

TRIBUNALE DI TIVOLI

Sezione Civile



R.G.E.I. n. 1528/2005



(Creditore procedente)

(Debitore esecutato)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

integrazione all'elaborato peritale
dell'Arch. Pierfrancesco Rossi del 16/09/2010

Palestrina 09/04/2018

l'Esperto

Dott. Ing. Giampiero Ceci

Il Giudice per l'Esecuzione, Dott.ssa Francesca COCCOLI, nell'udienza del 15/02/2018 ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Giampiero Ceci, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri di Roma al n.19764 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, l'incarico di Esperto nella causa evidenziata in epigrafe ponendo i seguenti quesiti:

- 1. Proceda alla corretta individuazione del compendio pignorato, avuto riguardo il particolare a terreno sottostante, corte comune e terreno circostante.***
- 2. Determini il valore del compendio pignorato, anche avuto riguardo alla eventuale necessità di procedere alla costituzione di servitù coattiva pedonale e carrabile e alla costituzione di servitù di gasdotto, salvo altre.***

Il Giudice ha contestualmente fissato la data del 16/02/2018 per l'avvio delle operazioni peritali e giorni 60 dall'inizio delle operazioni per il deposito telematico in Cancelleria della dell'elaborato peritale.

Il presente elaborato costituisce pertanto mera integrazione dell'elaborato peritale rilasciato dall'Arch. Pierfrancesco Rossi in data 16/09/2010 nell'ambito della presente procedura. Relazione a cui si rimanda per quanto di seguito non espressamente riferito.

La risposta ai quesiti discende, quindi, dallo studio degli atti nonché dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Agosta, oltre al sopralluogo presso la corte esterna, per come ad oggi accessibile, del fabbricato residenziale in argomento. Si vedano a tal fine il verbale di sopralluogo del 27/03/2018 ed il relativo rilievo fotografico.

[\[Verbale di sopralluogo - Allegato "A"\]](#)

[\[Rilievo fotografico - Allegato "B"\]](#)

PREMESSA

Scopo della presente perizia è ovviamente dare risposta ai quesiti posti dal G.E. nell'ambito delle specifiche competenze dello scrivente. Si vogliono infatti fornire spunti di valutazione di natura tecnica riferibili agli aspetti catastali, edilizi ed urbanistici, integrati con l'esito della ricognizione dei luoghi.

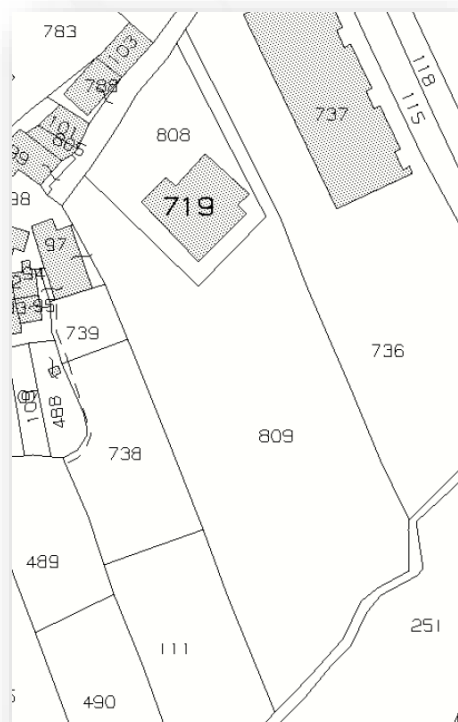
Come si chiarirà meglio di seguito, successivamente alla aggiudicazione degli immobili subastati, il terreno su cui sorge il fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra è stato catastalmente e materialmente frazionato in due.

Con frazionamento del 19/12/2017, dall'originaria particella di terreno distinta al n. 112 del foglio 9, urbanisticamente ricadente per circa la metà in zona edificabile e per la restante in zona agricola, si ottenevano le particelle n. 808 e 809, rispettivamente di mq 471 e mq 2519 [\[Allegato "M"\]](#) . La particella di dimensioni inferiori risulta conformata quale corte perimetrale del fabbricato, la cui proiezione a terra manteneva il numero di particella 719.





