

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.

Creditore Procedente: REDSEA SPV S.R.L.

Debitori: *****

Custode Giudiziario: Dott.ssa Paola Saioni

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

Arch. Motta Stefania



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Corrispondenza catastale.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo e descrizione del compendio.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima/Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.....	16



All'udienza del 13/10/2023, il sottoscritto 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 17/10/2023, nella qualità di C.T.U., si appresta quindi a rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel decreto di nomina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione di tipo civile in Mentana (RM) - Via G. Giolitti n.10, piano 1°
- **Bene N° 2** – Locale di deposito in Mentana (RM) - Via G. Giolitti n.10, piano 4°
- **Bene N° 3** – Posto automobile piano T pilotis in Mentana (RM) - Via G. Giolitti n.10

DESCRIZIONE

Lotto Unico: diritto di superficie su appartamento sito in Mentana, Rm, di Via Giovanni Giolitti n.10, composto da: soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio, una loggia chiusa abusivamente con una vetrata fissa. Pertinenze: un locale di deposito al piano 4° consistente in un vano unico ed un posto auto al piano pilotis del condominio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Gli immobili sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non finanziata con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore ed i successivi aventi titolo.

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 uso studio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2, trattasi di Contratto di Compravendita





stipulato in data 16/12/2009 dal Notaio Carmine Andreatta rep.25709 racc.15283. Nel contratto l'esecutato ***** C.F.: *** ** * e ***** C.F.: *** ** * acquistavano in comunione di beni il diritto di superficie da ***** , C.F.:

su: *“Appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 1 (uno) composto da soggiorno cucina camera bagno disimpegno e terrazzo sconfinante con vano scala, appartamento interno 2 (due) e 6 (sei) salvo altri. Soffitta al piano soffitte, distinta con la lettera F confinante con corridoio di accesso, soffitta distinta con la lettera E, muro perimetrale, salvo altri. Posto auto al piano pilotis contraddistinto con la lettera L confinante con spazio di manovra, posto auto distinto con la lettera M, posto auto distinto con la lettera I salvo altri.”* (Atto-nota allegato 1)

L'atto risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2, ai numeri di Rp./Rg.: 43814/84181 in data 30/12/2009.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

- ½ diritto di superficie a ***** C.F.: *** ** * *
- ½ diritto di superficie a ***** C.F.: *** ** * * in curatela di eredità giacente Avv. Irene Badracco

• 1/1 proprietà dell'area Comune di Mentana, Rm, C.f.:02447950581

CONFINI

L'appartamento confina a Sud-Ovest con int.2 sub.24 proprietà superficitaria e proprietà dell'area Comune di Mentana, a Nord Ovest con corpo scala condominiale, e Nord-Ovest con int.6 sub.28 proprietà superficitaria e proprietà dell'area Comune di Mentana, a Nord-Est con distacco da fabbricato condominiale part.1422, salvo altri.

il deposito confina a Sud-Ovest con distacco da Via G. Giolitti, a Nord-Ovest corridoio condominiale a Nord-Est con deposito interno E sub.44, proprietà superficitaria ***** ** * e proprietà dell'area Comune di Mentana, salvo altri.

il posto auto confinante a Nord-Ovest con spazio di manovra condominiale, a Nord con posto auto interno M, sub.10 e proprietà dell'area Comune di Mentana, ad Est con posto auto interno I sub.9 proprietà superficitaria ***** e proprietà dell'area Comune di Mentana, salvo altri.

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Superfici scoperte o assimilabili	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	56,00 mq	6,54 mq	1,00	57,96 mq	2,75 m	1°
Deposito	7,00 mq	11,00 mq	-	0,25	2,75 mq	2,20 m	4°
Posto auto coperto	20 mq	20,00 mq	-	0,25	5,00 mq	3,0 m	T
Totale superficie convenzionale:					65,71 mq		

I beni non sono oggetto di pignoramento di quota.

