

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ilardi Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2023 del R.G.E.

promossa da

SIRIO NPL S.R.L.

Codice fiscale: 05122460263

contro

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T	10
Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T	11
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	14
Regolarità edilizia.....	16
OPERE DIFFORMI.....	17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T	18
REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO OPERE DIFFORMI	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 453/2023 del R.G.E.	26
Lotto Unico	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27



All'udienza del 02/03/2024, il sottoscritto Ing. Ilardi Francesca, con studio in Via delle Piagge, 3 - 00036 - Palestrina (RM), email studio3ing@yahoo.it, PEC f.ilardi@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, PIANO 1

Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, comunicante con il Bene n.2, posti in prosecuzione verticale uno sopra l'altro ed accessibili dal corpo scala realizzato all'interno del fabbricato. L'involucro edilizio è situato in prossimità del centro urbano della cittadina di San Cesareo (Rm), contraddistinto dai numeri civici 46/48 di Via Enrico Toti; diramazione dell'asse stradale denominato Via Antonio Cantore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Il Bene N.1, disposto lati Sud e Sud-Ovest, all'accesso risulta suddiviso in due abitazioni indipendenti che, sentite le autorità competenti, dovranno essere parzialmente demolite per ripristinare un unico appartamento.

La prima abitazione, di circa 40 mq netti, è orientata a Nord-Est e dotata di un balcone a livello situato ad est con affaccio su corte esterna comune adiacente Via Enrico Toti. È raggiungibile dal vano scala interno ed è così suddiviso:

Ingresso, zona soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno che consente il raggiungimento della camera da letto e del bagno finestrato. La pavimentazione dell'abitazione è in gres porcellanato colore chiaro.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta provvisto di infissi in alluminio colore marrone, i serramenti interni sono in legno di colore marrone provvisti di vetrocamera.

Le porte sono in legno tamburato finitura noce.

Il portoncino di ingresso è blindato, rivestito con pannelli di legno colore marrone.

Il servizio igienico presenta rivestimento in piastrelle di ceramica colore beige-rosa.

L'impianto termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

Tutti gli impianti (impianto elettrico, idraulico e a gas) sono correttamente in esercizio.

La seconda abitazione, di circa 110 mq netti è dotata di un balcone a livello situato ad ovest con affaccio sulla corte esterna a giardino di pertinenza del fabbricato. È raggiungibile da vano scala interno ed è così suddiviso:

Ingresso su soggiorno, servizio igienico cieco, cucina provvista di termocamino, corridoio di accesso a tre camere da letto e ulteriore servizio igienico. Nella zona notte la pavimentazione è in parquet finitura rovere.

L'immobile risulta provvisto di infissi di alluminio colore marrone; gli infissi interni sono provvisti di vetrocamera.

Le porte sono in legno tamburato finitura noce.

La pavimentazione del soggiorno e della cucina è in marmo.

La cucina è in muratura; è presente un piccolo ripostiglio separato da una porta.

Il portoncino di ingresso è blindato, rivestito con pannelli di legno colore marrone.

I servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle di ceramica colore chiaro.

L'impianto termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas posta sul balcone.

È inoltre presente in cucina un termocamino e termoconvettori sia nel soggiorno che nella zona notte.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 46, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Autorimessa posta al piano Terra del medesimo corpo edilizio di cui fa parte anche il Bene N.1, contraddistinta al civico 46 di Via Enrico Toti.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'attuale destinazione urbanistica NON AUTORIZZATA è quella di civile abitazione; è presente cucina, camino, termoconvettore a parete, con impianto elettrico correttamente in esercizio. È presente un servizio igienico. È presente una scala di accesso al piano PS1 (immobile di altrui proprietà) che dovrà essere chiusa e non accessibile da tale immobile. Sarà necessario ripristinare la destinazione catastale a garage.

OSSERVAZIONI:

I beni insistono su corte esterna perimetrata accessibile da cancello pedonale e carrabile posto su Via Enrico Toti n. 46-48, distinta in Catasto come bene comune non censibile, identificata al Foglio 67, Particella 1740, Subalterno 1 in Via Enrico Toti snc.