	SITUAZIONE ANTE AGGIUDICAZIONE	SITUAZIONE POST AGGIUDICAZIONE
FABBRICATO	Foglio 9 particella 719	Foglio 9 particella 719
CORTE COMUNE PERTINENZIALE	Foglio 9 particella 112 di mq 2990	Foglio 9 particella 808 di mq 471
Terreno residuo		Foglio 9 particella 809 di mq 2519



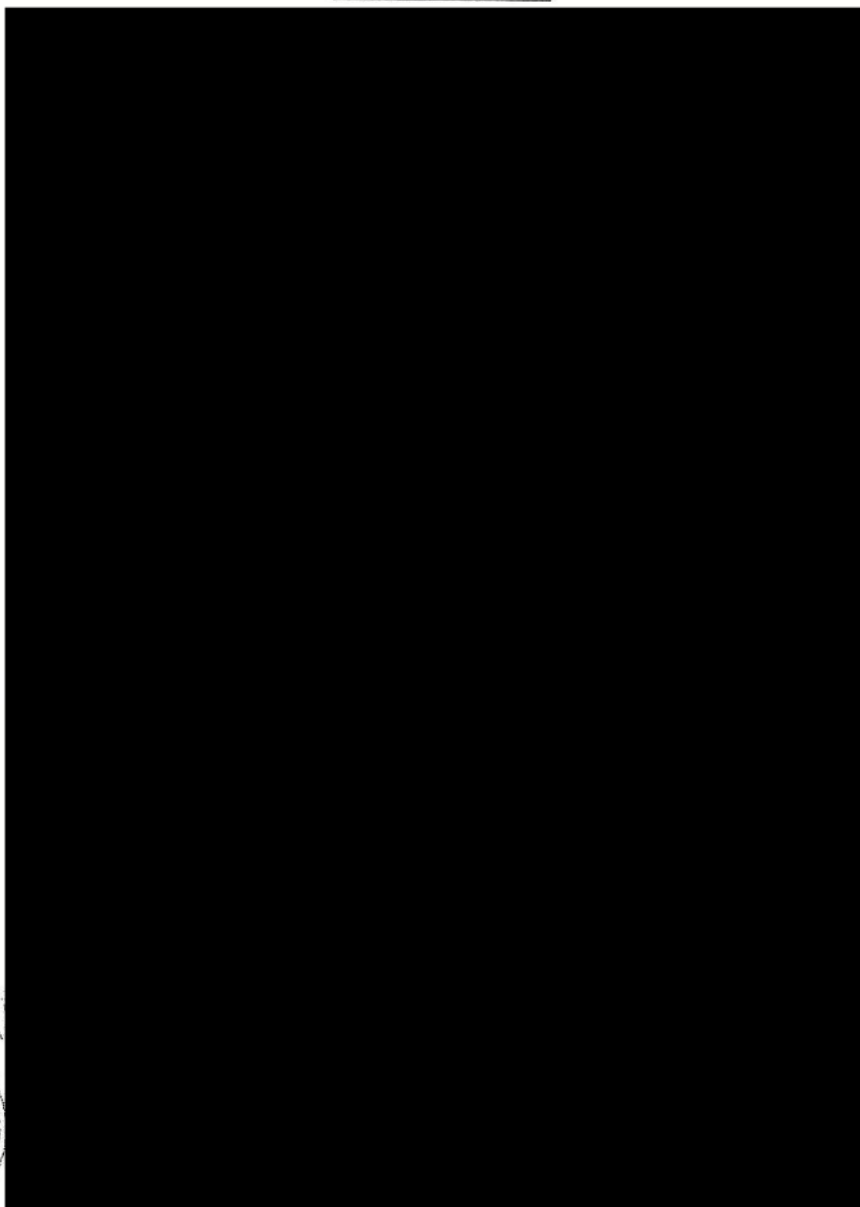
Ciò premesso si procede dando risposta al quesito posto dal G.E.

RISPOSTA AI QUESITI

1. PROCEDA ALLA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO, AVUTO RIGUARDO IL PARTICOLARE A TERRENO SOTTOSTANTE, CORTE COMUNE E TERRENO CIRCOSTANTE.

La presente procedura esecutiva RGEI 1528/2008 discende dall'allegato atto di pignoramento [\[Allegato "C"\]](#) con il quale veniva, appunto, pignorato il seguente compendio immobiliare:

HO PIGNORATO



I beni suindicati risultano quindi consistere in tutte le unità immobiliari (appartamento al piano primo, appartamento al piano primo e due locali ad uso garage e cantina posti al piano terra) costituenti il fabbricato distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Agosta al foglio 9 particella 719.