ASTE GIUDIZIARIE® CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'attuale particella 1387 del foglio 9 deriva dalla particella 199/c e 186/c del medesimo foglio di h 0,2365, dalla part.1389 ex 286/b di h 0,035, a seguito di tipo mappale n.1511 del 12/09/1983 prot.391120/83

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.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita E	Piano
	9	1387	23		A/2	4	3,5 vani	Totale 58 mq	460,94	1°
	9	1387	45		C/2	6	7 mq	Totale 11 mq	7,59	4°
	9	1387	11		C/6	4	20 mq	Totale 20 mq	12,40	T





CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente poiché allo stato di fatto l'appartamento è difforme a causa alcune opere edili avvenute senza titolo concessorio.

Si segnala inoltre che l'indirizzo degli immobili non era rispondente allo stato attuale di fatto; per tale ragione la scrivente CTU, ha provveduto a presentare istanza di rettifica in autotutela presso l'Agenzia del Territorio a seguito della quale la toponomastica è stata corretta.

PRECISAZIONI

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

PATTI

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 altresì

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

Giorno 18/12/2023 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Paola Saioni ha eseguito accesso positivo al bene pignorato. All'appartamento si accede dal civico 10 di Via Giovanni Giolitti in Mentana, salendo al piano primo della scala comune di un edificio plurifamiliare per civile abitazione.

Oltrepassando la porta d'ingresso si accede al soggiorno dell'appartamento dal quale, procedendo dalla propria sinistra, si giunge ad un disimpegno dal quale si apre un ripostiglio, una camera, un bagno con tritico di sanitari e vasca. Sempre dal soggiorno, in fine, si accede ad una loggia chiusa abusivamente, nella quale è stata realizzata una cucina, ed ad una porzione della stessa

terrazza rimasta aperta a mo' di balcone, quindi trovasi, subito a destra, una seconda camera, ex cucina, ad essa adiacente. Si segnala l'apertura del vano ripostiglio dal disimpegno, anziché dal corpo scala, come originariamente previsto da progetto di concessione.

L'appartamento trovasi in mediocri condizioni manutentive poiché disabitato da lungo tempo, sono presenti al suo interno oggetti e mobilia abbandonati. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti poiché le utenze sono distaccate. Si segnala il degrado dei rivestimenti parietali, e pitturazioni dei soffitti, in discrete condizioni i rivestimenti ceramici.

Al piano 4°, percorrendo un corridoio che si diparte dal corpo scala, trovasi il locale di deposito di pertinenza, più precisamente esso è l'ultimo vano sulla sinistra; trattasi di un vano unico con finestra, in discrete condizioni manutentive, attualmente ingombro di materiale vario abbandonato. Al piano terra, pilotis, trovasi il posto auto coperto, ponendosi innanzi all'ingresso del corpo scala esso è il primo a sinistra, adiacente allo spazio di manovra. In buone condizioni manutentive.

Il fabbricato è stato oggetto di efficientamento energetico sismico i cui lavori sono terminati nel 2023 e di conseguenza trovasi in ottimali condizioni di manutenzione.

Il corpo scala del condominio ha la predisposizione per l'ascensore ma alla data dell'accesso era privo del relativo impianto. 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. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, che sarebbero facilmente superabili con l'istallazione dell'ascensore condominiale di cui vi è già la predisposizione con un costo approssimativo di €4.000,00 pro quota spettante all'appartamento.

PARTI COMUNI

Corte condominiale, spazi di manovra piano pilotis, corpo scala con ascensore e relativi disimpegni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito in struttura intelaiata calcestruzzo di cemento armato su fondazione continua a travi rovesce in cls.a., la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo con soletta alleggerita, scala comune ed architravi delle finestre in cls.a. posati in opera. La scala ed il vestibolo hanno pavimentazione in marmo e finitura parietale ad intonaco mezzo stucco fratazzato.