Tale BCNC (partita speciale in quanto non possiede autonoma capacità reddituale) è comune ad altrui proprietà, catastalmente identificate al Foglio 67, particella 1740, Subalterni 4 e 5, in Via Enrico Toti n. 44 (Piano T-S1), e di fatto da esse distinto tramite muratura (non autorizzata da alcun titolo edilizio, v. regolarità urbanistica).

Ai sensi dell'art. 2912 c.c. il pignoramento si estende anche alle pertinenze, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento, quando occorrono due requisiti: un elemento soggettivo (appartenenza al medesimo soggetto, e volontà di imporre il vincolo da parte del proprietario o titolare di altro diritto reale) ed uno oggettivo dato dalla contiguità, anche solo di servizio, e non occasionalità della destinazione.

Premesso che l'accesso agli immobili può avvenire solo da tale corte (BCNC), la Cass. Civ., sez. III, 21 maggio 2014, n. 11272 ha affermato che *ove il bene, che possa in astratto configurarsi come una pertinenza, sia dotato di per sé solo di univoci ed esclusivi dati catastali ed a meno che nel pignoramento e nella nota non si riesca a far menzione del medesimo con idonei ed altrettanto univoci riferimenti al primo, non sia indicato con tali suoi propri dati nel pignoramento e nella nota...(dalle planimetrie allegate ai quali o dai quali presupposte non risulti, poi, il bene che si pretenda essere una pertinenza), correttamente non va ritenuto esteso ai primi il pignoramento dei secondi: e tanto proprio perché tale situazione comporta un'obiettivo diversa risultanza dell'atto di pignoramento e soprattutto della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 c.c.*

Nel caso specifico, detto bene comune non censibile ha un'**univoca ed esclusiva identificazione catastale; non risulta graffato né menzionato nella planimetria** dei beni staggit; risulta presso l'Agenzia del Territorio elaborato planimetrico dei subalterni assegnati alla particella 1740; è stato trasferito agli esecutati nell'atto di provenienza (cfr. Valente Giovanni Rep. 119759/32794 del 04/07/2006) per la quota parte di 1/2 (Fig. 67, Part.

1740, Sub 4 e 5) indivisa ed indistinta; non c'è alcun riferimento nel pignoramento né nella nota; è comune ad altrui proprietà (distinta al Fg. 67, Part. 1740, sub. 4 e 5).

INDIVIDUAZIONI IMMOBILI



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1
- Bene N° 2 - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, EDIFICIO UNICO, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Da certificati anagrafici reperiti presso l'Anagrafe del Comune di San Cesareo (Rm) in data 20.03.2024 risulta che risultano

residenti nel Comune di San Cesareo (Rm) in Via Enrico Toti n.48, assieme ai due figli.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data del 15.02.2025 i beni risultano intestati a per
1/6 di proprietà ed erroneamente per la quota di 2/6 in regime di separazione dei beni (la reale quota è di
5/12 in regime di comunione legale) e a per l'erronea quota di 3/6 della piena proprietà in
regime di separazione dei beni (la reale quota è di 5/12 in regime di comunione legale).

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La proprietà di per 1/6 come bene personale e 5/12 in comunione legale dei beni e
per la quota di proprietà di 5/12 in comunione legale dei beni dell'appartamento identificato al NCEU
del Comune di San Cesareo al Foglio 67 Particella 1740 Subalterno 2 e del garage identificato al NCEU al Foglio
67 Particella 1740 Subalterno 3.

Da estratto di matrimonio reperito presso il Comune di San Cesareo risulta che
abbiano contratto matrimonio in data 20.07.1997 in regime di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 46, EDIFICIO UNICO, PIANO
T**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, EDIFICIO
UNICO, PIANO 1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [Proprietà 7/12]
- (Proprietà 5/12)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: 1/1

- [Proprietà 2/12]
- [Proprietà 5/12] in regime di comunione legale dei beni
- [Proprietà 5/12] in regime di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 46, EDIFICIO UNICO, PIANO
T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 5/12)
- (Proprietà 7/12)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti 1/1

- [Proprietà 5/12]
- [Proprietà 7/12]

