

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 263/2021 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Fino2 Securitisation S.r.l.

Debitrice: [REDACTED]

Custode Giudiziario: Dott.ssa Paola Saioni

Rinvio data 31/10/2023 ore 9:30

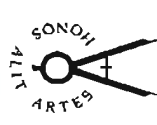
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto 1: porzione di villa bifamiliare sita in Tivoli, località Villaggio Adriano, Rm, di Via Del Pritaneo n.5, sviluppatasi su terreno in declivio, composto da: autorimessa al piano interrato con ingresso da Via del Teatro Greco n.3 da rampa comune con lotto II, includente un locale caldaie comune ai due fabbricati, al piano seminterrato, ingresso, salone, cucina, due bagni una camera, corpo scala, al piano terra disimpegno, quattro camere, due bagni, terrazza a livello, corte ad uso esclusivo a giardino, sottotetto non abitabile uso deposito.

Lotto 2: porzione di villa bifamiliare sita in Tivoli, località Villaggio Adriano, Rm, di Via del Teatro Greco n.3, sviluppatasi su terreno in declivio, composto da: al piano interrato ex autorimessa trasformata in appartamento con portico, ingresso, corridoio, salone, cucina, due bagni tre camere, corpo scala, con ingresso da rampa comune con lotto I, ; al piano seminterrato ingresso, soggiorno, cucina, una camera, due bagni, al piano terra disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio, terrazza a livello, corte ad uso esclusivo a giardino, sottotetto non abitabile uso deposito.

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 15/06/2022, 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.

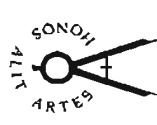
La certificazione notarile è mancante dello studio delle provenienze ultraventennali.

I pregiudizievoli risultanti dall'ispezione ipotecaria sono conformi a quelli riportati in certificazione notarile .

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

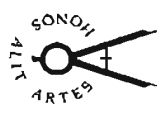
- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo condizionato iscritta il 12/07/2001 Registro Particolare 6091 Registro Generale 27028 Pubblico ufficiale Notaio Laurora Giacomo rep.34285/11946 del 11/07/2001 a favore di Banco di Roma S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:00644990582 a carico di [REDACTED] [REDACTED] per totale £ 2.000.000.000 a garanzia di mutuo di £ 1.000.000.000 immobili siti in Tivoli, RM, terreno foglio 82 part. 341 fabbricati foglio 82 subb. 501-502-503-504.*

formalità annotata di erogazioni parziali ed a saldo, di riduzione di somma annotazione n. 7905 del 27/09/2005, frazionamento in quota annotazione n. 7906 del 27/09/2005 e di ipoteca di innovazione iscrizione R.p. n. 5411 del 18/06/2021



- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 17/06/2008 Registro Particolare 8004 Registro Generale 35708 Pubblico ufficiale Tribunale di Macerata, repertorio 2064 del 11/06/2008 a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Ancona C.f.:01377380421 carico di [REDACTED] e [REDACTED] per totale € 165.000,00 a garanzia di un capitale di € 123.182,34 immobili siti in Tivoli, RM, terreno foglio 82 part. 341 fabbricati foglio 82 subb. 501-502-503-504-508-509 per la quota spettante ad [REDACTED], altri immobili in Guidonia Montecelio, Rm per la quota spettante a [REDACTED]*
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 17/06/2008 Registro Particolare 8006 Registro Generale 35710 Pubblico ufficiale Tribunale di Macerata, repertorio 2063 del 11/06/2008 a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Ancona C.f.:01377380421 carico di [REDACTED] e [REDACTED] per totale € 160.000,00 a garanzia di un capitale di € 121.468,72 immobili siti in Tivoli, RM, terreno foglio 82 part. 341 fabbricati foglio 82 subb. 501-502-503-504-506-507-508-509, per la quota spettante ad [REDACTED] altri immobili in Guidonia Montecelio, Rm per la quota spettante a [REDACTED]*
- Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01 iscritta il 05/03/2009 - Registro Particolare 3770 Registro Generale 13241 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Con sede ed indirizzo ipotecario in Roma, C.f.: 004 100 80584 Repertorio 101725/97 del 12/02/2009 per € 359.948,14 a garanzia di un capitale di €179.974,07 a carico di [REDACTED] gravante su immobili siti in Tivoli, RM, fabbricati foglio 82 subb. 505-506*
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 07/08/2009 - Registro Particolare 27467 Registro Generale 51804 Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli,Rm, Repertorio 2422 del 10/07/2009 a favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Ancona C.f.:01377380421 carico di [REDACTED] immobili siti in Tivoli, Rm, fabbricati foglio 82 subb. 505-507-508-509*

Da ricerche effettuate presso la cancelleria del Tribunale non risulta iscritta alcuna procedura esecutiva relativa a questa formalità.



- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 24/09/2019 - Registro Particolare 32530 Registro Generale 46584 Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli, Rm, Repertorio 3459/2019 del 29/07/2019 a favore di Fino2 Securitisation S.p.a. C.f.:09966400963 con sede ed indirizzo ipotecario in Milano, a carico di [REDACTED] immobili siti in Tivoli, Rm, terreno foglio 82 Particella 341, fabbricati foglio 82 subb. 501-502-503-504-506-507-508-509*

La procedura RGE 350/2019 nascente da tale formalità risulta estinta in data 07/08/2023 ex art. 630 c.p.c., in quanto non riassunta entro i termini a seguito di sospensione.

- *Ipoteca in rinnovazione per concessione di mutuo condizionato iscritta il 18/06/2021 - Registro Particolare 5411 Registro Generale 33973, Pubblico ufficiale Notaio Laurora Giacomo rep.34285/11946 del 11/07/2001 a favore di Banca di Roma S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:00644990582 a carico di [REDACTED] per totale € 1.032.913,79 a garanzia di mutuo di € 516.456,89 immobili siti in Tivoli, RM, terreno foglio 82 part. 341 fabbricati foglio 82 subb. 501-502-503-504-505-506-507.*

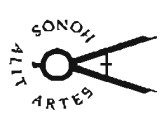
Formalità di riferimento: Iscrizione R.p. n. 6091 del 2001

- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 12/07/2021 - Registro Particolare 27986 Registro Generale 38903 Pubblico ufficiale Tribunale di Tivoli, Rm, Repertorio 2236/2021 del 21/06/2021 a favore di Fino2 Securitisation S.p.a. C.f.:09966400963 con sede ed indirizzo ipotecario in Milano, a carico di [REDACTED] immobili siti in Tivoli, Rm, terreno foglio 82 Particella 341, fabbricati foglio 82 subb. 505-506-507-508. Nella nota si riportano, oltre agli attuali su scritti, gli identificativi storici degli immobili ovvero subb.501-502-503-504 ed il BCNC sub.509.*

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:



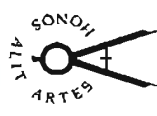
- I. porzione di villino bifamiliare sito in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via Del Pritaneo n.5 (catastalmente snc) piano S1-T, Censito al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 506 categoria A/7, Classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 198,00, rendita Euro 1.690,11
- II. autorimessa sita in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via del Teatro Greco n.3 (catastalmente Via Del Pritaneo snc) piano S2, censita al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 508 categoria C/6, Classe 1, consistenza 103,00 mq, superficie catastale totale 119,00 mq, rendita Euro 202,14
- III. area di corte, Bene Comune Non Censibile ai subb.506-508 e 505-507, sita in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via Del Pritaneo n.5 (catastalmente snc) piano S2, censita al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 509

Lotto 2:

- I. porzione di villino bifamiliare sito in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via del Teatro Greco n.3 (catastalmente Via Del Pritaneo snc) piano S1-T, Censito al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 505 categoria A/7, Classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 197,00, rendita Euro 1.690,11
- II. autorimessa sita in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via Del Pritaneo n.5 (catastalmente snc) piano S2, censita al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 507 categoria C/6, Classe 1, consistenza 112,00 mq, superficie catastale totale 128,00 mq, rendita Euro 219,80
- III. area di corte, Bene Comune Non Censibile ai subb.506-508 e 505-507, sita in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via del Teatro Greco n.3 (catastalmente Via Del Pritaneo snc) piano S2, censita al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 509

c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

RISPOSTA AL QUESITO. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'intestazione catastale è corretta, i dati catastali dell'immobile sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria. La piante catastali non sono conformi allo stato di fatto. L'intestazione dei beni non è aggiornata alla mutazione della ragione sociale della



società, si dà atto che l'intestataria catastale degli immobili ha medesimo codice fiscale dell'esecutata [REDACTED] ovvero [REDACTED]. L'atto pubblico notarile di mutazione della ragione sociale dell'impresa ovvero l'atto pubblico Notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani in Velletri, repertorio n.: 47563 del 16/02/2005 (atto e perizia giurata contabile in allegati C) non risulta trascritto sugli immobili presso i PP.RR.II di Roma2 in quanto mancante dell'elenco dei fabbricati costituenti beni immobili della società, quindi non trascrivibile, e per tale ragione i beni non sono stati oggetto neppure di voltura automatica.