Le finiture sono realizzate all'esterno con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in alluminio verniciato bianco con serrande esterne in materiale plastico (PVC). All'interno dell'abitazione, la pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava disabitato ma 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;

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La trascrizione del pignoramento data 06/04/2023, atto notificato in data 17/03/2023, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 04/02/2003 rogito Notaio Paolo Salaris, rep.8305/5846 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.3049/4600 in data 06/02/2003; nell'atto, ***** C.f.: *** ** * vende diritto di

superficie ad ***** C.f.: *** ** * che acquista come bene personale, sugli immobili ubicati in Mentana censiti al NCEU al Foglio 9 part.1387 subb.11-23-45.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risulta trascritto l'atto seguente:

- Il 16/12/2009 rogito del Notaio Carmine Andreatta rep.25709/15283. Nel contratto ***** C.F.: *** ** * e ***** C.F.: *** ** * acquistavano in comunione di beni il diritto di superficie da ***** C.F.: C.f.: *** ** * sugli immobili ubicati in Mentana censiti al NCEU al Foglio 9 part.1387 subb.11-23-45. Atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen 43814/84181 in data 30/12/2009.
- Il 06/03/2013 data morte di ***** C.F.: *** ** *. Certificato di denunciata successione del 23/04/2013 rep.573/9990/13 Ufficio del Registro DPRM2 UT ROMA7 – Acilia, RM. Alla de cuius succedono il coniuge ***** C.F.: *** ** * per quota 1/6, ed i figli ***** C.f.:*** ** * B e ***** C.f.: *** ** * per quota 1/6 cadauno del diritto di superficie sugli immobili ubicati in Mentana censiti al NCEU al Foglio 9 part.1387 subb.11-23-45. Denuncia trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen 28787/39678 in data 19/09/2013.

A seguito di istanza presso il Tribunale di Roma R.G. 7761/2022 da parte del creditore procedente, gli eredi, chiamati all'accettazione, per la quota di 1/2 della proprietà, nel termine assegnato non hanno né accettato né rifiutato, l'eredità è stata quindi dichiarata *giacente* con decreto del Tribunale di Roma cron.1952/2022 del 03/05/2022.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 fondiario iscritta il 30/12/2009 Registro Particolare 26264 Registro Generale 84182 rep.25710/15284 rogante Notaio Carmine Andreatta, a favore di Banca Popolare di Novara S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:01848410039 a carico di ***** C.F.: *** ** *



**** * e ***** ***** C.F.: *** ** ***** **** * per 1/1 del diritto di proprietà superficitaria gravante su immobili siti in Mentana censiti al NCEU al Foglio 9 part.1387 subb.11-23-45.

- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 06/04/2023, Registro Particolare 13326 Registro Generale 19570, rep.6089 del 17/03/2023 a favore di Red Sea SPV S.r.l. con sede ed indirizzo ipotecario in Conegliano, TV, C.f.:04938320266 a carico di ***** ***** C.F.: *** ** ***** **** * e ***** ***** C.F.: *** ** ***** **** * per 1/2 del diritto di proprietà superficitaria ciascuno gravante su immobili siti in Mentana censiti al NCEU al Foglio 9 part.1387 subb.11-23-45No.¹

Iscrizioni pregiudizievoli successivi al pignoramento: nessuna

NORMATIVA URBANISTICA

Il condominio cui l'immobile fa parte è stato edificato a seguito di approvazione di PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare) in zona 164 Mentana-centro, lotto n.16, l'area viene ceduta in diritto di superficie alla che realizza l'opera.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in base alla Concessione Edilizia pratica 979/83 del 27/09/1983 richiedente in essa si autorizzava la costruzione del lotto 13 in esecuzione di un piano di lottizzazione P.E.E.P., ex Legge 167/62. Il collaudo statico fu rilasciato il 02/04/1986 al n. 49766 di protocollo, non è stata rinvenuta nel fascicolo l'autorizzazione di Abitabilità.

Successivamente sono state realizzate delle opere, all'interno dell'appartamento staggito, in assenza di titolo concessorio, si specifica che sono stati ricercati eventuali titoli edilizi successivi ma senza alcun riscontro. Tali opere abusive consistono nella chiusura della loggia con vetrata fissa, nella rimozione della porta-finestra esistente in facciata con costruzione in sua vece di un'apertura ad arco, modificando il prospetto dell'edificio, con relativo spostamento degli

INota: il pignoramento immobiliare è stato iscritto per quota di ½ ciascuno in capo ai Sig.ri ***** ***** C.F.: *** ** ***** **** * e ***** ***** C.F.: *** ** ***** **** * che erano coniugi in comunione di beni, ma essendo l'atto di pignoramento successivo alla morte della Sig.ra ***** ***** , essendo sciolta la comunione *mortis causa*, il pignoramento per quote è rispondente allo stato di diritto della proprietà.



impianti idrici della cucina nella loggia stessa, inoltre si segnala l'apertura della porta del ripostiglio all'interno dell'alloggio anziché dal corpo scala.

