

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 92/2023 riunita con 146/2025 del R.G.E.

Creditore Procedente: Siena NPL 2018 S.r.l.

Debitori: *****

Custode Giudiziario: Avv. Alessia Tartaro

Rinvio udienza 16/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Motta Stefania

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Corrispondenza catastale.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima/Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2023 riunita con 146/2025 del R.G.E del R.G.E.....	22

All'udienza del 05/11/2023, la sottoscritta Arch. Motta Stefania, con studio in Strada Degli Orti 96 - 00019 - Tivoli (RM), arch.s.motta@archiworld.it, PEC arch.s.motta@pec.archrm.it, Tel. 07741791010, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 13/11/2023, nella qualità di C.T.U., a seguito di riunione di procedura alla RG 146/2025 la scrivente riceveva parimenti incarico ai fini della stima immobiliare con provvedimento del 29/05/2025 e per questa seconda procedura prestava giuramento in pari data. La scrivente si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile in Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, int. 10, piano T-1°-2°
- **Bene N° 2** – Locale di deposito in Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, piano T
- **Bene N° 3** – Ufficio in Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, piano T
- **Bene N° 4** – disimpegno comune all'abitazione ed all'ufficio Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, piano T
- **Bene N° 5** – Posto auto scoperto in Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, piano T
- **Bene N° 6** – Area di corte in Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, piano T

Coordinate GPS: 42.144914351260844, 12.375899252706965

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento di tipo civile con adiacente ufficio, deposito, posto auto scoperto sito in Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, piano T e 1°-2°, composto da: al piano terra, soggiorno, angolo cottura, una camera destinata ad ufficio con adiacente bagno, cantina, corti di pertinenza; una a giardino ed una



lastricata, al piano primo, disimpegno, due camere con balcone ed un bagno, al piano secondo un locale sottotetto, adibito a servizi, composto da due vani ed un balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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.

TITOLARITÀ

Per acquisire il titolo di provenienza a favore degli esecutati ho richiesto copia telematica uso studio presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2, trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 24/07/2002 dal Notaio Elio Casalino rep.29512 racc.1194. Nel contratto gli esecutati Sig. ***** ****, C.f.: *** ** ***** **** ***** * e ***** C.f.: *** ** ***** **** ***** * acquistavano per quota parte di ½ ciascuno in regime di separazione di beni, dalla Società Bel Poggio S.r.l. con sede in Roma, C.f.:04919011009: *"(...)porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Campagnano di Roma con accesso da Via T. Tasso numero civico 3 (tre) e precisamente - appartamento distinto con il numero interno 10 (dieci) sviluppantesi sui piani terra, primo e sottotetto, con pertinenziale giardino così composto: al piano terra da ingresso-soggiorno con angolo cottura; al piano primo due camere, disimpegno, bagno e balconi al piano sottotetto da due vani ed un terrazzino, collegati tra di loro mediante scala interna, confinante con l'appartamento interno 9 (nove), con l'appartamento interno 11 (undici), con la corte comune, salvo altri, locale deposito al piano terra, confinante con proprietà società Bel Poggio S.r.l. o suoi aventi per tre lati, salvo altri. Posto auto scoperto al piano terra, confinante con proprietà società Bel Poggio S.r.l. o suoi aventi per tre lati, salvo altri."* (Atto allegato 1)

NOTA¹: il locale ufficio al piano T, nell'atto di compravendita su citato risulta erroneamente identificato con il foglio 17, particella 702, subalterno 882 anziché subalterno **682**. La descrizione dei confini dell'immobile ne rendono però certa l'identificazione.

NOTA2: disimpegno d'ingresso, comune all'ufficio ed all'appartamento del compendio con identificativo sub. 683, Bene Comune Non Censibile, unitamente alla corte retrostante, ovvero il sub.722, anche esso Bene Comune Non Censibile, quest'ultima in uso ai soli ufficio e deposito, non vengono citati come identificativi censuari né descritti nel rogito notarile il rogito si limita alla generica formula: *"Nella vendita è compresa la quota di comunione e comproprietà ad esse porzioni spettanti sugli enti spazi e servizi in uso comune inerenti a norma di legge e di convenzione"*, in considerazione che **tali identificativi sono stati attribuiti a tali beni in data antecedente al rogito notarile** ovvero con la variazione del 21/06/2000 prott. N. 01857.1/2000 e N. 01857.1/2000; la scrivente non ritiene corretta ed esaustiva la descrizione degli immobili contenuta nel rogito suddetto poiché mancante degli identificativi catastali di tali pertinenze.

