata presso la cancelleria civile risulta iscritto ricorso per l'accertamento di usucapione iscritto al numero di R.G.1269/2022 G.I. Dr.ssa Rosa Maria Bova con rinvio udienza allo 08/03/2023; in data 07/07/2022 è stato presentato altresì ricorso in opposizione alla presente procedura esecutiva.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sui beni

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

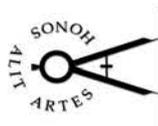
Spese condominiali: gli immobili cui ai lotti 1-2-3 non sono costituiti in condominio e le spese delle parti comuni sono ripartite tra i comproprietari in autogestione; si dà atto invece per il lotto 4 il cui immobile fa parte di un condominio quanto segue:

Lotto 4: appartamento di vani 4 al p.T, Via Tiburtina 119

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

la rata media bimestrale è pari ad € 113,00

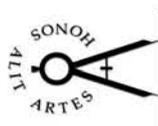
-l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);



Le rate condominiali insolute ammontano ad € 723,00

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)

Lotto 1: appartamento di vani 4 al p. 2° e lastrico solare al p.4°, Vicolo Santa Croce n.3,

l'edificio è stato costruito precedentemente 1962 come risultante dall'orto-foto ad alta quota Roma 1962 richiesta dalla scrivente presso l'archivio fotografico S.A.R.A. NISTRIS S.r.l. nella quale si evidenzia che l'edificio era già esistente e con attuale consistenza in tale data, per quanto presentasse il crollo parziale del solaio di copertura.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale venne presentata una domanda di accertamento dello stato del fabbricato ai fini di sgravio fiscale nel quale, a firma del tecnico comunale, in data 28/05/1963 si certificava l'inagibilità del fabbricato e se ne ordinava la messa in sicurezza.

In data 26/08/1968 prot.17656 veniva presentata domanda di licenza edilizia per demolizione-ricostruzione che otteneva parere favorevole condizionato ad alcune modifiche dei prospetti, a seguire successivo rilascio della Licenza di Costruzione n.85 del 1969. In data 12/03/1973 prot n. 4741 viene presentata la fine lavori con nuove piante dello Stato finale, in ottemperanza delle prescrizioni della concessione edilizia.

Oltre all'orto-foto del 1962, l'archivio fotografico S.A.R.A. NISTRIS S.r.l. ha fornito un'orto-foto a bassa quota, Tivoli 1973, nel quale si vede l'edificio ricostruito. Vedasi le due fasi del fabbricato e lo stato attuale nell'elaborazione grafica sottostante.

In data 30/07/1973 a seguito di ispezione del tecnico comunale si rilevavano leggere difformità rispetto al progetto approvato, consistenti nella maggior altezza di 20 cm della parete sud del fabbricato a causa della pendenza della strada, che non era stata valutata correttamente, e modifiche degli spazi interni, per tali difformità fu irrorata una sanzione amministrativa. Le piante depositate in data 12/03/1973 prot n. 4741 sono conformi allo stato di fatto attuale dell'appartamento a meno della sagoma della cucina che era stata oggetto della sanzione del 30/07/1973. La pianta dell'appartamento non fu ag-



giornata successivamente alla sanzione, ma fu presentata denuncia in catasto in data 10/07/1973 con piante conformi allo stato di fatto.

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 è di stato legittimo**. Sarebbe opportuno presentare la pianta aggiornata dello stato di fatto ad integrazione della sanzione irrorata per la modifica delle pareti della cucina.

Immobile privo di Autorizzazione di Abitabilità.

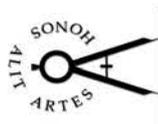
Lotto 2: appartamento di 7 vani al p. 4° attico e locale di deposito, Via Tiburtina 87,

Non è stato rinvenuto il titolo edilizio della palazzina. La scrivente ha provveduto a richiedere presso l'archivio fotografico S.A.R.A. NISTRI S.r.l. l'orto-foto ad alta quota Roma 1962 in tale ripresa si vede che l'edificio era già esistente in tale data. La ripresa a bassa quota S.A.R.A. NISTRI S.r.l., Tivoli 1973, anno di approvazione del P.R.G., evidenzia chiaramente l'edificio nella sua attuale consistenza.