La chiusura della loggia non è sanabile e quindi si deterranno alla stima i costi di ripristino allo stato legittimo, invece la modifica dell'apertura del ripostiglio può essere regolarizzata presentando CILA in sanatoria con un'ammenda di € 1.000,00.

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 allo stato legittimo mediante ripristino della loggia come progetto approvato e presentazione di CILA in sanatoria.

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

I beni fanno 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;

Spese condominiali:

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue è di € 240,00

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





L'amministrazione condominiale rileva insoluti tra spese ordinarie e straordinarie di circa €4.000,00

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

- **Lotto Unico:** diritto di superficie su appartamento sito in Mentana, Rm, di Via Giovanni Giolitti n.10, composto da: soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio, una loggia chiusa abusivamente con una vetrata fissa. Pertinenze: un locale di deposito al piano 4° consistente in un vano unico ed un posto auto al piano pilotis del condominio.

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Mentana, RM come segue:

- Foglio 9 part.1387 sub.23 categoria A/2 classe 4, consistenza 3,5 vani, sup.cat. tot. 58,00 mq, rendita € 460,94
- Foglio 9 part.1387 sub.45 categoria C/2 classe 6, consistenza 7,00mq, sup.cat. tot. 11,00 mq, rendita € 7,59
- Foglio 9 part.1387 sub.11 categoria C/6 classe 4, consistenza 20,00mq, sup.cat. tot. 20,00 mq, rendita € 12,40

La Convenzione Pubblica tra la _____ ed il Comune di Mentana, all.3, non prevede un prezzo massimo di cessione degli alloggi nonostante sia stata stipulata nel 1983, ovvero antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 179/1992².

Antecedentemente al 1992, si applicava l'art. 35 della L. 865/71 che prevedeva ai commi 13 e 19, il divieto di vendita degli immobili della durata massima di venti anni e un vincolo sul prezzo massimo di cessione, la cui violazione era sanzionata con la nullità dell'atto notorio. Il prezzo massimo di cessione veniva stabilito in base a norma dell'art. 4 lettera G) della Legge 457/78 e dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici per l'edilizia agevolata e convenzionata.

I parametri della Legge 457/78 e del D.M. LL.PP. confluiscono nel **costo di costruzione** che è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, come definiti ai sensi della lettera (g) del primo comma dell'art. 4 della su citata legge. Per tale ragione ai fini della stima si farà riferimento a tale costo di costruzione attualizzato all'indice dei prezzi al consumo attuali, con le dovute decurtazioni, vetustà e per tipologia etc. ex art.20 e 21 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Equo Canone); Rilevato che

2 NOTA: La Legge n. 179 del 17 febbraio 1992, Legge Ferrarini-Botta, ha abrogato i commi 15 e 19 dell'articolo 35, L. 865/71, facendo venire meno sia i vincoli di alienazione e di prezzo massimo di cessione, sia la conseguente sanzione della nullità.

l'ultimo costo di costruzione pubblicato da ANCE Lazio è relativo al luglio 2023 ed è pari ad €1.708,00 €/mq con indice di rivalutazione dei prezzi al consumo calcolato al febbraio 2024 dall'ISTAT.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1986 ma è l'edificio stato oggetto ristrutturazione tra il 2020 ed 2023 di quindi non si applicherà decurtazione per vetustà del fabbricato, indice 1,00 per tipologia A/2, indice demografico di Mentana 1,00; 1,00 per zona di ubicazione, 0,80 per lo stato conservativo mediocre della singola unità edilizia, per un totale **€/mq 1.366,40**; allo scopo di preservare lo scopo sociale di edilizia economico popolare della lottizzazione (art.1, c.376 e ss. della L. n. 178/2020) si stimerà l'immobile su superficie convenzionale ovvero la superficie dell'immobile ponderata come esposto a seguire.

