

Integrazione alla perizia dell'esperto stimatore ing. Andrea Agoston nell'esecuzione immobiliare n. RGEI 47/2024 per nuova determinazione del prezzo massimo di cessione.

Premessa e incarico.

Nell'udienza del 07/10/2025 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Marco Piovano, richiamato l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020, rilevato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. RGEI 47/2025 ricade nella fattispecie appena richiamata, disponeva la sospensione delle operazioni esecutive in corso, mantenendo salvi gli adempimenti già compiuti e dando seguito all'orientamento interpretativo della Suprema Corte, contenuto della sentenza n. 21/2017 che ribadisce il principio già enunciato dalle Sezioni Unite con sentenza n. 18135/2015 (i vincoli gravanti sul compendio ai fini sociali – tra cui anche il prezzo massimo di cessione e/o locazione oggetto di convenzione – si trasmettono agli eventuali acquirenti), ed affidava al sottoscritto CTU il compito di rideterminare il prezzo massimo di cessione dei beni pignorati, anche alla luce della documentazione comparativa riguardante un altro immobile nella stessa situazione giuridica, fornita dal custode giudiziario.

Svolgimento dell'incarico.

Esaminata la convenzione (negli atti del notaio Giacomo Laurora, rep. 2073, racc. 623, allegato alla presente alla lettera A, fra il Comune di Tivoli e la

che ha realizzato l'edificio di cui fanno parte i beni pignorati

(alloggio e posto auto coperto), si rinviene la modalità di calcolo del prezzo massimo di cessione, contenuta nell'art. 14, che indica le regole per determinare una superficie convenzionale del bene posto in vendita.

Calcolo della superficie convenzionale:

a) Superficie utile abitabile dell'alloggio (da progetto, allegato B): 94,93 mq

1

b) Superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio (da progetto):

11,61 mq

c) Superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio (da progetto e millesimi da regolamento condominiale, allegato C):

$$821,92 \times 16,80 / 1000 = 13,81 \text{ mq}$$

d) Superficie netta di posto auto coperto (da planimetria, allegato D, con un massimo di 18 mq):

$$21,59 > 18 \text{ mq}$$

Le superfici di cui ai punti b), c) e d) vanno computate al 60% per la determinazione del prezzo massimo di cessione, quindi:

b) superficie convenzionale: $11,61 \times 0,6 = 6,97 \text{ mq}$

c) superficie convenzionale: $13,81 \times 0,6 = 8,29 \text{ mq}$

d) superficie convenzionale: $18 \times 0,6 = 10,80 \text{ mq}$

Inoltre deve essere:

$$\text{superficie b) + superficie c)} \leq 0,4 \times \text{superficie a),}$$

quindi:

$$6,97 + 8,29 < 94,93 \times 0,4$$

$$15,26 < 37,97$$

il che è vero.

Pertanto la superficie convenzionale dei beni pignorati è pari a:

$$94,93 + 6,97 + 8,29 + 10,80 = 120,99 \text{ mq.}$$

Il prezzo massimo di cessione stabilito dalla convenzione è stato fissato in 456.000 lire del 1984 al metro quadrato di superficie convenzionale, da rivalutare in base all'indice ISTAT fino alla data della presunta cessione, in questo caso fissata alla data del deposito della presente perizia (ultimo dato disponibile: dicembre 2025); il calcolo porta ad un valore di 88.650 € (v. allegato E).

Si deve, poi, tenere conto della diminuzione del valore a causa dell'invecchiamento dell'edificio, come stabilito dall'ultimo paragrafo dell'art. 14 già citato.

La percentuale proposta per l'età attuale, superiore ai 30 anni è del 30%, variabile in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario. Visto che, come desumibile dalle fotografie prese in occasione del sopralluogo del 07/05/2025, è stata recentemente rifatta l'impermeabilizzazione della copertura dello stabile (v. allegato G), il sottoscritto propone una diminuzione del 25%, il che porta ad un valore di $88.650 - 25\% \approx 66.500$ €.

È necessario riportare quanto previsto dall'art. 9 della Convenzione circa le caratteristiche degli acquirenti degli alloggi in via Orazio 3: *“Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art. 8 ovvero a soggetti che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni.”*

L'art. 8 indica le caratteristiche dei soci delle cooperative, ovvero:

- cittadinanza italiana
- residenza e attività lavorativa nel Comune di Tivoli
- non essere proprietari nel Comune di Tivoli di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare
- non aver ottenuto negli ultimi 20 anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico
- fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.

È da notare che il Comune di Tivoli, con deliberazione della giunta comunale n. 197 del 08/10/2021 ha definito il corrispettivo da pagare all'Ente per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e con la determinazione dirigenziale n. 2539 del 20/10/2023 ha dato avvio ai procedimenti per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e di rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di canone massimo di locazione degli immobili di cui trattasi, avendo la Regione già trasferito il vincolo di demanio civico gravante sulle aree rientranti nel piano di zona n. 2 – Bagni Albule.

Tale trasformazione avviene su istanza dell'assegnatario dell'appartamento e prevede il pagamento di diritti di istruttoria al Comune di Tivoli (v. allegato F).

La documentazione fornita dal custode giudiziario, avv. Andrea De Marco, riguarda la domanda di annotazione alla trascrizione della convenzione del 1984, avvenuta alla fine dell'iter procedurale che ha portato all'eliminazione del prezzo massimo di cessione e di locazione di un appartamento posto nello stesso edificio, al piano primo, scala C, interno 2 ed il suo posto auto coperto, distinto con il numero 51.

Conclusioni.

Esaminata la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura, eseguiti i necessari calcoli, verificato che per i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. RGEI 47/2024 non è stata presentata istanza di rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione a terzi dei beni (entro la data di notifica del pignoramento e fino almeno al 25/03/2025), si è ricavato il prezzo massimo di cessione dei beni da porre in vendita forzata, pari a **66.500 €**.

Guidonia Montecelio, lì 08/01/2026

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Andrea Agoston

- A. Convenzione fra il Comune di Tivoli e la
- B. Stralcio dal progetto allegato alla licenza di costruzione n. 80/1984.
- C. Stralcio dal regolamento di condominio depositato (millesimi).
- D. Planimetria posto auto coperto.
- E. Rivalutazione monetaria storica (indice ISTAT).
- F. Avviso pubblico per l'inizio della procedura di trasformazione del diritto di superficie e di rimozione del prezzo massimo di cessione e di locazione.
- G. Fotografie della copertura dell'edificio.
- H. Documentazione comparativa fornita dall'avv. De Marco.