La zona in cui sorge l'edificio, per quanto attualmente essa risulti essere piuttosto centrale, all'epoca della sue edificazione, era considerata zona di espansione urbana, la zona si caratterizza, infatti, di costruzioni realizzate dagli anni '50 fino agli anni '80.



L'edificio quindi essendo stato edificato antecedentemente al 1962 ricade nel periodo normativo tra la L. 1150/1942 cui l'articolo 31 imponeva il titolo edilizio anche alle aree di espansione urbana, ma solo nei comuni dotati di P.R.G. e l'entrata in vigore della Legge 765/1967 detta "legge ponte", che ha esteso la necessità della licenza edilizia a tutto il territorio comunale indistintamente (come sopra accennato il P.R.G. di Tivoli data 1973). Quindi ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., anche se privo di titolo concessorio per la sua edificazione, l'intero fabbricato **è di stato legittimo** almeno in quanto concerne il suo involucro esterno. In merito all'appartamento staggito, alcune modifiche, che sono intervenute successivamente, sono oggetto di domanda di condono ancora non definita. In particolare l'ampliamento del salone sulla terrazza prospiciente Via Tiburtina, e la chiusura del balcone sulla facciata Est per tali ampliamenti è stata presentata una domanda di Condono Edilizio ai ex Legge 47/85, pratica edilizia 2886 del 7/05/86 prot. 16505. Allo stato attuale, per l'ampliamento prospiciente la Via Tiburtina per quanto la superficie utile dichiarata sia equivalente allo stato di fatto, vi è una differenza di tecnica costruttiva tra quella dichiarata in relazione tecnica, ossia *veranda* in struttura precaria, mentre attualmente si ha un tamponamento in muratura; inoltre la distribuzione degli spazi interni allo stato di fatto risulta differente dalla pianta presentata nella domanda di condono, si segnala inoltre l'abbattimento di una parete della facciata Est che ha unificato le camere con l'ampliamento realizzato, di cui si chiede condono, In merito alla facciata Est, anche in questo caso nella domanda si parla di veranda ma allo stato attuale tale volumetria è delimitata da muratura di tamponamento, di conseguenza la superficie utile in ampliamento è inferiore a quella risultante dall'istanza di condono a causa del maggior spessore delle pareti perimetrali. Per tale ragio-



ne la domanda dovrà essere riesaminata alla luce di nuove ed aggiornate planimetrie da presentarsi, fermo restando che le volumetrie dichiarate nell'istanza sono pressoché equivalenti a quelle dello stato di fatto. Per un calcolo degli oneri ancora da corrispondere si considererà l'istruttoria che fu inviata il 16/11/1992 al proprietario ai fini di del perfezionamento della pratica edilizia, fermo restando che tale cifra potrebbe essere ragguagliata a seguito di riesame, si indicano i costi come segue:

l'oblazione risulta integralmente corrisposta in unica soluzione

£7.607 oneri di urbanizzazione

£7.607 contributo sul costo di costruzione

sommano:

€ 7,86 pari a £ 15.212 di oneri imponibili

€ 0,79 sanzione per tardato pagamento (10% dell'imponibile)

€ 5,53 interessi legali dal 01/03/1995 al 13/10/2022 (data udienza di vendita)

€ 100,00 voltura domanda di condono

€ 300,00 oneri di istruttoria

€ 100,00 diritti segreteria rilascio concessione

 Totale € 514,18

Per le modifiche degli spazi interni, in difformità alla domanda di condono presentata, che risultano comunque sanabili, si calcoleranno oneri per ulteriori €1.000,00.