Elenco Immobili
Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2018

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: AGOSTA (A084) (RM)
Foglio: 9
Particella: 719

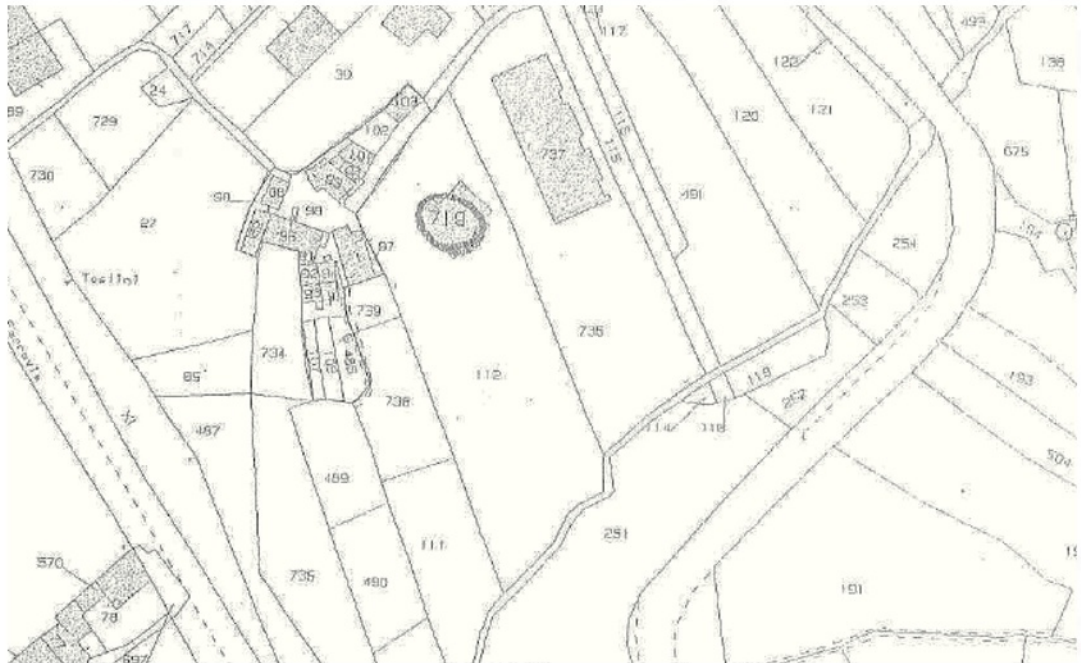
Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	9	719	2		C/6	2	151 mq	1001027	77,98	151.000	VIA TOSTINI, Piano T
2	9	719	3		A/2	3	7,5 vani	1001026	581,01	1.125.000	VIA TOSTINI, Piano 1int. 1
3	9	719	4		A/2	3	7,5 vani	1001028	581,01	1.125.000	VIA TOSTINI, Piano 2int. 2

I suddetti immobili, si specifica nel pignoramento, sono tutti confinati con corte comune su 4 lati nonché distacchi su Via Tostini e fosso. Limitatamente ai locali al piano terra si specifica anche il distacco con [REDACTED]. Tutti i distacchi richiamati corrispondono alla descrizione di tre dei quattro confini esterni della particella 112 del foglio 9, particella ove su cui è stato edificato il fabbricato subastato.

All'epoca del pignoramento l'estratto di mappa consentiva di identificare il fabbricato con la suindicata particella 719 del foglio 9. Particella però coincidente con la sola impronta del corpo di fabbrica. Il terreno circostante il fabbricato veniva identificato con la particella 112 di mq 2990 del medesimo foglio catastale. Il tutto come meglio visibile nel seguente stralcio della mappa catastale. Rileva comunque evidenziare che prima dell'inserimento in mappa del fabbricato, l'intera area era sempre identificata con il n. 112 risultando però di maggiore consistenza, pari a mq 3170.