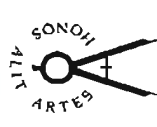
d)le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

RISPOSTA AL QUESITO(d). Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutata ho richiesto copia telematica uso studio presso la Conservatoria dei RR.II. Di Roma2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato da Notaio Giacomo Laurora in data 04/07/2001 rep.34269 racc.11936 (allegato A). Nel contratto [REDACTED] (ora [REDACTED]) con sede legale in Guidonia Montecelio, RM, acquistava la piena proprietà dal Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per quota di 4/8 in comunione legale di beni con la Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED], dalla Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED] la quota di 2/8; dal Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED] la quota di 1/8 ciascuno, su: "Terreno con soprastante rustico per villino bifamiliare in corso di costruzione con accesso da Via del Pritaneo e da Via del Teatro Greco. Il tutto confinante con detta Via del Pritaneo via del Teatro Greco, proprietà [REDACTED] o aventi causa salvo altri." Immobili censiti al NCT al foglio 82 part.341 e fabbricati in corso di costruzione al NCEU al foglio 82 part.341 subb.501-502-503-504.

Trascrizioni di vincoli o servitù: nessuna.

Iscrizioni successive al pignoramento: nessuna.

e)la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 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;

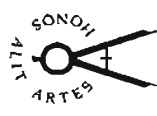
RISPOSTA AL QUESITO (e). L'esecutata, è soggetto giuridico.

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 12/07/2021, atto notificato in data 21/06/2021, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 27/07/1999 data morte, certificato di denunciata successione rep.8/274 del 25/01/2000 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.23730/35883 in data 18/09/2000 al de cuius [redacted] C.f.: [redacted] succedono i figli Sig. [redacted] C.f.: [redacted] e Sig.ra [redacted] C.f.: [redacted] per 1/8 del diritto di proprietà ciascuno censiti al NCEU di Tivoli foglio 82 subb.2-3-4-5-6-7 fabbricato in corso di costruzione, oltre altri beni immobili, a seguito di

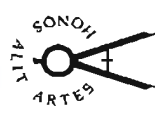


rinuncia all'eredità della coniuge Sig.ra [REDACTED] verbale del Tribunale di Tivoli rep.17 del 14/01/2000.

- Il 27/07/1999 data morte, Accettazione Tacita di Eredità in forza di successivo atto di compravendita stipulato da notaio Giacomo Laurora in data 04/07/2001 rep.34269 racc.11936 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.42538/60695 in data 06/12/2019
- Il 24/10/1980 rogito del Notaio Erminio Campanini in Tivoli, rep.39242/18231 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen. 22340/27596 del 11/11/1980 il Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] [REDACTED] per quota di 4/8 in comunione legale di beni con la Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED], e la Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per la quota di 4/8 in comunione legale di beni acquistano da [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] terreno edificabile censito al NCT al foglio 82 part.341 facente parte del consorzio "Villaggio Adriano", Località Ponte Lucano Tenuta Galli Foce.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti gli/l'atto seguente:

- Il 04/07/2001 rogito del Notaio Giacomo Laurora in data rep.34269 racc.11936 (allegato A) trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen. 17942/26493 in data 10/07/2001 nell'atto [REDACTED] [REDACTED] (ora [REDACTED]) con sede legale in Guidonia Montecelio, RM, acquistava la piena proprietà dal Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] [REDACTED] per quota di 4/8 in comunione legale di beni con la Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED], dalla Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED] la quota di 2/8; dal Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] C.f.: [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/8 ciascuno, su immobili censiti al NCT al foglio 82 part.341 e fabbricati in corso di costruzione al NCEU al foglio 82 part.341 subb.501-502-503-504. (allegato A)



Si annota: l'atto pubblico notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani in Velletri, repertorio n.: 47563 del 16/02/2005 (allegati C) di mutazione della ragione sociale dell'impresa da [REDACTED] a [REDACTED] (medesimo codice fiscale [REDACTED]) non risulta trascritto sugli immobili presso i PP.RR.II di Roma2 in quanto mancante dell'elenco dei fabbricati costituenti beni immobili della società sia nell'atto notarile sia nell'allegata perizia giurata contabile, quindi non trascrivibile.

Le provenienze ultra-ventennali risultano trascritte, risulta trascritta l'accettazione di eredità delle quote proprietarie provenienti da successione ereditaria.

La scrivente ritiene sia comunque rispettata la continuità delle trascrizioni all'interno del ventennio che precede la notifica del pignoramento dando atto che l'atto di mutazione societaria su citato, non è atto trascrivibile.

In merito a quanto su relazionato la scrivente si rimette al giudizio del Giudice.