I coniugi ***** **** e ***** ***** hanno contratto matrimonio in Roma il 21/06/1995 atto n.646 parte II serie A in regime patrimoniale di separazione di beni.

Le quote proprietarie sono ripartite quindi come segue:

½ diritto di proprietà a ***** ****, C.f.:*** ** ***** **** ***** * - separazione di beni

½ diritto di proprietà a ***** ****, C.f.:*** ** ***** **** ***** * - separazione di beni

CONFINI

Il compendio confina a Nord con area inedificata al foglio 17 part.309 proprietà De Santis Maria Veronica a Sud con corte condominiale, ad Ovest con part. 741(ex 684~590) int.9 proprietà Pallocca Andrea, ad Est con accesso comune al sub.678~579 int.11 proprietà Bisceglie Maria Claudia, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superfici e Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente sup.scoperte	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	79,00 mq	39,00 mq	30%-10%	87,00 mq	2,70 m	T-1°-2°
Ufficio	25,00 mq	28,00 mq	-	-	28,00 mq	2,70 m	T
Disimpegno	2,00 mq	1,80 mq	-	-	2,00 mq	2,70 m	T
Deposito	6,32 mq	7,00 mq	-	50%	3,50 mq	2,70 m	T
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	11,00 mq	25%	3,30 mq	2,75m	T
Corte			50,00 mq	10%	5,00 mq	0	T
Totale superficie convenzionale:					128,80 mq		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 702 del foglio 17 deriva dalla soppressione delle particelle 701-703-704 e della particella 157 che viene fusa con le partt.156-157-158 del medesimo foglio a seguito di frazionamento del 05/08/1999 prot. n. 6084.1/1999, a seguire per i subalterni relativi all'immobile staggito variazione del 21/06/2000 prott. N. 01857.1/2000 e N. 01857.1/2000; inoltre variata graficamente all'interno del perimetro con l'inclusione della part. 282 con Tipo Mappale del 05/04/2022 ampliamento prot. n. 120588.1/2022.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria ma si segnalano le seguenti omissioni: nel rogito notarile con relativa trascrizione dell'atto di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati, mancano i subb 683-722 pertinenze inscindibili quali BCNC.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
	17	702	585~681	-	A/2	3	4,5 vani	Totale 87 mq	622,36	T-1°-2°
	17	702	586	-	C/2	6	7 mq	Totale 7 mq	13,01	T
	17	702	682	-	A/10	U	1,5 vani	Totale 28 mq	577,77	T
	17	702	587	-	C/6	2	11 mq	Totale 11 mq	622,36	T-1°-2°
	17	702	683	-	BCNC	(Disimpegno)				T
	17	702	722	-	BCNC	(Corte)				T

Il subalterno 683, che si materializza nel disimpegno d'ingresso comune all'ufficio ed all'appartamento del compendio è un Bene Comune Non Censibile unitamente alla corte retrostante, ovvero il subalterno 722, anche esso identificato come Bene Comune Non Censibile, in uso ai soli ufficio e deposito. Tali porzioni immobiliari si configurano come

pertinenze del compendio poiché nell'elenco subalterni di impianto sono identificati come beni afferenti ai soli immobili su citati. Censimenti simili sono comuni a tutte le unità edilizie del complesso edilizio.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché allo stato di fatto, a causa alcune opere edili avvenute senza titolo concessorio, l'ufficio ed il deposito risultano fusi con l'appartamento, al piano terra, e mutati nella loro originaria destinazione dell'uso in spazio abitativo.

Si segnala inoltre che l'abitazione risulta censita ai piani T e 2° anziché piani T-1° e 2° e l'indicazione del Nord geografico è errata.

PRECISAZIONI

L'immobile non è oggetto di trasferimento di diritti reali per successione ereditaria nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

PATTI

Convenzione – Atto Pubblico Amministrativo Comune di Campagnano di Roma– del 18/05/1983 rep.3/83 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 25/08/1983 al n. di R.p. 19294 e successive proroghe con: atto pubblico amministrativo del 03/05/1991 rep.100/91 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 11/05/1991 al n. di R.p. 14530 e atto pubblico amministrativo del 05/05/1994 rep.78/94 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 31/03/1995 al n. di R.p. 2709.

Atto d'Obbligo edilizio Notaio Enrico Valeri in Roma del 15/12/1991 rep.7681/3924 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 23/12/1991 al n. di R.p.35781.

Istituzione consortile a Rogito del Notaio Franco Ventura del 26/12/1986 rep.102437/13300 di cui non si conoscono gli estremi della eventuale trascrizione presso i PP.RR.II.