CONFINI

L'intero compendio immobiliare confina con:

Distacco sulla corte BCNC (distinta al sub 1) e su via Enrico Toti su più lati, particella 253, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, EDIFICIO UNICO, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	178,00 mq	195,00 mq	1	195,00 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				195,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,00 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 46, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	49,00 mq	mq	1	49 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/11/2000 al 04/07/2006	proprietà per 4/6; diritto di proprietà 1/6; 1 diritto di proprietà 1/6.	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1740, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 vani

Dal 04/07/2006 al 24/06/2016		Superficie catastale 150 mq
	diritti di proprietà 2/12 come bene personale e 5/12 in comunione legale dei beni; per i diritti di proprietà 5/12 in comunione legale dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1740, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 159 mq Rendita € 627,50 Piano 1

I beni derivano dal NCT del Comune di Zagarolo Fg. 67, P.lla 676, soppressa dal 23.01.1980 e divenuta P.lla 1740.

Dal 24/06/2016 per variazione territoriale del 23/03/1990 in atti dal 24/05/2016 LEGGE REGIONALE 32 proveniente dal Comune di Zagarolo M141; trasferito al comune di San Cesareo M295 (n. 57/2016).
 Costituzione del 01/06/2001 Pratica n. 537035 (n. 6635.1/2001).

DATI CATASTALI

Individuazione e descrizione catastale

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, EDIFICIO UNICO, PIANO 1

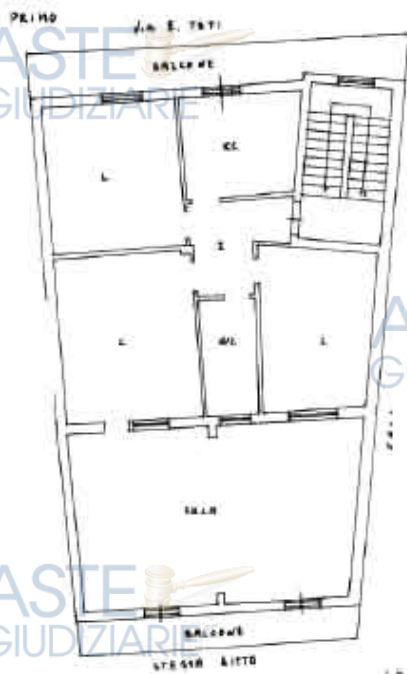
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	1740	2		A3	2	9 vani	159 mq	627,5 €	1	

Non sussiste corrispondenza tra la pianta catastale e la situazione riscontrata all'accesso.

Presso il Catasto dell'Ufficio Provinciale di Roma risultano difformità rispetto ai diritti reali di proprietà degli esecutati, derivanti da situazione patrimoniale errata (separazione legale dei beni cfr. atto di provenienza - compravendita Valente Giuseppe Repertorio n. 119759) in quanto in data 20.07.1997 gli esecutati hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni con conseguente acquisizione del diritto di proprietà dei compendi pari ai 5/12 pro quota indivisa.

PLANIMETRIA CATASTALE

SITUAZIONE ATTUALE



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 46, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	1740	3		C6	6		43 mq	135,47 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'AUTORIMESSA (catastalmente C/6) si sviluppa su due livelli (PT e PS1) con variazioni impropriamente apportate sia alla conformazione della struttura sia alla destinazione d'uso del cespite in oggetto. La superficie planimetrica appare composta da un vano principale adibito ad abitazione, in quanto provvisto di componenti impiantistiche non previste dalla destinazione d'uso dello stesso che hanno consentito la realizzazione di una zona giorno, al cui interno si rileva la presenza di un camino e dell'angolo cottura. Il suo raggiungimento avviene sia dal vano scala comune, contraddistinto dal civico n. 48, che conduce al pianerottolo antistante l'ingresso pedonale sia dall'accesso carrabile contraddistinto dal civico n. 46, raggiungibile solo dalla corte di accesso perimetrata, comune ad altrui proprietà.