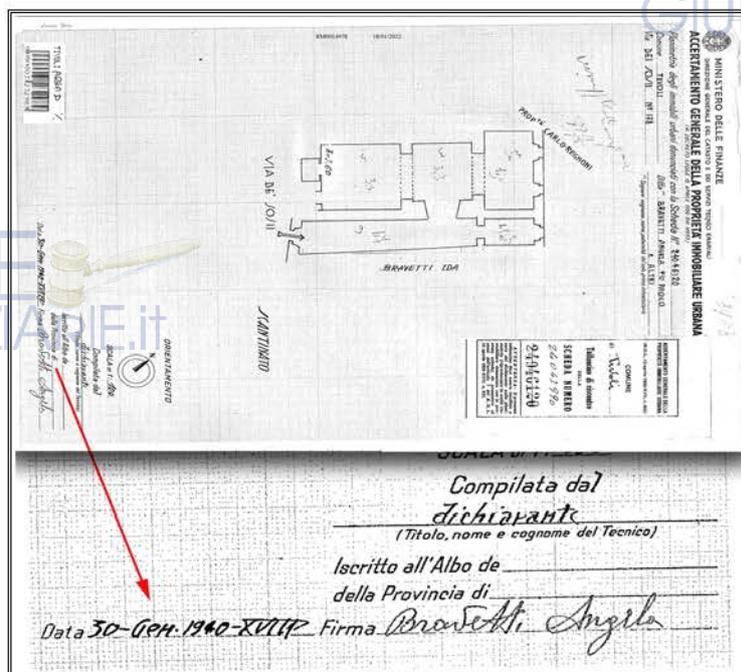
Il tutto escluso onorario del tecnico incaricato.

Con verbale n.138 del 03/10/1992, fu espresso parere favorevole per l'ampliamento che occupa il terrazzo e parere contrario per la chiusura del balcone in facciata Est. A seguire il proprietario presentava opposizione che veniva accolta in data 05/02/1994 verbale 180, l'Ufficio Tecnico ma rinviava il rilascio della concessione alla presentazione di nuove soluzioni architettoniche per il prospetto, nonché al necessario il rilascio di nulla osta paesaggistico.

Immobile privo di Autorizzazione di Abitabilità.

Lotto 3: locale commerciale superficie lorda 165,00 mq Via dei Sosii n.42-44

L'edificio cui il locale commerciale fa parte è ubicato all'interno del centro storico della



cittadina, esso è risalente probabilmente all'epoca rinascimentale, la vetustà della costruzione si palesa anche all'occhio meno attento. La sua antica edificazione è suffragata dalla data di protocollazione della prima planimetria in atti, depositata presso gli archivi del Catasto Fabbricati, che reca l'anno 1940, quindi vi è documentazione con data certa che sia edificato antecedentemente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 che introduceva l'obbligo del titolo concessorio all'interno dei centri urbani.

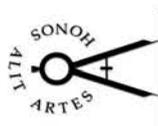
Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., anche se privo di titolo concessorio per la sua edificazione, **l'immobile è di stato legittimo.**

Immobile privo di Autorizzazione di Agibilità.

Lotto 4: appartamento di vani 4 al p.T, Via Tiburtina 119

La palazzina A del complesso edilizio è stata edificata in virtù della Licenza Edilizia n.136 del 19/12/1970. La prima planimetria catastale in atti data 30/04/1973, quindi l'edificio è stato costruito nell'arco temporale che spazia tra il 1970 ed il 1973; dalle foto aeree e dalle piante catastali si evince che da tale data l'edificio è restato immutato.