Il bene immobile fa parte di un edificio per civile abitazione in cui è stato costituito condominio, di conseguenza i proprietari, conduttori, più in generale i titolari di diritti reali sugli immobili suddetti sono vincolati al rispetto del relativo regolamento condominiale.



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

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

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

SI VERIFICA

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

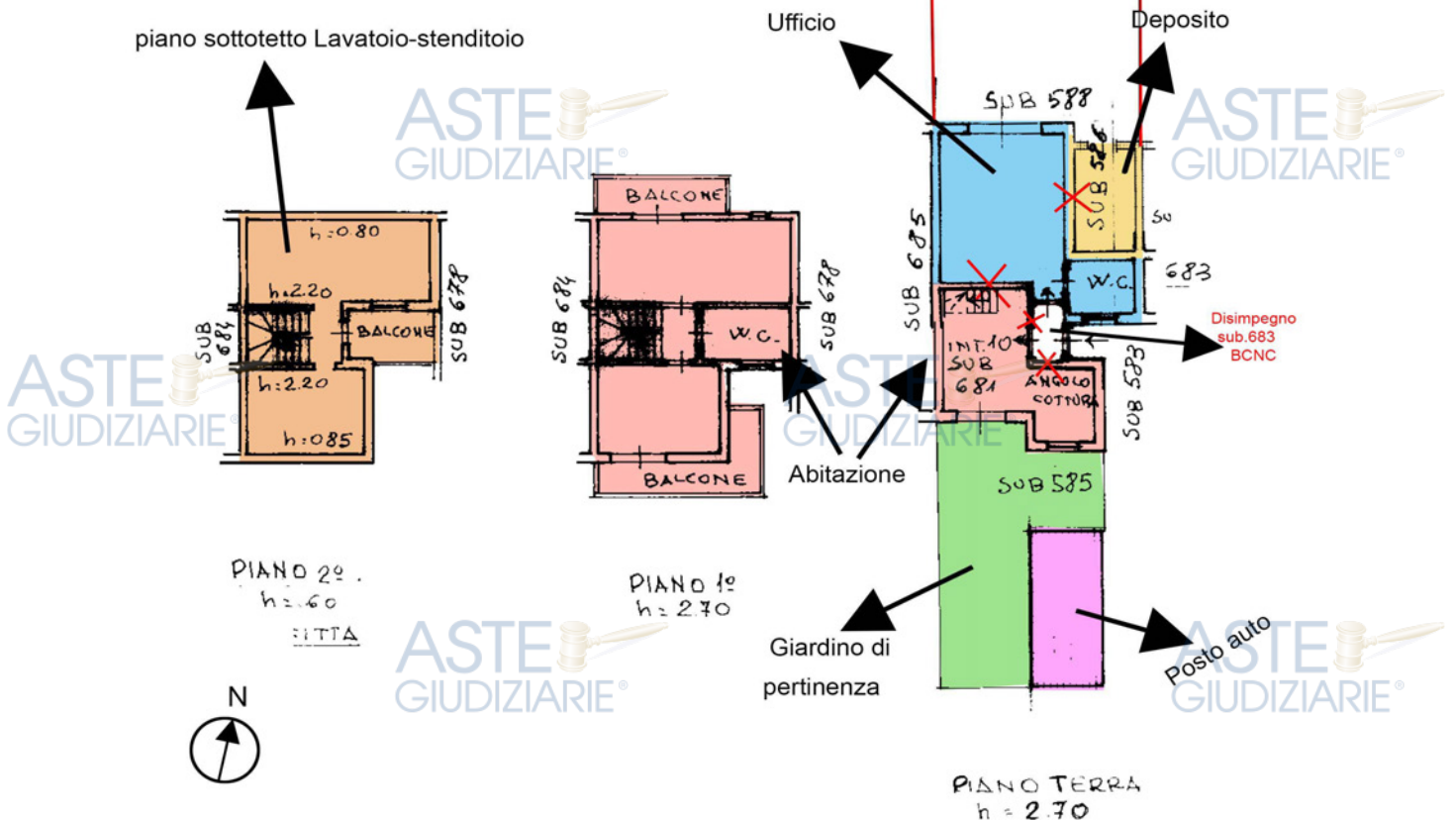
Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio staggito fa parte di un complesso immobiliare di abitazioni a schiera con accessori sito in Campagnano di Roma, al civico n.3 della Via Torquato Tasso.