PLANIMETRIA CATASTALE

V. E. TOTI



SITUAZIONE ATTUALE



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, EDIFICIO UNICO, PIANO 1

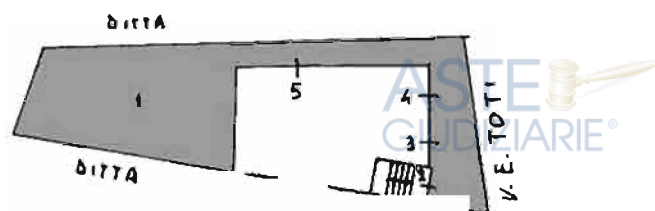
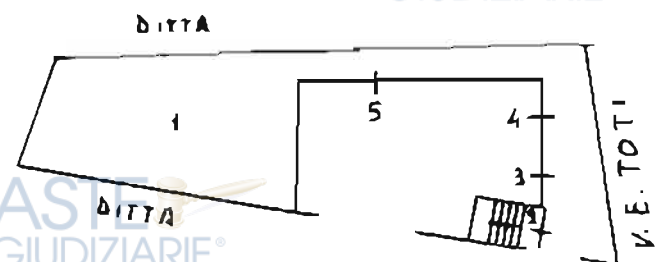
Il Bene N.1 presenta un discreto stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 46, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Il Bene N.2 presenta un discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'area esterna posta tra l'edificio e la strada su cui si erge il fabbricato è bene comune non censibile, indiviso ed indistinto a tutti gli immobili che su esso insistono, compresi quelli di altrui proprietà. Nell'atto di provenienza risulta che detto bene è stato trasferito agli esecutari per una quota di 1/2 indivisa ed indistinta; da ispezione presso l'Ufficio Servizi Catastali il BCNC non risulta graffiato ad alcun altro immobile che su di esso insiste e risulta identificato in Catasto al foglio 67 Particella 1740 Subalterno 1 nell'elaborato planimetrico che segue:



La superficie evidenziata in rosso è la corte comune (BCNC)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione di maggior consistenza, in cui ricade l'immobile in oggetto, risulta composta da due piani fuori terra oltre il terrazzo di copertura ed un piano seminterrato.

L'accesso ai vari piani avviene mediante un corpo scala realizzato all'interno del fabbricato. Il corpo di fabbrica è assimilabile alla struttura denominata "palazzina", si compone di due livelli fuori terra ed uno interrato; la copertura che lo sormonta è piana e praticabile, ed accessibile tramite vano scala interna. L'intero edificio, realizzato con struttura portante in blocchetti di tufo, si presenta in normale stato di manutenzione; la struttura principale del fabbricato esternamente è costituita da intonaco civile di colore chiaro.

La corte esterna di accesso è parzialmente pavimentata nella zona di accesso lungo via Enrico Toti, e a giardino la porzione posteriore all'edificio, lato N-E.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, EDIFICIO UNICO, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati con la famiglia anagrafica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 46, EDIFICIO UNICO, PIANO T

L'immobile risulta occupato dagli esecutati con la famiglia anagrafica.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2001	diritto di titolarità 1/6 come bene personale; diritti di 4/6; per i diritti di 1/6. Codice Fiscale /P.IVA:	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro	14/09/2002	39532	28360
		Registrazione			
Dal 04/07/2006	diritto di titolarità 5/12 in regime di comunione legale dei beni e 1/6 bene personale; diritto di titolarità 5/12 in comunione legale dei beni. Codice Fiscale /P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valente Giuseppe			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 04/07/2006	diritto di titolarità 5/12 in regime di comunione legale dei beni e 1/6 bene personale;	Roma 2	11/08/2022	48614	35151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valente Giuseppe	04/07/2006	119759	32794
Dal 04/07/2006	diritto di titolarità 5/12 in regime di comunione legale dei beni e 1/6 bene personale;	Trascrizione			

	di titolarità 5/12 in comunione legale dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/07/2006	44675	26424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2008	titolarità 5/12 in regime di comunione legale dei beni e 1/6 bene personale;	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Covone Matilde			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/08/2022	48613	35150
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il titolo ultraventennale risulta essere atto di compravendita dott. Stefano Brucculeri con il quale acquistavano ognuno per i diritti di proprietà pari ad 1/2 il terreno destinato ad orto, catastalmente identificato al foglio 67 particella 676, successivamente soppressa e variata nell'attuale particella 1740.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2008
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 2383
Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Rogante: Covone Matilde