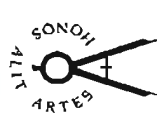
Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

- 1/1 diritto di piena proprietà a [REDACTED] già [REDACTED]

Frazionamenti e le variazioni catastali: L'attuale particella del catasto fabbricati 341 del foglio 82, immutata da mappa d'impianto, deriva dall'omonima particella del medesimo foglio del catasto rustico a seguito di presentazione di tipo mappale per denuncia di fabbricato in corso di costruzione, prot. n. 13246/1987, la particella ha assunto i subb. 2-3-4-5 e successivamente con variazione prot. n. 132467/1987 e prot. n. N02497.1/2000 ha assunto gli identificativi 501-502-503-504 ed in fine per completamento di fabbricato variazione prot.2605.1/2003 gli attuali identificativi 505-506-507-508-509.

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 inter-



venuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

RISPOSTA AL QUESITO (g) ED (h). l'immobile è oggetto di successione ereditaria ante ventennio, la relativa accettazione di eredità risulta trascritta.

ASTE GIUDIZIARIE.it **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:

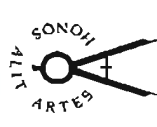
1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

-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 porzione di villa bifamiliare sita in Tivoli, località Villaggio Adriano, Rm, di Via Del Pritaneo n.5, sviluppatasi su terreno in declivio, composto da: al piano interrato autorimessa con ingresso da Via del Teatro Greco n.3 da rampa comune con lotto II, includente un locale caldaie comune ai due fabbricati con accesso esterno da corte comune, l'autorimessa ha una superficie lorda commerciale di mq 111,00, al piano seminterrato, ingresso, salone, cucina, due bagni una camera, corpo scala, al piano terra, disimpegno, quattro camere, due bagni, terrazza a livello, corte ad uso esclusivo a giardino, sottotetto non abitabile uso deposito, l'abitazione ha una superficie lorda commerciale di mq 189,00 coperti.



Lotto 2: Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su porzione di villa bifamiliare sita in Tivoli, località Villaggio Adriano, Rm, di Via del Teatro Greco n.3, sviluppatasi su terreno in declivio, composto da: al piano interrato ex autorimessa trasformata in appartamento con portico, ingresso, corridoio, salone, cucina, due bagni tre camere, corpo scala, piano interrato con ingresso da rampa comune con lotto I, l'ex autorimessa ha una superficie lorda commerciale di mq 112,00; al piano seminterrato ingresso, soggiorno, cucina, una camera, due bagni, al piano terra disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio, terrazza a livello, corte ad uso esclusivo a giardino, sottotetto non abitabile uso deposito, l'abitazione ha una superficie lorda commerciale di mq 186,00 coperti.

Immobili identificati in catasto urbano del comune di Tivoli, Rm come segue:

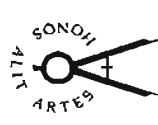
Lotto 1:

- IV. porzione di villino bifamiliare sito in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via Del Pritaneo n.5 (catastalmente snc) piano S1-T, Censito al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 506 categoria A/7, Classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 198,00, rendita Euro 1.690,11
- V. autorimessa sita in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via del Teatro Greco n.3 (catastalmente Via Del Pritaneo snc) piano S2, censita al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 508 categoria C/6, Classe 1, consistenza 103,00 mq, superficie catastale totale 119,00 mq, rendita Euro 202,14
- VI. area di corte, Bene Comune Non Censibile censita al NCEU al foglio 82, particella 341, ai subb.506-508 e 505-507, sita in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via Del Pritaneo n.5 (catastalmente snc) piano S2, censita al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 509

Lotto 2:

- I. porzione di villino bifamiliare sito in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via del Teatro Greco n.3 (catastalmente Via Del Pritaneo snc) piano S1-T, Censito al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 505 categoria A/7, Classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 197,00, rendita Euro 1.690,11





- II. autorimessa sita in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via Del Pritaneo n.5 (catastalmente snc) piano S2, censita al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 507 categoria C/6, Classe 1, consistenza 112,00 mq, superficie catastale totale 128,00 mq, rendita Euro 219,80
- III. area di corte, Bene Comune Non Censibile censita al NCEU al foglio 82, particella 341, ai subb.506-508 e 505-507, sita in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via del Teatro Greco n.3 (catastalmente Via Del Pritaneo snc) piano S2, censita al NCEU al foglio 82, particella 341, subalterno 509

Lotto 1: confina a Nord-Ovest con distacco da part. 259 proprietà ██████████, a Sud-Ovest con distacco da Via Del Pritaneo, a Sud-Est con subb.505-507-509, a Nord-Est con distacco da part.348 proprietà ██████████, salvo altri.