Oltrepassando la porta d'ingresso trovasi un grande ambiente unico frutto dalla fusione (in assenza di titolo edilizio) di una porzione dell'abitazione, dell'ufficio e del deposito, sulla sinistra trovasi l'angolo cottura e la zona pranzo entrambe prospicienti la corte a giardino di pertinenza a Sud del fabbricato, sulla destra si trova la zona soggiorno prospiciente sul versante Nord, una corte lastricata e recintata di pertinenza dell'unità edilizia, su questa corte è stata realizzata una tettoia anche essa senza titolo abilitativo. Vedasi lo schema planimetrico sottostante per la divisione delle superfici con relative destinazioni dell'uso, le pareti divisorie contrassegnate con una croce rossa, allo stato attuale, sono state demolite.

Dal soggiorno si diparte una scala in acciaio e legno che porta ai piani 1° e 2°, al piano primo sono ubicate due camere, con relativi balconi, ed al piano secondo un locale sottotetto composto da due vani ed una piccola terrazza. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato su 3 livelli, la scala non è adatta al montaggio di un monta-scale, l'istallazione di un'ascensore tra impianto e lavori edili supererebbe gli euro 15.000,00. Immobile in buone condizioni d'uso, compatibilmente alla normale vetustà del fabbricato.



PARTI COMUNI

Corte condominiale, spazi di manovra automobili, viale d'accesso comune.

Il complesso residenziale Bel Poggio è servito da acquedotto comunale in gestione ACEA Ato2; i reflui fognari smaltiti dalla fognatura comunale pre depurati da impianto di trattamento dei liquami a fanghi attivi interrato; la fornitura del gas risulta servita da un impianto di distribuzione con riserva condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, obbligazioni propter rem od usi civici.

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



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

L'area sulla quale sorge il complesso immobiliare è gravato da vincolo paesistico ex art. 135 del Codice Dei Beni Culturali ed Ambientali e dell'articolo 22, comma 3, della Legge Regionale 24/1998 art.17 delle N.T.A. del vigente P.T.P.R.

Si segnala servitù di passaggio carrabile e pedonale istituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Leonello Anderlini in Roma, rep. 16216/10963 29/04/1991 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 17/05/1991 R.p. 15059 su porzione delle partt.157-158 in favore del complesso immobiliare Bel Poggio all'epoca in corso di costruzione. Allegato 3 – nota.

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.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in struttura intelaiata di calcestruzzo di cemento armato, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo, scala in acciaio e legno autoportante, architravi delle finestre in cls.a. posati in opera.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tintecciato e rivestimento in mattoni in cotto tipo "cortina", internamente con intonaco civile mezzo stucco e tintecciatura ad idropittura, le finestre sono in legno con vetrocamera e persiane in legno; porte in legno del tipo tamburato. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico. 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità dall'esecutato, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Per quanto riguarda l'immobile 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La trascrizione del pignoramento data 17/03/2023, atto notificato in data **24/02/2023**, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- il 24/07/2002 Contratto di Compravendita stipulato dal Notaio Elio Casalino rep.29512 racc.1194. Nel contratto gli esecutati Sig. ***** *, C.f.: *** ***, e ***** *, C.f.: *** ***, acquistavano per quota parte di ½ ciascuno in regime di separazione di beni, dalla Società Bel Poggio S.r.l. con sede in Roma, C.f.:04919011009 abitazione con ufficio, deposito e posto auto censito al NCEU al foglio 17 part.702 subb.585-681 subb.586-587-682 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.23279/33073 in data 26/07/2002.

Si annota la presenza di trascrizione dei precedenti titoli di proprietà in capo ai terreni sui quali la dante causa Società Bel Poggio S.r.l. con sede in Roma, C.f.:04919011009 ha edificato il complesso immobiliare:

- il 19/06/1995 rogito del notaio Fabrizio Gueritore in Roma trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.14107/22416 in data 26/06/1995. La società compra da ***** C.f.:*** ***, terreno edificabile in località Crocefisso o La Dottrina di 2.200,00 mq confinante con: strada provinciale Sacrofano-Cassia, proprietà ***** *, proprietà ***** *, salvo altri; censito al catasto rustico al foglio 17 part.156.
- il 05/07/1995 rogito del notaio Fabrizio Gueritore in Roma trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.15607/24584 in data 11/07/1995. La società compra dalla Sig.ra ***** C.f.:*** ***, ***** *, terreno edificabile in località Crocefisso o La Dottrina di 6.880,00 mq confinante con: proprietà della parte acquirente, proprietà ***** *, proprietà ** ***** *, proprietà eredi ***** *, proprietà eredi ***** *, salvo altri; censito al catasto rustico al foglio 17 partt.157-158.