Rispetto alla planimetrie di progetto, l'edificio A risulta difforme sia nella volumetria sia per distribuzione funzionale interna dell'edificio. In particolare il piano terra, di cui l'appartamento fa parte, lungo la facciata prospiciente la Via Tiburtina ampliato di circa



1,30 m, quindi ben al di sopra del limite di tolleranza del 2% stabilito dalla normativa, sugli altri due lati da un lato si riscontra l'avanzamento dell'adiacente corpo delle autorimesse, che risultano inoltre ripartite in box, mentre di progetto erano previsti solo posti auto coperti. Il corpo scala, sul lato opposto, risulterebbe avanzato rispetto all'allineamento di progetto.³

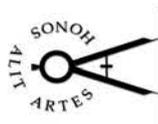
Alcune difformità, che interessano l'intero condominio e che non incidono sulle volumetrie assentite e non violano le normative edilizia ed urbanistica, sono sanabili in base all'art.36 del DPR 380/'01, ossia con procedure amministrative ordinarie, mentre quelle realizzate in violazione di tali norme, come ad esempio l'incremento di volumetria del prospetto su Via Tiburtina, non sono sanabili.

In considerazione che nel diritto amministrativo l'illecito edilizio ha carattere permanente, cioè non è soggetto a prescrizione, l'unica possibilità di evitare l'ordinanza di demolizione è l'autodenuncia dell'abuso invocando l'impossibilità di ridurre alle volumetrie di progetto, poiché l'ampliamento interessa la struttura intelaiata in cls.a dell'edificio e conseguentemente non può essere demolita senza pregiudicare la staticità della parte dell'edificio edificato in conformità al titolo concessorio, come previsto dall'art.34 del DPR 380/'01, il pagamento della relativa sanzione scongiurerebbe il rischio di emissione di ordinanze di demolizione da parte del comune, tali spese dovranno essere ripartite tra i condomini in base a tabella millesimale.

Per il solo appartamento staggito:

nell'ambito delle presente procedura esecutiva immobiliare a seguito di vendita giudiziaria dell'immobile, l'ampliamento interessante il solo appartamento è sanabile in virtù 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, in quanto, *la ragione del credito* per quale si interviene nella presente procedura è antecedente l'entrata in vigore della Legge 326 del 2003 che è valevole per opere abusive realizzate entro il 31/03/2003 (nel nostro caso realizzata nell'anno 1973); in particolare il primo titolo per il quale si interviene nella presente procedura è l'atto di mutuo rogante il Notaio Marco Forcella rep.4343 del 01/09/1998. Si verificano quindi entrambi i requisiti per l'applicazione del combinato disposto: la *ragione del credito* ed il *requisito*

3 *Si annota che nel fascicolo edilizio custodito presso l'Ufficio Tecnico Comunale esiste un rilievo dello "stato finale" dell'edificio, conforme allo stato di fatto attuale del fabbricato, che fu presentato unitamente alla domanda di agibilità, tali elaborati grafici non costituiscono variante di progetto approvata, come specificatomi dello stesso ufficio preposto.*



temporale dell'abuso entrambi antecedenti il 31/03/2003.

L'aggiudicatario dovrà entro 120 giorni dalla data di deposito in cancelleria del Decreto di Trasferimento dell'Immobile, presentare, senza indugio, domanda di condono presso il SUE del Comune di Tivoli con istanza di riapertura dei termini dell'ultimo condono edilizio in virtù del combinato disposto su citato, pagando i relativi oneri che verranno calcolati appresso.

L'ampliamento in facciata pari a 1,30 m ricade per ½ nell'appartamento staggito; quindi per una profondità di 11,70 m e per 0,65 m in larghezza sul prospetto di Via Tiburtina includendo lo spessore delle murature per una superficie lorda di 7,60 mq ed una volumetria di 25,00 mc lordi. La superficie netta in incremento è invece di mq 3,00.

CALCOLO PREVENTIVO DEGLI ONERI DEL CONDONO

Oblazione:

€ 1.700,00 + interessi legali dal 30/12/2004 al 13/10/2022 € 424,36 = € **2.124,36**

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

€ 500,00 + interessi legali dal 02/05/2006 al 13/10/2022 € 108,09 = € **608,09**

Danno ambientale (per area sottoposta a vincolo) € **1.000,00**

Oneri di istruttoria € **200,00**

Oneri di rilascio concessione in sanatoria € **100,00**

per un totale di € 4.032,45

Il tutto escluso onorario del tecnico incaricato.