Il valore al metro quadro come su stabilito va riferito ad una superficie determinata in base al Decreto 26 aprile 1991 del Ministero dei Lavori Pubblici (G.U. n.116 del 20-5-1991) art.1 lettera "d" e seguenti; ovvero sarà costituita dalla somma delle superfici il calcolo della la superficie utile abitabile dell'alloggio, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, includendo come superficie utile quella relativa ad eventuali armadi a muro; superficie netta degli accessori direttamente annessi all'alloggio costituita da verande, balconi, logge, terrazze, cantine, soffitte; superficie netta degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale, superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti, di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Si deterranno € 200,00 per rimozione della vetrata fissa della loggia, € 2.000,00 demolizione cucina realizzata nella loggia e ripristino della facciata ed infisso, € 1.000,00 per CILA in sanatoria. Non verranno computati onorari del tecnico incaricato.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita %	Totale €
appartamento	52,36	1.366,40	71.544,70	100	71.544,70
deposito	2,75	1.366,40	3.757,60	100	3.757,60
posto auto	5,00	1.366,40	6.832,00	100	6.832,00
Parziale					82.134,30
Abbattimento del 10% per assenza della garanzia dai vizi					73.920,87
Costo regolarizzazione edilizia (riduzione in pristino e CILA in sanatoria)					-3.200,00
Oneri di trasformazione della proprietà superficaria in piena proprietà affrancazione vincoli convenzionali					-5.302,68
Valore di stima:					€ 65.418,19



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'appartamento con pertinenze viene trasferito in *diritto di superficie* anche detta proprietà superficitaria, trattasi del diritto di costruire e mantenere e quindi utilizzare un fabbricato, per un tempo determinato da una convenzione, su un suolo che è proprietà di un altro soggetto.

La proprietà superficaria (o diritto di superficie) è un diritto reale di godimento parziale e limitato rispetto al diritto di piena proprietà. Il bene posto in asta è altresì vincolato da un prezzo massimo di vendita e locazione, poiché il fabbricato cui appartiene è stato edificato in esecuzione di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, quindi tali vincoli sono posti a tutela dello *scopo sociale* del piano.

Il soggetto proprietario del terreno, è nel nostro caso, il Comune di Mentana, che ha concesso il diritto di superficie ai privati per anni 99 a partire dalla data di concessione del diritto, ovvero il 20/09/1983.

Il Comune, con la Delibera n. 22 del 26/02/2019 aggiornata con la Delibera n. 4 del 29/01/2021, ha approvato il regolamento che consente la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà nonché l'*affrancazione dai vincoli convenzionali*. Prima della scadenza della convenzione, il superficitario ha facoltà di chiedere il rinnovo della convenzione e mantenere il diritto di superficie, o chiedere, in qualunque momento, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà; in base a tale delibera il proprietario superficitario ha anche facoltà, di chiedere l'*affrancazione dai vincoli convenzionali ovvero* svincolare il bene da tale *prezzo massimo di cessione e locazione* per avere la possibilità di rivendere l'immobile o concederlo in locazione a prezzo di mercato.³

In fine, poiché il costo di costruzione, che è stato utilizzato per il calcolo del prezzo massimo di cessione, è riferito al valore di possesso in piena proprietà del manufatto edilizio finito, la scrivente ha provveduto in fase di stima, a decurtare il costo di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà unitamente al costo di l'*affrancazione dai vincoli di prezzo massimo di cessione o locazione*; il costo è stato stimato dall'ufficio comunale preposto. Allegato n.7.

³Nota: normative di riferimento le Leggi n. 167/1962, n. 865/1971, n. 448/1998 art. 31, e Decreto MEF n. 151/2020.