All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento non risultano trascritti ulteriori atti.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca legale derivante da iscrizione al ruolo art.77 D.P.R. 602/'73 Registro Particolare 5915 Registro Generale 44098 rep.197/9713 a favore di Equitalia Sud Spa con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:11210661002 a carico di ***** ****, C.f.: *** **
***** **** ***** * per E 223443,78 a garanzia di un credito di E 111.721,89, per 1/2 del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Campagnano di Roma foglio 17 part.702 subb.585-681 subb.586-587.
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di Immobili trascritto il 19/02/2020, Registro Particolare 5338 Registro Generale 7655, rep.5746 del 04/01/2020 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:14535321005 a carico di a carico di ***** ****, C.f.: *** ** ***** ***** ***** * e ***** *****
***** **** ***** * per 1/2 ciascuno del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Campagnano di Roma foglio 17 part.702 subb.585-681 subb.586-587.

NOTA3: questo pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare RG 32/2020 che risulta essere stata estinta dal G.I. Dott. Valerio Medaglia con decreto del 18/11/2021.

- Ipoteca in rinnovazione, formalità di riferimento R.p.:7953/2022, ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 17/06/2022 Registro Particolare 5970 Registro Generale 34522 rep.29513 rogante Notaio Elio Casalino a favore di Banca Toscana S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Firenze C.f.:00470800483 a carico di a carico di ***** ****, C.f.: *** ** ***** ***** ***** * e ***** *****
C.f.: *** ** ***** ***** ***** * per E 324.000,00 a garanzia di mutuo di E 162.000,00, per 1/2 ciascuno del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Campagnano di Roma foglio 17 part.702 subb.585-681 subb.586-587.
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 17/03/2023, Registro Particolare 9975 Registro Generale 14981, rep.59 del 24/02/2023 a favore di Siena NPL

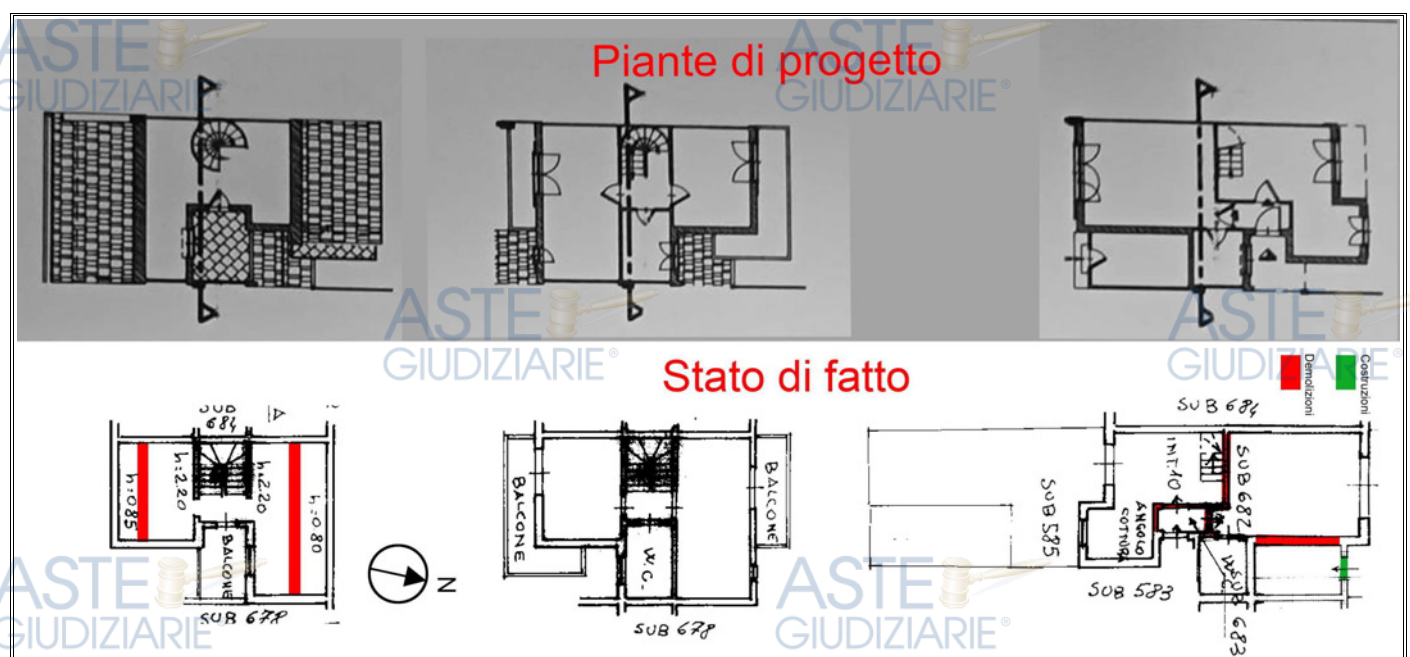
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 07/05/2025, Registro Particolare 18619 Registro Generale 25766, rep.1025 del 17/04/2025 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:14535321005 a carico di a carico di ***** ***, C.f.: *** ***, ***** ***** * e ***** *****, C.f.: *** ***, ***** ***** * per 1/2 ciascuno del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Campagnano di Roma foglio 17 part.702 sub.683 sub.722.