Sarà necessario il rilascio di nulla osta paesaggistico.

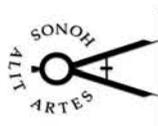
Immobile privo di Autorizzazione di Abitabilità in quanto alla domanda presentata l'ufficio comunale non ha fatto mai seguito.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) Immobili non forniti di APE.

RISPONDENZA DEGLI ELABORATI GRAFICI CATASTALI AL PROGETTO ED ALLO STATO DI FATTO:

tutte le piante catastali sono conformi allo stato di fatto;

per il lotto n.1 la pianta catastale non è conforme alla licenza per una variazione geometrica della parete della cucina, non aggiornata nella presentazione dello stato finale;



per il lotto n.2 la pianta catastale non è conforme agli elaborati della domanda di condono per modifiche degli spazi interni e spessori delle compagnature;

l'immobile al lotto 3 è privo di titolo concessorio in quanto edificato ante 1942 per cui la relativa verifica di conformità non può essere effettuata;

per il lotto n.4 la pianta catastale non è conforme al titolo concessorio per un incremento di volumetria e modifica degli spazi interni.

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;

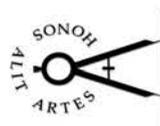
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate; abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia 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.

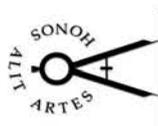
Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

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.

Gli immobili sono ubicati in un'area centrale della Città, si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come aree B1, abitativo e commerciale, del Comune di Tivoli, Rm.

Parametri di confronto	Aree centrali	
	Valore minimo	Valore massimo
Caratteristiche di localizzazione	5%	10%
Caratteristiche di ubicazione	15%	25%
Caratteristiche tipologiche	15%	30%
Caratteristiche produttive	25%	35%
Totale	60%	100%



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, locali commerciali, tutti facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è buona; il verde pubblico è presente e raggiungibile anche a distanza pedonale. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'ubicazione degli immobili non presentano particolari criticità; le caratteristiche produttive degli immobili non danno adito a deprezzamento dei beni.

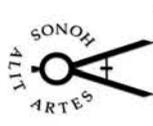
Di contro, per le caratteristiche tipologiche si sono assegnati un coefficienti riduttivi dal -15% al -30% per gli immobili che risentono della vetustà delle costruzioni. Inoltre per i lotti 1-3-4 gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi certificati con i parametri normativi vigenti all'epoca. Si detrarranno i costi relativi alla eventuale regolarizzazione urbanistica o a sanzioni ad essa connesse.

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 cantina al piano semi-interrato del locale commerciale lotto 2 dotata di aperture esterne e con accesso diretto dal vano principale per il 50% della sua superficie, il deposito interrato del lotto 2 senza accesso diretto dall'appartamento 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 B1 in cui sono ubicati gli immobili, un valore che varia tra un minimo di 1.150,00 E/mq ad un massimo di 1.700,00 E/mq per l'abitativo ed un valore che varia tra un minimo di 1.200,00 E/mq ad un massimo di 1.800,00 E/mq per i locali commerciali.

Da cui le seguenti stime analitiche, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

Lotto 1: appartamento di 4 vani al piano 2° e lastrico solare al piano 4°, Vicolo Santa Croce n.3, Tivoli, Rm, NCEU foglio 55, particella 338, rispettivamente sub. 5 e sub. 7 int. A



Per quest'appartamento si applicherà un coefficiente riduttivo del -15% a partire dal valore medio rilevato pari ad 1.425,00 €/mq per la vetustà delle finiture, la mancanza di impianto di riscaldamento, per l'ubicazione della terrazza (lastrico) ad uso esclusivo al piano IV e per la mancanza di ascensore nella palazzina.