Lotto 1: confina a Nord-Ovest con subb.506-508, a Sud-Ovest con distacco da Via Del Pritaneo, a Sud-Est con distacco da Via del Teatro Greco Nord-Est con distacco da part.348 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) Nei giorni del 18/10/2022 per il lotto 2 ed il 14/07/2023 per il lotto 1, la scrivente unitamente al primo Custode Giudiziario nominato, Dott. Michele Mario Astrologo ha eseguito gli accessi ai beni pignorato.

Al villino bifamiliare si accede da Via Del Pritaneo n.5 per il lotto1 e Via del Teatro Greco n.3 per il lotto 2, trattasi di villa bifamiliare che si sviluppa su di un lotto in forte declivio ragion per cui parte delle abitazioni risultano sotto il livello stradale di Via del Pritaneo che trovasi alla quota più alta, ma risultano fuori terra rispetto alla Via del Teatro Greco. La villa è costruita in struttura intelaiata di in cls.a. (calcestruzzo di cemento

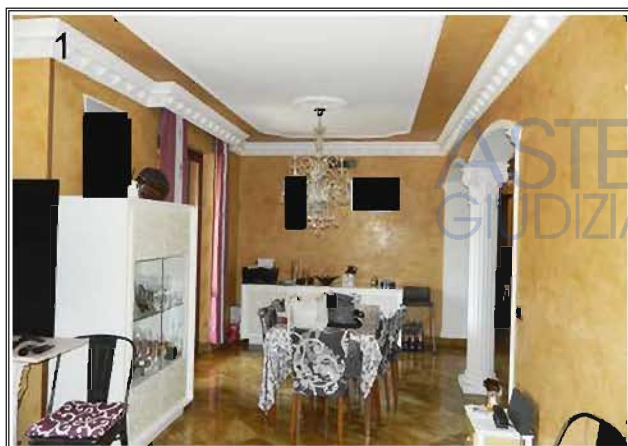
armato), su fondazione a plinti e travi, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto. Balconi, scale ed architravi delle finestrate in cls.a. posati in opera. Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tintegeeato internamente con intonaco civile mezzo stucco e tintegeeatura ad idropittura, i serramenti interni sono in legno con persiane esterne in acciaio verniciato. La pavimentazione è in marmo, ceramica o parquet per il lotto1, in marmo ceramica o pietra ricostruita, per il lotto 2. I rivestimenti murari dei bagni sono in marmo per entrambi i lotti.



Lotto1: da Via del Pritaneo, attraverso un camminamento esterno con delle scale, ci si trova alla porta d'ingresso del vilino, al piano S1, un breve corridoio si apre in un ampio salone con decorazioni in stile classico, il salone dà accesso ad una loggia prospiciente la corte comune, procedendo dalla propria sinistra, trovasi un bagno, uno studiolo, un secondo bagno, una cucina, ed il corpo scala che, scendendo, porta al locale autorimessa al piano S2 (attualmente in uso al lotto 2 ma il cui accesso dovrà essere ripristinato) ed ad una tavernetta ricavata, senza titolo edilizio, dall'autorimessa, quest'ultima di grossa metratura, adiacente il locale caldaie. Dal piano S1 di ingresso, salendo di un piano ci si trova al piano terra, attraverso un corridoio si trovano, da sinistra verso destra, due camere con terrazza a livello, un camerino, una terza camera, una quarta più piccola ed un bagno con vasca idromassaggio. Una botola dà accesso a un sottotetto uso deposito.

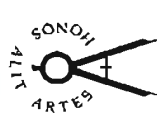


Lotto 2: da Via del Teatro Greco, attraverso un loggiato si ha accesso ad un appartamento abusivamente ricavato dall'autorimessa di pertinenza della porzione di villino, esso consta di un salone, una cucina, tre camere il corpo scala e due bagni, i locali che non hanno affaccio sulla loggia sono privi dei requisiti minimi di illuminazione e area- zione cui la normativa sanitaria vigente. Tale mutazione abusiva della destinazione dell'uso dovrà essere ridotta in pristino. Si calcoleranno i costi del ripristino in fase di sti- ma. Salendo dal corpo scala al piano S1, trovasi il primo livello dell'abitazione, che pos- siede anche accesso diretto esterno attraverso una scala, essa si compone di un salone, una cucina, che hanno accesso ad un loggiato con affaccio sulla corte comune, una ca- mera, un bagno. Dal corpo scala, salendo di un piano, si giunge al piano terra che si compone di un corridoio, una prima camera, un bagno e una seconda camera, entrambe le camere con accesso ad un balcone prospiciente della corte interna comune, quindi un secondo bagno ed una terza camera. Una botola da accesso a un sottotetto ad uso depo- sito.