NORMATIVA URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 01/10/2024 la scrivente è stata ricevuta presso gli uffici comunali per visionare il fascicolo edilizio relativo alle concessioni su citate. Gli elaborati di progetto mostratimi dal tecnico comunale relativi al comparto L1A, redatti come piante-tipo, non risultano rispondenti allo stato di fatto, ovvero le piante rappresentate in elaborato grafico risultano essere “specchiate” rispetto allo stato di fatto planimetrico dell'unità edilizia staggita. Più precisamente: le piante graficizzate in progetto, al piano terra ed al piano 1° risultano riflesse rispetto all'asse orizzontale dell'elaborazione grafica sottostante, la pianta del piano 2° sottotetto risulta essere “specchiata” anche essa rispetto all'asse orizzontale, ed inoltre una porzione maggiore di sottotetto risulta essere tombato rispetto allo stato di fatto, ma non si rileva in quest'ultimo alcun aumento di altezza del tetto. Tale rappresentazione grafica non corrisponde neppure alla *pianta tipo* dell'unità edilizia adiacente che invece è correttamente rappresentata negli elaborati di progetto, e risulta specchiata rispetto all'asse verticale rispetto all'unità edilizia staggita. Tale

rappresentazione grafica risulta erronea, l'U.T.C. comunale ritiene che occorrerebbe regolarizzare la posizione dell'immobile. Inoltre nell'unità edilizia staggita si rilevano i seguenti abusi edilizi; ovvero variazioni essenziali intervenute in assenza di titoli concessori, ovvero la mutazione della destinazione dell'uso dell'ufficio e del deposito in superficie abitativa e la contestuale fusione dei due locali con l'abitazione. Si segnala anche la difformità del locale sotto-tetto per la demolizione di pareti che tombavano una porzione della superficie dello stesso che però, essendo in quei punti la copertura di altezza inferiore ad 1,50m non costituisce superficie utile dell'abitazione. La costruzione di una tettoia sul prospetto Nord del fabbricato.



Al fine di regolarizzare l'immobile rispetto alla normativa edilizia, poiché il Piano di Lottizzazione che è stato approvato per l'edificazione del complesso immobiliare prevede l'80% della superficie di ogni unità immobiliare urbana destinata ad abitazione e il 20% della rimanente superficie destinata ad "attività connesse alla residenza" occorre prima presentare una CILA per "demolizione" per il ripristino delle pareti abbattute, quindi ripristino delle destinazioni dell'uso, e demolizione della tettoia. In seconda istanza presentare SCIA in sanatoria con accertamento di conformità con presentazione delle piante così come allo stato di fatto a sanare l'erronea rappresentazione grafica di progetto.

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 non è di stato legittimo ma è riconducibile a conformità mediante demolizione per ripristino e prestazione di nuovi elaborati grafici.

Si calcoleranno i costi del ripristino e gli oneri connessi alla regolarizzazione edilizia in fase di stima.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

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

Le certificazioni degli impianti sono quelle coeve all'edificazione del condominio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali:

Interpellata l'amministrazione condominiale, si riportano le seguenti informazioni

-Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie:

- circa € 440,00 annue suddivise in rate bimestrali da €73,40 cadauna.

-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):

- I ratei condominiali insoluti, ovvero quelli spettanti al nuovo proprietario che si riferirebbero all'anno in corso e l'anno precedente decorrente dal decreto di trasferimento; quindi di sole rate ordinarie alla data della perizia €878,36.
- Non sono state deliberate spese straordinarie dall'assemblea condominiale.