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	23,00	0,85	€ 1.211,25	€ 27.858,75
Cucina	10,00	0,85	€ 1.211,25	€ 12.112,50
Corridoio	3,60	0,85	€ 1.211,25	€ 4.360,50
1° Camera	12,10	0,85	€ 1.211,25	€ 14.656,13
2° camera	14,30	0,85	€ 1.211,25	€ 17.320,88
Bagno	4,00	0,85	€ 1.211,25	€ 4.845,00
Lastrico piano IV	26,00	0,25	€ 302,81	€ 1.968,28
TOTALE				€ 76.793,25
				Valore abbattuto del 10%
				€ 69.113,93
				Valore finale di valutazione dell'immobile
				€ 69.113,93

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda mq	superficie utile mq	superfici scoperte-lastrico- mq
67,00	57,20	26,00

Lotto 2: appartamento al p. 4° attico di 7 vani e locale di deposito, Via Tiburtina 87, Tivoli, Rm, NCEU foglio 73, particella 404, rispettivamente sub. 504 e sub. 13

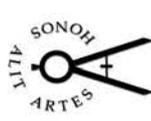
Per quest'appartamento si applicherà un coefficiente riduttivo del -15% a partire dal valore massimo rilevato, trovandosi l'immobile collocabile nella fascia più alta del mercato soprattutto riguardo all'ubicazione particolarmente panoramica dell'immobile e le finiture di pregio, tale valore è pari ad 1.700,00 €/mq; ossia € 1445,00 €/mq con l'applicazione del parametro riduttivo, esso è stato ponderato principalmente per la mancata manutenzione della palazzina che presenta infiltrazioni dalla copertura del corpo scala e degrado dei frontalini dei balconi unitamente ad una mancanza di manutenzione generale dell'edificio.

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 doppio	40,00	0,85	€ 1.445,00	€ 57.800,00
Terrazza a livello e balcone mq 67,55	11,76	0,85	€ 1.445,00	€ 16.985,98
Soggiorno	24,00	0,85	€ 1.445,00	€ 34.680,00
Corridoio e disimpegno d'ingresso	9,20	0,85	€ 1.445,00	€ 13.294,00
Cucina	12,00	0,85	€ 1.445,00	€ 17.340,00
1° Bagno	11,00	0,85	€ 1.445,00	€ 15.895,00
2° Bagno	9,00	0,85	€ 1.445,00	€ 13.005,00
1° Camera	14,00	0,85	€ 1.445,00	€ 20.230,00
2° camera	16,00	0,85	€ 1.445,00	€ 23.120,00
3° camera	17,00	0,85	€ 1.445,00	€ 24.565,00
Cantina piano S1	27,00	0,25	€ 9.753,75	€ 263.351,25
TOTALE				€ 500.266,23
			Valore abbattuto del 10%	€ 450.239,60
			Costo regolarizzazione edilizia a detrarre	€ 1.514,18
			Valore finale di valutazione dell'immobile	€ 448.725,42

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda mq	superficie utile mq	superfici scoperte- balcone e terrazza- mq	Cantina mq
152,20	131,00	67,55	27,00



Lotto 3: locale commerciale superficie lorda 165,00 mq Via dei Sosii n.42-44 Tivoli, Rm, al foglio 55, particella 150-151, subalterno 1-6

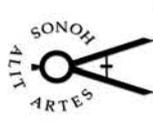
Per questo locale commerciale si applicherà un coefficiente riduttivo del 20% a partire dal valore medio rilevato dall'O.M.I., ossia a partire da € 1.500,00 €/mq con coefficiente applicato si ha € 1.200,00 €/mq