Data: 26/02/2008

N° repertorio: 904

N° raccolta: 1434

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 10/10/2012

Reg. gen. 44733 - Reg. part. 6335

Importo: € 120.000,00

A favore di BANCA CREDITO DI COOPERATIVO PLAESTRINA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.984,00

Rogante: TRIBUNALE DI TIVOLI

Data: 03/09/2012

N° repertorio: 329

Note: Annotazione n. 5974 del 06/09/2016 (restrizione di beni).

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 31/01/2014

Reg. gen. 4932 - Reg. part. 460

Importo: € 33.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 29.326,00

Rogante: Tribunale di Bergamo

Data: 04/12/2013

N° repertorio: 7180

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 20/02/2018

Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1149

Importo: € 350.000,00

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 243.124,00

Rogante: tribunale di Tivoli

Data: 30/12/2016

N° repertorio: 48

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 24/07/2019

Reg. gen. 38116 - Reg. part. 26695

A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 28/04/2022

Reg. gen. 23039 - Reg. part. 16508

A favore di SIRIO NPL S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/01/2024

Reg. gen. 553 - Reg. part. 357

A favore di SIRIO NPL S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Normativa edilizia e urbanistica

I beni oggetto di stima, siti nel Comune di San Cesareo (Rm) ricadono nel PRG in zona B2, "zona di completamento".

Nel PTPR - Tav A: SISTEMI ED AMBITI DI PAESAGGIO - Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.

Nel PTPR - Tav. B: BENI PAESAGGISTICI - Aree urbanizzate;

Nel PTPR - Tav. B: BENI PAESAGGISTICI - Vincoli ricognitivi di piano - Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipizzati.

Il Bene N° 1 risulta edificato con **licenza edilizia n. 142/68**; non è stato possibile verificare la pratica edilizia presso il Comune di Zagarolo poiché, pur risultando rilasciata come si evince dai registri dell'Ufficio competente, il relativo fascicolo non è stato reperito presso l'archivio decentrato.

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla sottoscritta il 10.09.2024 prot. 20602, in data 20.02.2025 è stato consentito all'esperto l'accesso agli atti amministrativi; si sono reperiti le seguenti pratiche edilizie:

- **D.I.A. prot. n. 3016 del 12/03/2002** per ristrutturazione abitazione (Bene N°1) con demolizione e ricostruzione di tramezzatura e realizzazione di due wc; *realizzazione di n° 3 aperture tipo "luci" con finestre a vasistas a mt 2,00 dal pavimento come prescritto dal codice civile.*
- D.I.A. prot. n. 2897 del 03/03/2006 per nuovo passo carrabile con cancello e colonne, muretti divisorio interni al lotto per frazionamento corte (sub 1), scaletta su terrapieno a collegamento con cantina a P.S1 e garage a P.T. (sub 3). Per tale Denuncia di Inizio Attività, la sig.ra Di Domenicantonio Lena è stata diffidata (diffida notificata) dall'effettuare le opere edilizie richieste.
- Domanda di Condonò edilizio anno 2003 (senza rilascio del titolo di concessione in sanatoria) relativa al Bene N°1 prot. 14334 del 09/12/2004 e successiva integrazione prot. n. 5541 del 26/05/2004 per regolarizzazione di una superficie abusiva piano 1 di mq 59,66.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non esiste certificato di agibilità

OPERE DIFFORMI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, EDIFICIO UNICO, PIANO 1