Tale situazione catastale permaneva dalla data di costituzione del fabbricato (01/06/1989) sino al 19/02/2017, data di inserimento in atti catastali del frazionamento

protocollo n. RM0613221 in atti dal 19/12/2017 presentato il 18/12/2017 (n. 613221.1/2017)



E' di tutta evidenza, quindi, che la corte comune indicata nel pignoramento ricada, inevitabilmente, sulla particella 112 del foglio 9. Per essa si è ritenuto di effettuare una visura storica catastale [\[Allegato "D"\]](#) il cui esito consente di riferire quanto segue:

- L'originaria consistenza della particella era di mq 3170, poi ridotta, in occasione del frazionamento del 01/06/1989 (propedeutico all'accatastamento del fabbricato *de quo*, a mq 2990 a vantaggio, appunto, della particella 719.

Situazione dell'Immobile dal 01/06/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	112			SEMIN ARBOR 2	29 90		Euro 16,99 L. 32.890	Euro 13,90 L. 26.910	FRAZIONAMENTO del 01/06/1989 in atti dal 30/01/1997 (n. 900106.F01/1989)
Notifica						Partita	5576			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 719



- [Redacted]

del 06/06/1985 Voltura in atti dal 06/04/1995 Repertorio n.: 22146 Rogante: IRIDE MAYMONE Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA - Volume: 1A n: 23628

del 24/06/1985 (n. 15735.1/1985). Gli stessi, ad oggi, risultano gli attuali intestatari catastali del bene.

L'accesso agli atti presso l'UTC di Agosta ha fatto emergere che la particella 112 del foglio 9 è stata, quanto meno in parte, urbanisticamente asservita all'edificazione del fabbricato oggetto di pignoramento. Aspetto urbanistico che verrà approfondito nel proseguo della presente relazione.

Per completezza si è ritenuto comunque utile procedere con una ispezione ipotecaria telematica all'attualità riguardante la citata particella 112. Da questa si deduce che nel periodo tra il 10/09/1997 ed il 27/03/2018 non sono state effettuate trascrizioni o iscrizioni sul bene.



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Ispezione Ipotecaria

Data 27/03/2018 Ora 18:12:44
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente CCEGPR

Ispezione n. T328738 del 27/03/2018

Dati della richiesta

Immobile : Comune di AGOSTA (RM)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 112

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/09/1997 al 27/03/2018

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Fondamentale, ai fini della presente e limitatamente agli aspetti tecnici di competenza, risulta quindi comprendere l'esatto oggetto degli atti di compravendita del 14/06/1995,



compiuta risposta al quesito posto dal G.E. [\[Allegato "E"\]](#)



immobiliare sita in AGOSTA, Via Tostini snc e precisamente:
- appartamento distinto con il numero interno uno (int.1)
sito al piano primo, composto da ingresso-soggiorno, sala da
pranzo, angolo cottura, tre camere, due bagni e due verande;
confinante con: distacco su corte comune su quattro lati,
distacco verso Via Tostini e fosso;
censito in catasto alla partita 7048, foglio 9, particella
719 sub.3, catg.A/2, cl.3, vani 7,5, rendita catastale L.
1.125.000;
- un mezzo (1/2) indiviso del locale uso garage sito al
piano terra, confinante con: corte comune su quattro lati,
distacco verso Via Tostini dalla SS. Subiaco Fiuggi,



L. 151.000.


ART.2) La vendita comprende ogni accessorio, accessione,
dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, riflette
la consistenza immobiliare in oggetto nello stato di fatto e
di diritto in cui si trova, così come pervenuta alla parte
venditrice per aver costruito il fabbricato a sua cura e

spese ed ultimato nell'anno 1989 su terreno acquistato con
atto Notaio Maymone del 6 giugno 1985 rep. 22140/5401,
registrato a Roma il 24.6.1985 al n. 23628, trascritto a Roma
II° il 15.6.1985 form.11297.

Resta in comune tra i proprietari del fabbricato la corte
circostante.

L'aspetto evidenziato si ritiene fondamentale in quanto sottolinea, in maniera assai chiara, il legame funzionale tra fabbricato e corte nonché la circostanza che i proprietari del fabbricato siano i medesimi della corte. Da qui si evince l'assenza di una espressa volontà dei danti causa di sottrarre dal trasferimento della proprietà alle aventi causa, la corte in questione (particella 112 del foglio 9). In tal senso anche il contratto di mutuo originario sottoscritto dai danti causa [Allegato "F"](#), atto da cui discende, previo frazionamento del mutuo e suddivisione di ipoteca per quote, l'accollo delle attuali debentrici e quindi la presente procedura.