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
Sala principale	44,00	0,80	€ 1.200,00	€ 52.800,00
Vano retrostante la sala	17,00	0,80	€ 1.200,00	€ 20.400,00
Vano ingresso secondario	26,00	0,80	€ 1.200,00	€ 31.200,00
1°WC	5,00	0,80	€ 1.200,00	€ 6.000,00
2° WC p.S1	3,00	0,80	€ 1.200,00	€ 3.600,00
Ripostiglio h=1,50 pS1	10,00	0,25	€ 1.200,00	€ 3.000,00
Cantina p.S1	60,00	0,50	€ 1.200,00	€ 36.000,00
TOTALE				€ 118.800,00
Valore abbattuto del 10%				€ 106.920,00
Valore finale di valutazione dell'immobile				€ 106.920,00

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda totale mq	superficie utile mq
165,00	126,00



Lotto 4: appartamento al p. T di vani 4, Via Tiburtina 119, Tivoli, Rm., foglio 73, particella 337, subalterno 2-26, int. 1 bis,

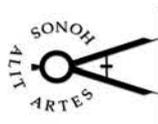
Quest'appartamento si colloca nella fascia media di stima rilevata dall'O.M.I. pari ad 1.425,00 €/mq. Gli edifici di zona, infatti, sono coevi a quello in esame, e per tale ragione esso si trova in linea con la media degli edifici esistenti. L'appartamento è di comoda metratura e le finiture, per quanto stilisticamente non più attuali, sono in buone condizioni manutentive, per questa ragione non si applicheranno coefficienti riduttivi.

TABELLA ANALITICA DI STIMA

Corridoio	19,10	1,00	€ 1.425,00	€ 27.217,50
1° Camera	17,00	1,00	€ 1.425,00	€ 24.225,00
Bagno	7,70	1,00	€ 1.425,00	€ 10.972,50
2° camera	12,20	1,00	€ 1.425,00	€ 17.385,00
Soggiorno	23,30	1,00	€ 1.425,00	€ 33.202,50
Cucina	11,00	1,00	€ 1.425,00	€ 15.675,00
Ripostiglio esterno	3,70	0,25	€ 1.425,00	€ 1.318,13
Giardino lastricato	58,00	0,15	€ 213,75	€ 1.859,63
TOTALE				€ 131.855,25
Valore abbattuto del 10%				€ 118.669,73
Oneri regolarizzazione edilizia a detrarre				€ 4.032,45
Valore finale di valutazione dell'immobile				€ 114.637,28

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda mq	superficie utile mq	superfici scoperte-giardino- mq
94,00	78,60	58,00



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) si indica come valore finale di stima dei lotti il seguente:

Lotto 1: appartamento di vani 4 al p. 2° e lastrico solare al p.4°, Vicolo Santa Croce n.3,

Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 69.000,00

Euro sessantanovemila/00

Lotto 2: appartamento di 7 vani al p. 4° attico e locale di deposito, Via Tiburtina 87,

Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 449.000,00

Euro quattrocentoquarantanovemila/00

Lotto 3: locale commerciale superficie lorda 165,00 mq Via dei Sosii n.42-44

Valore di stima del locale commerciale arrotondato € 107.000,00

Euro centosettemila/00

Lotto 4: appartamento di vani 4 al p.T, Via Tiburtina 119

Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 114.600,00

Euro centoquattordicimilaseicento/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) I lotti 1-2-3-4 non sono 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 degli immobili all.i A

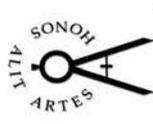
2. Documentazione fotografica, all.i B

ARCHITETTO STEFANIA MOTTA

Studio in Tivoli, Loc. Villa Adriana, Strada Degli Orti n. 96

PEC: arch.s.motta@pec.archrm.it- E-mail: arch.stefaniamotta@libero.it

Tel. 0774 179 1010- Cell. 328 061 9301



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DI ROMA E PROVINCIA

3. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i C
4. Documenti relativi alle licenze edilizie in estratto all.i D
5. Contratti di locazione non opponibili all.i E
6. Orto-Foto storiche archivio SA.RA. Nistri Srl all.i F



Tivoli, Rm, li 23/01/2024



In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta