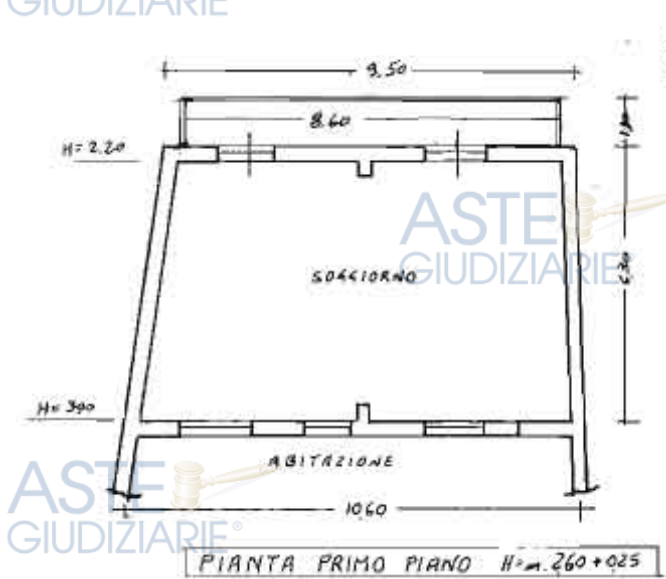
A causa della mancanza del fascicolo relativo alla licenza edilizia n. 142/68, non è stato possibile verificare la regolarità edilizia; è stato possibile unicamente rilevare le seguenti difformità rispetto alla D.I.A. prot. n. 3016 del 12.03.2002:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- frazionamento del Bene N°1 in due distinti appartamenti;
- diversa destinazione d'uso dei vani;
- difforme superficie e posizione delle aperture murarie prospettiche lato Sud (altezza dal pavimento ≠ 2 m);

C'è difformità tra la pianta catastale agli atti (01/06/2001) e la pianta di cui alla D.I.A. prot. n. 3016 del 12.03.2002.

La domanda di condono edilizio indica che rispetto alla situazione preesistente, sia stato abusivamente ampliata la superficie dichiarata di circa 62,67 mq.

Ci sarà infine da presentare pianta catastale aggiornata.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 46, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Le difformità rilevate nel Bene N°2 rispetto alla pianta catastale sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa destinazione d'uso (attualmente adibito ad abitazione);
- apertura nel solaio di calpestio per alloggiamento scala che consente il raggiungimento della cantina al Piano S1 (non oggetto di pignoramento in quanto non proprietà dei debitori);

Inoltre, la corte comune ad altri immobili non oggetto di pignoramento è stata abusivamente divisa con muro di recinzione di cui alla D.L.A. prot. n. 2897 del 03/03/2006; tale pratica non costituisce titolo abilitativo in quanto il Comune di San Cesareo, con diffida prot. n. 238 del 03.04.2006 notificata il 18.04.2006, ordinava la sospensione dei lavori.

È inoltre presente su corte comune lato N-O un locale deposito in muratura con copertura in tegole, non autorizzata, per la quale sarà necessaria la demolizione ad opera di tutti i proprietari degli immobili afferenti tale corte. Analogamente andranno demoliti i porticati con struttura muraria/legno siti sulla copertura dell'edificio, raggiungibile dal corpo scala interno all'edificio, di cui non si può dichiarare nulla rispetto alla sua regolarità per la mancanza della pratica di licenza edilizia n. 142/68.

REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINO OPERE DIFFORMI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, EDIFICIO UNICO, PIANO 1

Per la regolarizzazione e ripristino delle opere difforme non regolarizzabili, sentiti gli Organi competenti, sarà necessario:

- Demolire e ripristinare n.3 luci a vasistas lato Sud alla situazione di cui alla D.I.A. prot. n. 3016 del 12.03.2002;
- Demolire/ripristinare tramezzature di cui alla succitata D.I.A.;
- Regolarizzare la domanda di condono;
- Verificare gli interventi strutturali impropriamente eseguiti sulle murature e sul solaio che dovranno essere opportunamente ripristinati;
- Aggiornare la pianta catastale.



PIANTA ALLEGATA ALLA D.I.A. PROT. N. 3016 DEL 12.03.2002

Per la domanda di condono 2003, la sottoscritta, sentiti gli Organi competenti, ha stimato verosimilmente il costo totale degli illeciti edilizi gravanti sull'immobile, che saranno meglio definiti solo nel momento in cui l'avente titolo presenterà domanda di verifica a saldo degli oneri di regolarizzazione.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE DOMANDA DI CONDONO	
Oblazione	62,67 mq x 110 €/mq = € 6.894
Oneri concessori	62,67 mq x 55 €/mq = € 3.447
Diritti di segreteria	€ 300,00
Compenso tecnico per pratica regolarizzazione	€ 1.500
TOTALE spese regolarizzazione	€ 12.141,00

A questi, si dovranno aggiungere i costi di demolizione delle finestre e ripristino alla situazione autorizzata da titolo abilitativo D.I.A., per un totale complessivo di regolarizzazione e ripristino delle opere non regolarizzabili pari a circa € 23.141,00.