N. 54393 DI REPERTORIO: e sostanzialmente N. 8289 DI RACCOLTA	
CONTRATTO DI MUTUO	
(D. Lvo. l. 9.10.1993 n. 385) del 11 novembre 1995	
REPUBBLICA ITALIANA	85 novembre 1995
Il giorno otto marzo e millenovecentonovantacinque.	REGISTRATO
(8.03.1995)	a ROMA il 13.03.95
In Roma, Via Leone Deon n.71.	N. Serie
Innanzi a me dr. PATRIZIO SBARDELLA, Notaio in Roma, con	Esatte L.
studio in Via Appia Nuova n.96, iscritto al Collegio	
Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia,	



- delle somme dovute alla Banca in dipendenza del rischio di cambio e degli oneri connessi a rimborso della provvista del mutuo; la parte datrice di ipoteca, consente che sia iscritta ipoteca a proprio carico ed a favore della Banca per la complessiva somma di lire settecentocinquantamilioni (L. 750.000.000) sull'immobile che qui si descrive:

- in AGOSTA, Località Tostini, con accesso da Via Tostini snc, dalla S.S. 411 Subiaco-Fiuggi, fabbricato composto da:

- due locali ad uso garage e cantina posti al piano terra; confini: corte comune su quattro lati, distacco verso Via Tostini dalla SS. 411 Subiaco-Fiuggi, propr. Alivernini Antonio, fosso;

- appartamento distinto con il numero interno uno sito al piano primo, composto da ingresso-soggiorno, sala da pranzo, angolo cottura, tre camere, due bagni e due verande; confinante con: distacco su corte comune su quattro lati, distacco verso Via Tostini e fosso;

- appartamento distinto con il numero interno due, sito al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno, sala da pranzo, angolo cottura, tre camere, due bagni e due verande; confinante con: distacco su corte comune su quattro lati, distacco verso Via Tostini e fosso.

Il tutto è censito in catasto alla partita 7048, foglio 9,

particella 719 subalterni:

2, catg.C/6, cl.2, mq. 151, rendita catastale L. 151.000

(garage);

3, catg.A/2, cl.3, vani 7,5, rendita catastale L. 1.125.000

(appartamento int.1);

4 catg.A/2, cl.3, vani 7,5, rendita catastale L. 1.125.000

(appartamento int.2).

L'ipoteca si estende a pertinenze, accessioni, diritti condominiali.

Tutti gli atti sinora citati (contratti di compravendita, di mutuo, atti di pignoramento), concordano nell'identificare i beni in oggetto come tutte le unità immobiliari censite al foglio 9 particelle 719 unitamente alla relative pertinenze, accessioni, diritti condominiali con espresso riferimento a "corte comune su quattro lati"; corte circostante il fabbricato che, come chiaramente detto nell'atto di provenienza suindicato, "resta in comune tra i proprietari del fabbricato" e quindi tra le attuali debentrici. Detta corte non può che ricadere all'interno della più volte citata particella 112; fondo su cui è stato edificato il fabbricato in argomento.

Alla medesima conclusione devono essere evidentemente pervenute le stesse debtrici quando nel 2007 formulavano istanza all'ufficio Tecnico Comunale riguardo lavori di sistemazione della **corte distinta alla particella 112**, proprio quella in argomento, **qualificandosi quali proprietarie del bene [Allegato "G"]**

COMUNE DI AGOSTA	
Data	02-05-2007
Categ.	6 Cl. 3 Faso

Al RESPONSABILE DELL'UFFICIO
TECNICO COMUNALE DI AGOSTA (RT)
COMUNICAZIONE

OGGETTO: COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI
SISTEMAZIONE AREA CIRCOSTANTE PROPRIETA'



in qualità di co-proprietarie del lotto di terreno
= con soprastante fabbricato uso civili abita=
= zioni, distinto al N.E.T. di detto Comune al
FOGLIO: 9. PARTICELLA 112, con la presente: —