La villa è fornita degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas con alimentazione da rete gestita da Italgas con un con- tatore unico per i due villini, attualmente l'utenza è distaccata, l'allaccio alla rete idrica comunale è anche essa distaccata per morosità, ed attualmente l'acqua ad uso domestico è fornita da pozzo artesiano, di cui la scrivente non è a conoscenza se è regolare o abusi- vo. Il lotto 1 possiede impianto di condizionamento centralizzato dell'aria.

Dato che alcuni degli impianti sono in comune tra le due porzioni di bifamiliare, si cal- coleranno i costi della separazione degli impianti.



Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché gli immobili si sviluppano su più livelli, il costo per l'impianto di un monta-scale si aggira ad € 10.000,00 per ogni porzione di villino, fatti salvi bonus statali.

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

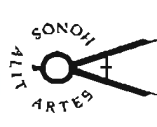
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

RISPOSTA AL QUESITO (3) I villini, alla data del sopralluogo risultavano essere occupati senza titolo, da considerarsi "liberi al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

SI VERIFICA ALTRESÌ, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

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

4) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,



eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

- esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;

- verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicitario 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 eseguita;

- verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

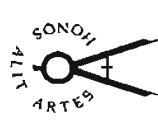
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

RISPOSTA AL QUESITO (4). Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4. Il compendio non è nelle condizioni in cui via sia obbligo di costituzione di condominio.

Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli paesistici eccetto il vincolo generico di tutela *Paesaggio degli Insediamenti Urbani*, nonché idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

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 sui beni.

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

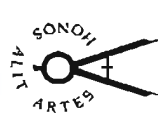
Spese condominiali:

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

Risposta: Immobili non facenti parte di condominio

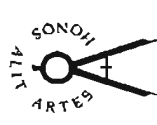
5) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- 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);
- accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020;
- attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
- accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020;
- verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

RISPOSTA AL QUESITO (5) L'edificio è stato costruito in base alla concessione edilizia n.26 del 21/05/1986, richiedenti i Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], in essa si autorizzava la costruzione del piano terra dell'edificio, e del piano S1 ad uso cantina ed autorimessa, fu rilasciato nulla osta dal Genio Civile n.410 del 05/04/1984, posizione 715. Successivamente con il fabbricato ancora in corso d'opera venne presentata istanza di condono edilizio per la realizzazione di un piano interrato S2. Venne rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.2313 del



10/05/2001. Negli elaborati del condono il piano S1 diveniva abitativo mentre il nuovo livello interrato S2 aveva destinazione di autorimessa per entrambe le porzioni di villino e si presentava totalmente interrato sul fronte prospiciente la corte comune, con fuori terra le sole aperture delle saracinesche delle autorimesse e delle luci molto alte per l'illuminazione ed areazione.

Allo stato di fatto i villini presentano numerose difformità la più gravosa delle quali è certamente lo sbancamento del terrapieno innanzi alle autorimesse, poiché costituisce un aumento della cubatura fuori terra realizzata, e certamente, la mutazione della destinazione dell'uso dell'autorimessa del lotto 2 che ha generato ambienti insalubri privi dei requisiti minimi di illuminazione e areazione, cui la normativa sanitaria vigente per l'edilizia abitativa. Si rileva inoltre la suddivisione dell'autorimessa del lotto 1 con la creazione di una tavernetta di circa 20,00 mq e del locale caldaia di circa 8,00 mq, quest'ultimo, essendo vano tecnico, non costituisce abuso, inoltre la chiusura della porta di collegamento del villino lotto1 con la propria autorimessa. Per il resto si rilevano alcune mutazioni della destinazione degli ambienti, della distribuzione degli spazi interni, differenze dimensionali nei limiti delle tolleranze costruttive. Variazioni non essenziali regolarizzabili.

Alla data odierna il provvedimento di demolizione, ovvero di riduzione in pristino delle opere abusive non è stato emesso da parte dell'U.T.C.

Non è stata rinvenuta nel fascicolo l'Autorizzazione di Abitabilità.

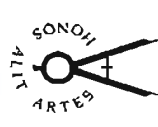
Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., l'immobile non è di stato legittimo.

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

RISPONDENZA DEGLI ELABORATI GRAFICI CATASTALI AL PROGETTO ED ALLO STATO DI FATTO: da verifica effettuata le piante catastali sono non conformi al progetto di concessione edilizia e nemmeno allo stato di fatto.

6) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e



dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

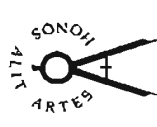
- indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

-in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

RISPOSTA AL QUESITO (6) per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

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

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



Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramici, 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 periferica della città si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area D2 del Comune di Tivoli, Rm.