Nr. Or.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI BENE N.1	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1		Ripristino situazione stato autorizzato di cui alla D.I.A. per il BENE N°1 (Demolizione e ricostruzione di tramezzature, ripristino rivestimenti, intonacamento e pittura, ripristino di impianti tecnici) comprensiva di smaltimento dei rifiuti e tassa conferimento in MISURAZIONI: Bene N.1 SOMMANO m2	1,00				30,00		
							30,00	200,00	6000,00
2		Demolizione e ripristino N.3 finestre MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	3,00				3,00		
							3,00	1500,00	4500,00
3		aggiornamento pianta catastale MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1,00				1,00		
							1,00	500,00	500,00
4		DOMANDA DI CONDONO TOTALE euro	1,00				1,00	12141,00	12141,00
									23141,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN CESARBO (RM) - VIA ENRICO TOTI 46, EDIFICIO UNICO, PIANO T

Per la regolarizzazione e ripristino delle opere difformi non regolarizzabili relativi al Bene N-2 e alla corte comune, sentiti gli Organi competenti, sarà necessario:

- Demolire/ricostruire alcune porzioni murarie impropriamente realizzate quali: aperture eseguite all'interno delle pareti e del solaio al piano terra, alcune componenti impiantistiche ed eventuali tramezzi, chiusura lato scala di comunicazione con il piano S1 di altrui proprietà;
- Demolire il muretto di divisione della corte comune (non autorizzata);
- Demolire corpo edilizio abusivo sito nel piano terra corte comune lato N-O (spese pro quota 1/2);
- Demolire opere murarie relative alla copertura dell'edificio incluso il porticato in misto muratura/legno.

Totale costi di ripristino: € 12.000,00.

Nr. Or.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI BENE N.2	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1		Ripristino situazione stato autorizzato di cui alla D.I.A. per il BENE N°2 (Demolizione e ricostruzione di tramezzature, ripristino rivestimenti, intonacamento e pittura, ripristino di impianti tecnici) comprensiva di smaltimento dei rifiuti e tassa conferimento in MISURAZIONI: Bene N.1 SOMMANO m2	1,00				12,00 12,00	200,00	2400,00
2		demolizione corpo edilizio corte comune lato N-O pro quota 1/2 MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1,00				1,00 1,00	5000,00	5000,00
3		demolizione copertura tettoia MISURAZIONI: SOMMANO a corpo	1,00				1,00 1,00	3000,00	3000,00
4		demolizione muretto divisorio lato S-E corte comune MISURAZIONI: SOMMANO m2 TOTALE euro	1,00				8,00	200,00	1600,00 12000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1
Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, comunicante con il Bene n.2, posti in prosecuzione verticale uno sopra l'altro ed accessibili dal corpo scala realizzato all'interno del fabbricato. L'involucro edilizio è situato in prossimità del centro urbano della cittadina di San Cesareo (Rm), contraddistinto al numero civico 48 di Via Enrico Toti; diramazione dell'asse stradale denominato Via Antonio Cantore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1740, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T
Autorimessa posta al piano Terra del medesimo corpo edilizio di cui fa parte anche il Bene N.1, contraddistinta al civico 46 di Via Enrico Toti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1740, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2024 forniscono i valori minimo (€ 1100/mq) e massimo (€ 1600/mq) per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo, e per il garage i valori minimo (€ 700,00) e massimo (€ 950,00),

dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni di fascia media nella zona considerata un valore medio di € 1462/mq, e di € 898/mq per i garage,

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima in base al loro valore d'uso.