COMUNICANO

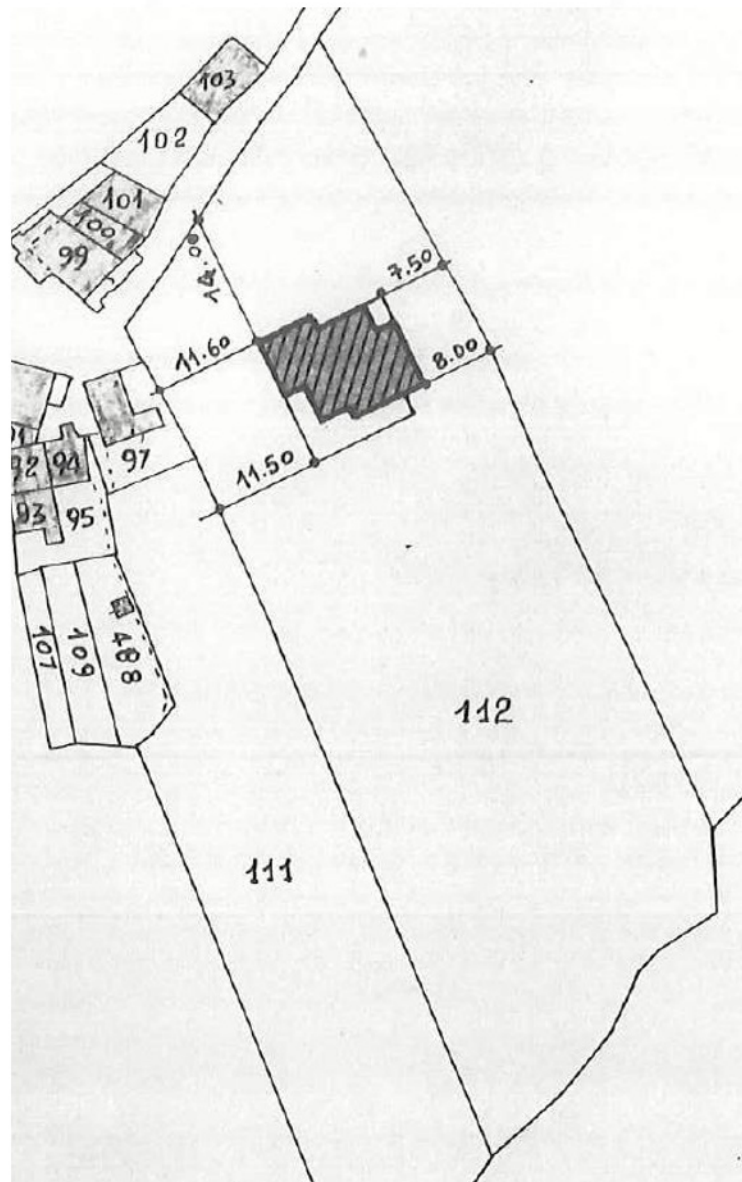
a codesto Ufficio Tecnico, che vorranno effettua=
re lavori di sistemazione dell'area predetta; co=
= sia il livellamento della stessa, la sistemaz=
= zione della recinzione perimetrale, la parimen=
= tazione e la creazione di aiuole a giardino
a completamento di quanto già comunicato
con NOTA DEL 12.10.2002. Si allega copia foto=
= statica della nota che precede. In fede
AGOSTA (RT), ADDI 30 APRILE 2007.