PARAMETRI DI CONFRONTO:

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

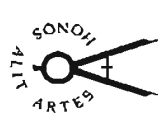
Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

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

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

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

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, trattasi di area extraurbana a vocazione prettamente residenziale caratterizzata da abitazioni in ville e villini, dotata di una congrua presenza in zona di collegamenti viari, quale l'uscita autostradale Tivoli dell'A24 con collegamento diretto alla tangenziale Est nonché al Grande Raccordo Anulare, sono presenti i servizi di trasporto pubblico, ma le attrezzature collettive quali scuole, uffici, locali commerciali, non sono tutti raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è più che decorosa; il verde pubblico però non risulta essere vicino ai villini. Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'ubicazione del fabbricato è discreta; esso ha affacci su tutti e quattro i punti cardinali, con edifici al suo intorno di modesta altezza, ma essendo stato edificato con porzioni immobiliari parzialmente al di sotto del piano stradale non gode di ottimale luminosità e prospicienza, in fine le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.



In dettaglio: per le caratteristiche tipologiche si è assegnato un coefficiente riduttivo del -10% (moltiplicatore 0,90) per gli immobili in quanto la costruzione risale agli anni 2000, le finiture, così come gli impianti - per quanto correttamente mantenuti - risentono della vetustà della costruzione. Si deterranno i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, si deterranno i costi relativi a lavori edili indispensabili alla fruizione separata dei beni.

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 autorimesse al piano interrato con accesso diretto dai vani abitativi per il 50% della loro superficie, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di Ponte Lucano D2 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 1.350,00 E/mq ad un massimo di 2.000,00 E/mq.

Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di 1.900,00 €/mq tale valore di mercato è il più vicino entro quale i villini possono essere collocati, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate, ragguagliato al coefficiente di adeguamento si ha un valore di 1.710,00 €/mq. Si deterranno i costi della riduzione dei villini alla conformità edilizia e si deterranno i costi delle separazioni funzionali delle utenze.

Si calcola come stima di massima, a corpo, per il ripristino della destinazione dell'uso dell'autorimessa € 18.000,00 più CILA per modifiche degli spazi interni (lotto 1), per il ripristino del terrapieno con muri di sostegno € 50.000 da dividersi per i due lotti, ed €2.000,00 per separazione impianti da dividersi tra i due lotti. Per i giardini si utilizzerà il Valore Agricolo Medio, regione agraria 6, anno 2022, Tivoli, qualità *prato* €20.000,00 ha quindi 20,00€/mq

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

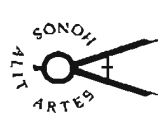


TABELLA ANALITICA DI STIMA

Lotto I: porzione di villino bifamiliare sito in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via Del Pritaneo n.5 (catastralmente snc) piano S1-T, Censito al NCEU al foglio 82, particella 341, subb. 506-508 e BCNC sub.509				
VANO	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato In E/mq	Valutazione E/mq con coeff.applicato	Valore del vano In E
Piano S2 autorimessa+tavernetta (escluso) locale caldaia	111,00	0,40	€ 760,00	€ 84.360,00
Salone piano S1	47,00	0,90	€ 1.710,00	€ 80.370,00
Cucina piano S1	14,00	0,90	€ 1.710,00	€ 23.940,00
Camera Piano S1 n.1	19,00	0,90	€ 1.710,00	€ 32.490,00
Camerino S1	9,00	0,90	€ 1.710,00	€ 15.390,00
Disimpegno piano S1	3,40	0,90	€ 1.710,00	€ 5.814,00
WC piano S1	7,00	0,90	€ 1.710,00	€ 11.970,00
Porticato piano S1 primi 25mq	19,00	0,30	€ 570,00	€ 3.249,00
Disimpegno piano T	7,40	0,90	€ 1.710,00	€ 12.654,00
Camera Piano T n.1	21,00	0,90	€ 1.710,00	€ 35.910,00
Camera Piano T n.2	14,00	0,90	€ 1.710,00	€ 23.940,00
Camera Piano T n.3	32,00	0,90	€ 1.710,00	€ 54.720,00
Bagno Piano T n.1	12,20	0,90	€ 1.710,00	€ 20.862,00
Cameretta Piano T n.2	8,00	0,90	€ 1.710,00	€ 13.680,00
Ripostiglio piano T	6,00	0,90	€ 1.710,00	€ 10.260,00
Terrazza piano T primi 25mq	19,00	0,30	€ 570,00	€ 3.249,00
Giardino di pertinenza	329,00	1,00	€ 20,00	€ 6.580,00
TOTALE				€ 439.438,00
			Valore abbattuto del 10%	€ 395.494,20
			Ripristino opere abusive: re-interro autorimessa, CILA per modifiche spazi interni separazione utenze	-€ 27.000,00
			Valore finale di valutazione dell'immobile	€ 368.494,20