L'amministrazione condominiale avrà cura di produrre i giustificativi contabili degli insoluti richiesti all'aggiudicatario dell'immobile.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Lotto Unico:** diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento di tipo civile con adiacente ufficio, deposito, posto auto scoperto sito in Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, piano T e 1°-2°, composto da: al piano terra soggiorno, angolo

cottura, una camera destinata ad ufficio con adiacente bagno, deposito, corti di pertinenza; una a giardino ed una lastricata, al piano primo, disimpegno due camere con balcone ed un bagno, al piano secondo un locale sottotetto, adibito a servizi, composto da due vani ed un balcone. Il tutto con una superficie lorda commerciale coperta di mq 79,00 per l'abitazione, mq 28,00 per l'ufficio, mq 7,00 per la cantina.

Beni distinti al NCEU di Campagnano di Roma, RM al:

- Foglio 17 part.702 subb.585-681 categoria A/2 classe 3, consistenza 4,5 vani, sup.cat. tot. 87,00 mq, rendita € 622,36 Via T. Tasso n.3 int.10 piano T-2 – abitazione di tipo civile.
- Foglio 17 part.702 sub.682 categoria A/10 classe U, consistenza 1,5 vani, sup.cat. tot. 28,00 mq, rendita € 557,77, Via T. Tasso n.3 piano T – ufficio.
- Foglio 17 part.702 sub.586 categoria C/2 classe 6, consistenza 7,00 mq, sup.cat. tot. 7,00 mq, rendita € 13,01 Via T. Tasso n.3 piano T – deposito.
- Foglio 17 part.702 sub.587 categoria C/6 classe 2, consistenza 11,00mq, sup.cat. tot. 11,00 mq, rendita € 6,82 Via T. Tasso n.3 piano T – posto auto
- Foglio 17 part.702 sub.683 partita A - BCNC disimpegno comune abit.-uff.
- Foglio 17 part.702 sub.722 partita A - BCNC area di corte Nord

Per determinare il prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

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

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

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

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

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

Essendo l'immobile ubicato in un'area intermedia tra il centro della Città e le aree periferiche si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree periferiche di completamento individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area D1 del Comune di Campagnano di Roma, Rm.

Parametri di confronto:

Mercato omogeneo: aree periferiche, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, il complesso edilizio è collocato in zona extra urbana non molto distante dal centro della cittadina, in una zona prevalentemente residenziale costituita da abitazioni in "ville e villini", tale zona è ben servita dai servizi ed attrezzature pubbliche. La qualificazione dell'ambiente circostante è più che decorosa; gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche quelli che non sono di recente edificazione. L'ubicazione dell'appartamento è buona ma non ottimale avendo affacci sui soli punti cardinali Nord e Sud, gode di sufficiente luminosità e buona prospicienza, soprattutto sul versante Nord, che si apre sulla vallata. Le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

L'immobile trovasi in buone condizioni d'uso non si applicheranno coefficienti di adeguamento. Si detrarranno i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e sanzioni ad essa connesse, si detrarranno i costi relativi a lavori edili di ripristino dello stato legittimo edilizio.

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%, le aree scoperte per il 10%. il deposito per il 50% della sua superficie, il posto auto per il 25%, i vani tecnici non entrano nel computo.

Per il ripristino della fusione dell'abitazione con l'ufficio e con il locale deposito e con il disimpegno (bene comune non censibile) realizzata mediante demolizione dei tramezzi divisorii, si computerà il costo totale dei lavori, consistenti nella realizzazione di circa 9,00 ml di tramezzatura da 0,10 m di spessore al finito, n. 2 porte interne, adeguamento dell'impianto elettrico e ri-apertura del vano porta di accesso del locale deposito, ammonta a corpo a €. 5.500,00, importo che di seguito verrà detratto dal valore di stima. In merito al portico, realizzato all'interno della corte Nord retrostante, avente superficie di circa mq 13,00, in aderenza alla facciata del fabbricato, non essendo sanabile, dovrà essere demolita. Il costo per la demolizione e trasporto in discarica unitamente alla demolizione della muratura che ha chiuso la porta del deposito, può essere quantificato a corpo per €. 1.500,00, importo che di seguito verrà anche esso detratto dal valore totale di stima. Il costo totale per il ripristino e per la regolarizzazione delle parti immobiliari risulta essere pari a **€. 7.000,00**.