Ricavato un valore commerciale di 1.400,00 €/mq per il Bene N°1, e un valore commerciale di € 700,00 per il Bene N°2, e considerato un deprezzamento del 15% per la non regolarità dei beni, ne consegue che:

- **Valore commerciale abitazione: 1.190,00 €/mq**
- **Valore commerciale garage: 595,00/mq**
- **Superficie commerciale abitazione: 178 mq**
- **Superficie commerciale cantina: 49 mq**

Il **valore di stima del BENE N°1** risulta essere:

€ 211.820,00

(euro duecentoundicimilaottocentoventi/00)

Il **valore di stima per il BENE N°2** risulta essere:

€ 29.155,00

(euro ventinovemilacentocinquantacinque/00)

Il valore di stima del **LOTTO UNICO** è:

€ 240.975,00

(euro duecentoquarantamilanovecentosettantacinque/00)

Tenendo conto del prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi, e dei costi di regolarizzazione e ripristino complessivamente pari a € 35.141,00,

il **valore finale del LOTTO UNICO** risulta pari al valore approssimato di:

€ 181.700,00

(euro centoottantunomilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1	195,00 mq	€ 1.190,00/mq	€ 211.820	1/1	211.820,00
Bene N° 2 - Garage San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T	49,00 mq	€ 595,00/mq	€ 29.155,00	1/1	29.155,00
Valore di stima: AL NETTO DI DECURTAZIONI					€ 181.700,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 03/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ilardi Francesca

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1.
Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, comunicante con il Bene n.2, posti in prosecuzione verticale uno sopra l'altro ed accessibili dal corpo scala realizzato all'interno del fabbricato. L'involucro edilizio è situato in prossimità del centro urbano della cittadina di San Cesareo (Rm), contraddistinto al numero civico 48 di Via Enrico Toti; diramazione dell'asse stradale denominato Via Antonio Cantore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1740, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: civile abitazione
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T.
Autorimessa posta al piano Terra del medesimo corpo edilizio di cui fa parte anche il Bene N.1, contraddistinta al civico 46 di Via Enrico Toti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1740, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 48, edificio unico, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1740, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	195,00 mq
Stato conservativo:	normale		
Descrizione:	Appartamento ad uso residenziale posto al piano primo di un edificio di maggior consistenza, comunicante con il Bene n.2, posti in prosecuzione verticale uno sopra l'altro ed accessibili dal corpo scala realizzato all'interno del fabbricato. L'involucro edilizio è situato in prossimità del centro urbano della cittadina di San Cesareo (Rm), contraddistinto al numero civico 48 di Via Enrico Toti; diramazione dell'asse stradale denominato Via Antonio Cantore.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati con la famiglia anagrafica.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Via Enrico Toti 46, edificio unico, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1740, Sub. 3, Categoria C6		
Stato conservativo:	normale		
Descrizione:	Autorimessa posta al piano Terra del medesimo corpo edilizio di cui fa parte anche il Bene N.1, contraddistinta al civico 46 di Via Enrico Toti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA ENRICO TOTI 48, EDIFICIO UNICO, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2008
Reg. gen. 12323 - Reg. part. 2383
Importo: € 600.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Covone Matilde
Data: 26/02/2008
N° repertorio: 904
N° raccolta: 1434
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 10/10/2012
Reg. gen. 44733 - Reg. part. 6335
Importo: € 120.000,00
A favore di BANCA CREDITO DI COOPERATIVO PLAESTRINA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.984,00
Rogante: TRIBUNALE DI TIVOLI
Data: 03/09/2012
N° repertorio: 329
Note: Annotazione n. 5974 del 06/09/2016 (restrizione di beni).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 20/02/2018
Reg. gen. 7677 - Reg. part. 1149
Importo: € 350.000,00
A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 243.124,00
Rogante: tribunale di Tivoli
Data: 30/12/2016
N° repertorio: 48

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 24/07/2019
Reg. gen. 38116 - Reg. part. 26695
A favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE





Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 28/04/2022

Reg. gen. 23039 - Reg. part. 16508

A favore di SIRIO NPL S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 04/01/2024

Reg. gen. 553 - Reg. part. 357

A favore di SIRIO NPL S.R.L.

Contro

Formalità a carico della procedura