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Lotto I					
Superficie lorda autorimessa piano S2 mq	Superficie netta autorimessa piano S2 mq	superficie lorda villino piani S1-T mq	superficie netta villino piani S1-T mq	superfici scoperte terrazze e porticati mq	giardino e superfici lastrate mq
111,00	95,00	189,00	159,00	38,00	329,00

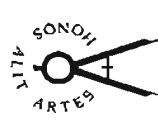
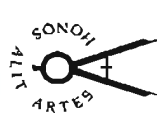


TABELLA ANALITICA DI STIMA

Lotto II: porzione di villino bifamiliare sito in Tivoli (RM), località Villaggio Adriano, Via del Teatro Greco n.3 (catastalmente Via Del Pritaneo snc) piano S1-T, Censito al NCEU al foglio 82, particella 341, subb. 505-507 e BCNC sub.509				
VANO	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff.applicato	Valore del vano in E
Piano S2 ex autorimessa (attualmente appartamento)	128,00	0,40	€ 760,00	€ 97.280,00
Salone piano S1	40,00	0,90	€ 1.710,00	€ 68.400,00
Corridoio piano S1	9,20	0,90	€ 1.710,00	€ 15.732,00
Cucina piano S1	22,00	0,90	€ 1.710,00	€ 37.620,00
Camera Piano S1 n.1	15,00	0,90	€ 1.710,00	€ 25.650,00
WC piano S1	8,00	0,90	€ 1.710,00	€ 13.680,00
Porticato piano S1 primi 25mq	23,00	0,30	€ 570,00	€ 3.933,00
Porticato piano S1 mq restanti	5,00	0,10	€ 190,00	€ 95,00
Disimpegno piano T	8,00	0,90	€ 1.710,00	€ 13.680,00
Camera Piano T n.1	22,00	0,90	€ 1.710,00	€ 37.620,00
Camera Piano T n.2	19,00	0,90	€ 1.710,00	€ 32.490,00
Camera Piano T n.3	20,20	0,90	€ 1.710,00	€ 34.542,00
Bagno Piano T n.1	7,60	0,90	€ 1.710,00	€ 12.996,00
Bagno Piano T n.2	9,00	0,90	€ 1.710,00	€ 15.390,00
Camerino piano T	6,00	0,90	€ 1.710,00	€ 10.260,00
Terrazza piano T primi 25mq	25,00	0,30	€ 570,00	€ 4.275,00
Porticato piano S1 mq restanti	2,30	0,10	€ 190,00	€ 43,70
Giardino di pertinenza	331,00	1,00	€ 20,00	€ 6.620,00
TOTALE				€ 430.306,70
			Valore abbattuto del 10%	€ 387.276,03
			Ripristino opere abusive: re-Interro autorimessa, riduzione in pristino autorimessa + CILA per modifiche spazi interni separazione utenze	-€ 44.000,00
			Valore finale di valutazione dell'immobile	€ 343.276,03

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Lotto II					
Superficie lorda autorimessa piano S2 mq	Superficie netta autorimessa piano S2 mq	superficie lorda villino piani S1-T mq	superficie netta villino piani S1-T mq	superfici scoperte terrazze e porticati mq	giardino e superfici lastricate mq
128,00	110,00	186,00	159,99	55,30	331,00



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 il seguente:

Valore di stima della porzione di villa bifamiliare LOTTO 1 arrotondato
€ 368.500,00 - trecentossessantottomilacinquecento/00 euro

Valore di stima della porzione di villa bifamiliare LOTTO 2 arrotondato
€ 343.300,00 - trecentoquarantatremilatrecento/00 euro

Valore totale dei beni pignorati: € 711.800,00 settecentoundicimilaottocento/00

8) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

RISPOSTA AL QUESITO (8) l'immobile non è oggetto di pignoramento di quota

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito postomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o delucidazioni.

Si allegano in separato plico telematico:

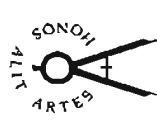
1. Titolo di provenienza degli immobili, atto e nota all.i A
2. Titolo di provenienza ultra-ventennale degli immobili, atto e nota all.i B
3. Atto notarile e perizia giurata mutazione ragione sociale [REDACTED]

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

4. Documentazione fotografica, all.i D
5. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i E
6. Documenti relativi alla licenza edilizia in estratto all.F

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tivoli, Rm, li 27/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it