Si aggiunga il costo della SCIA per regolarizzazione edilizia per **€ 2.000,00** escluso onorario del tecnico.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di D1 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 1.000,00 E/mq ad un massimo di 1.450,00 E/mq.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di **1.300,00 E/mq** tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'immobile può essere collocato, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

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

abitazione	87,00	1.300,00	113.100,00	100	113.100,00
ufficio	28,00	1.300,00	36.400,00	100	36.400,00
deposito	3,50	1.300,00	4.550,00	100	4.550,00
disimpegno	2,00	1.300,00	2.600,00	100	2.600,00
corte	5,00	1.300,00	6.500,00	100	6.500,00
posto auto	3,30	1.300,00	4.290,00	100	4.290,00
Parziale					167.440,00
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					-16.744,00
Costo regolarizzazione edilizia (riduzione in pristino e CILA in sanatoria)					-9.000,00
Valore di stima:					€ 141.696,00

Valore del compendio con arrotondamento € 141.700,00 euro
centoquarantunomilasettecento/00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I subb. 683-722, fanno parte della *categoria catastale speciale* dei Beni Comuni non Censibili, privi di redditualità ed intestazione di proprietà nel rogito notarile del 24/07/2002 del Dott. Elio Casalino rep.29512 racc.1194, titolo di provenienza del compendio, il Notaio si limita alla generica formula: *“Nella vendita è compresa la quota di comunione e comproprietà ad esse porzioni spettanti sugli enti spazi e servizi in uso comune inerenti a norma di legge e di convenzione”*, ma gli identificativi subb.683-722 sono stati attribuiti a tali beni in data antecedente al rogito notarile ovvero con la variazione del 21/06/2000 prott. N. 01857.1/2000 e N. 01857.1/2000; tale rogito è anche atto ultra-ventennale ed i rogiti precedenti sono inerenti ai terreni ove è stato edificato il complesso immobiliare e non ai beni staggiti.

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.



Tivoli, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. In Fede
Arch. Motta Stefania



Elenco allegati:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto pubblico notarile di compravendita
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titoli ultra-ventennale – note di trascrizione
- ✓ N° 3 istituzione servitù – nota di trascrizione,
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche di impianto
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto

Lotto Unico: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su abitazione di tipo civile con adiacente ufficio, deposito, posto auto scoperto sito in Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, piano T e 1°-2°, composto da: al piano terra soggiorno, angolo cottura, una camera destinata ad ufficio con adiacente bagno, deposito, corti di pertinenza; una a giardino ed una lastricata, al piano primo, disimpegno due camere con balcone ed un bagno, al piano secondo un locale sottotetto, adibito a servizi, composto da due vani ed un balcone. Il tutto con una superficie lorda commerciale coperta di mq 79,00 per l'abitazione, mq 28,00 per l'ufficio, mq 7,00 per la cantina.

Beni distinti al NCEU di Campagnano di Roma, RM al:

- Foglio 17 part.702 subb.585~681 categoria A/2 classe 3, consistenza 4,5 vani, sup.cat. tot. 87,00 mq, rendita € 622,36 Via T. Tasso n.3 int.10 piano T-2 – abitazione di tipo civile.
- Foglio 17 part.702 sub.682 categoria A/10 classe U, consistenza 1,5 vani, sup.cat. tot. 28,00 mq, rendita € 557,77, Via T. Tasso n.3 piano T – ufficio.
- Foglio 17 part.702 sub.586 categoria C/2 classe 6, consistenza 7,00 mq, sup.cat. tot. 7,00 mq, rendita € 13,01 Via T. Tasso n.3 piano T – deposito.
- Foglio 17 part.702 sub.587 categoria C/6 classe 2, consistenza 11,00mq, sup.cat. tot. 11,00 mq, rendita € 6,82 Via T. Tasso n.3 piano T
- Foglio 17 part.702 sub.683 partita A (BCNC disimpegno comune abit.-uff.)
- Foglio 17 part.702 sub.722 partita A (BCNC area di corte Nord)

Confini: il compendio confina a Nord con area inedificata al foglio 17 part.309 a Sud con corte condominiale, ad Ovest con part. 741(ex 684~590) int.9, ad Est con accesso comune al sub.678~579 int.11, salvo altri.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2023 RIUNITA CON 146/2025 DEL R.G.E DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3 piani T-1-2.		
Diritto reale:	Diritto di proprietà	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Compendio immobiliare	Superficie abitativa lorda	79,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in buone condizioni d'uso, compatibilmente alla normale vetustà del fabbricato.		
Descrizione:	Lotto Unico: diritto di piena proprietà per l'intero su appartamento di tipo civile con adiacente ufficio, deposito, posto auto scoperto sito in Campagnano di Roma (RM) - Via Torquato Tasso n.3, piano T e 1°-2°, composto da: al piano terra soggiorno, angolo cottura, una camera destinata ad ufficio con adiacente bagno, cantina, corti di pertinenza; una a giardino ed una lastricata, al piano primo, disimpegno due camere con balcone ed un bagno, al piano secondo un locale sottotetto, adibito a servizi, composto da due vani ed un balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. Gli atti di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risultano trascritti.		