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 05/11/2024

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 - Titolo ultra-ventennale – nota di trascrizione
- ✓ N° 3 Convenzione Pubblica Comune di Mentana,
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Estratto di mappa, planimetrie, visure storiche
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Titoli concessori in estratto
- ✓ N° 7 Calcolo trasformazione del diritto ed affrancazione dal prezzo massimo di cessione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto Unico: 1/1 del diritto di superficie su appartamento sito in Mentana, Rm, di Via Giovanni Giolitti n.10, composto da: soggiorno, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio, una loggia chiusa abusivamente con una vetrata fissa. Per una superficie lorda coperta abitativa di mq 56,00. Pertinenze: un locale di deposito al piano 4° consistente in un vano unico ed un posto auto al piano pilotis del condominio.

Gli immobili sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non finanziata con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore ed i successivi aventi titolo.

Censito presso al N.C.E.U.

- Foglio 9 part.1387 sub.23 categoria A/2 classe 4, consistenza 3,5 vani, sup.cat. tot. 58,00 mq, rendita € 460,94
- Foglio 9 part.1387 sub.45 categoria C/2 classe 6, consistenza 7,00mq, sup.cat. tot. 11,00 mq, rendita € 7,59
- Foglio 9 part.1387 sub.11 categoria C/6 classe 4, consistenza 20,00mq, sup.cat. tot. 20,00 mq, rendita € 12,40

l'appartamento confina a Sud-Overst con int.2 sub.24, a Nord Ovest con corpo scala condominiale, e Nord-Ovest con int.6 sub.28, a Nord-Est con distacco da fabbricato condominiale part.1422, salvo altri.

il deposito confina a Sud-Ovest con distacco da Via G. Giolitti, a Nord-Ovest corridoio condominiale a Nord-Est con deposito interno E sub.44, salvo altri.

il posto auto confinante a Nord-Ovest con spazio di manovra condominiale, a Nord con posto auto interno M, sub.10, ad Est con posto auto interno I sub.9, salvo altri.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2023 DEL R.G.E.

Bene U – abitazione di tipo civile e pertinenze			
Ubicazione:	Mentana (RM) - Via G. Giolitti n.10, piano T-1°-4°		
Diritto reale:	Diritto di superficie	Quota	100,00%
Tipologia immobile:	Appartamento di tipo civile	Superficie abitativa lorda	56,00 mq



<p>Stato conservativo:</p>	<p>L'appartamento trovasi in mediocri condizioni manutentive poiché disabitato da lungo tempo, sono presenti al suo interno oggetti e mobilia abbandonati. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti poiché le utenze sono distaccate. Si segnala il degrado dei rivestimenti parietali, e pitturazioni dei soffitti, in discrete condizioni i rivestimenti ceramici.</p> <p>in discrete condizioni manutentive, attualmente ingombro di materiale vario abbandonato. In buone condizioni manutentive.</p> <p>Il fabbricato è stato oggetto di efficientamento energetico sismico i cui lavori sono terminati nel 2023 e di conseguenza trovasi in ottimali condizioni di manutenzione.</p> <p>Il corpo scala del condominio ha la predisposizione per l'ascensore ma alla data dell'accesso era provo del relativo impianto. 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. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, per l mancanza dell'ascensore condominiale di cui vi è già la predisposizione con un costo approssimativo di €4.000,00 pro quota spettante all'appartamento.</p>
<p>Descrizione:</p>	<p>Lotto Unico: appartamento in condominio al civico 10 di Via Giovanni Giolitti in Mentana, Rm, posto al piano primo, composto da soggiorno, disimpegno, un ripostiglio, una camera, un bagno con trittico di sanitari e vasca, una loggia chiusa abusivamente, nella quale è stata realizzata una cucina, dalla quale si accede ad una porzione della stessa rimasta aperta a balcone, in fine una seconda camera, ex cucina, ad essa adiacente. Si segnala l'apertura del vano ripostiglio dal disimpegno, anziché dal corpo scala, come originariamente previsto da progetto di concessione. Pertinenze: al piano 4°, un locale di deposito, trattasi di un vano unico con finestra, al piano terra, pilotis, un posto auto coperto.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>
<p>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</p>	<p>È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.</p> <p>L'atto di provenienza ultra-ventennale dell'immobile risulta trascritto.</p>



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