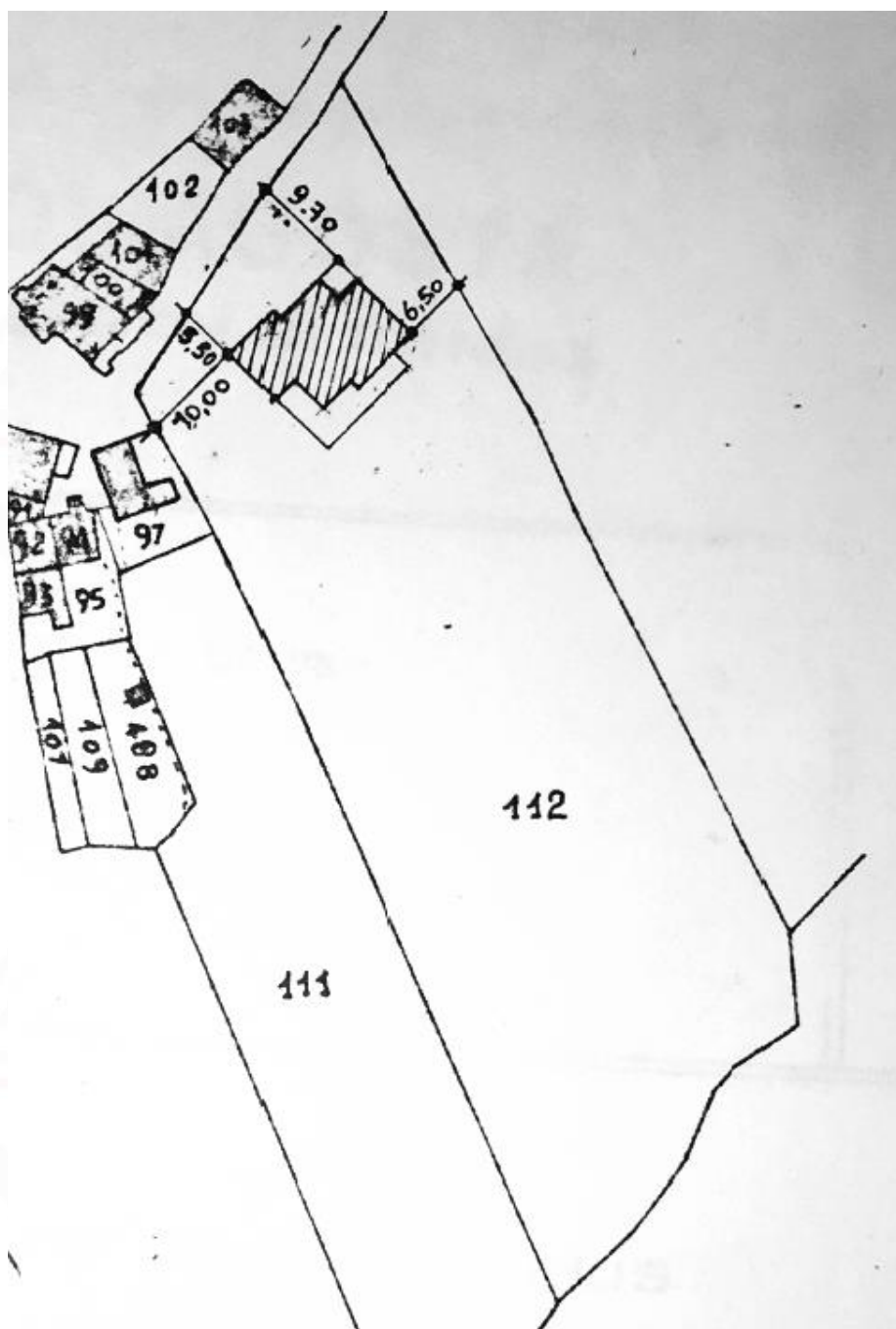
Si ripercorrono ora gli aspetti edilizi ed urbanistici più rilevanti riguardanti gli immobili in argomento. In ordine cronologico,

- [REDACTED]

Terreni al foglio 9 particella 112 di 3170 (poi ridotto a mq 2990 a seguito di edificazione del fabbricato ed oggi interessato dalla corte comune in oggetto), in quanto ricadente in zona “Agricola di Borgata” del Piano di Fabbricazione all’epoca vigente ed avente indice di edificabilità 0,5 mc/mq; e così per una cubatura complessiva edificabile di 800 mc.- Si prevedevano la seguente ubicazione e i seguenti distacchi:



- Con Variante n. 38 del 1986 [\[Allegato "1"\]](#) si autorizzava lo spostamento della sagoma di cui alla precedente concessione, prevedendone l'avvicinamento alla viabilità confinante il lotto.



- Per ultimo, con Variante n. 10 del 1987 [Allegato "L"], in ragione di un strumento urbanistico nel frattempo approvato (Piano di Fabbricazione in variante), veniva concessa l'edificazione di maggiore cubatura secondo i parametri ed indici e con l'ubicazione di seguiti riportati.

DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA DEL MANUFATTO: M.Q. 176,70

VOLUME DEL FABBRICATO: M.C. 1223,20

ALTEZZA ALLA GRONDA : M.T. 7,80

VOLUME CONCESSIONE : M.C. 800

DIFFERENZA VOLUME : M.C. 423,20

DATI DI PIANO DI FABBRICAZIONE

(NORMATIVA URBANISTICA) ART.

ZONA AGRICOLA DI BORGATA

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: 0,80 MC/MQ.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: M.Q. 1000

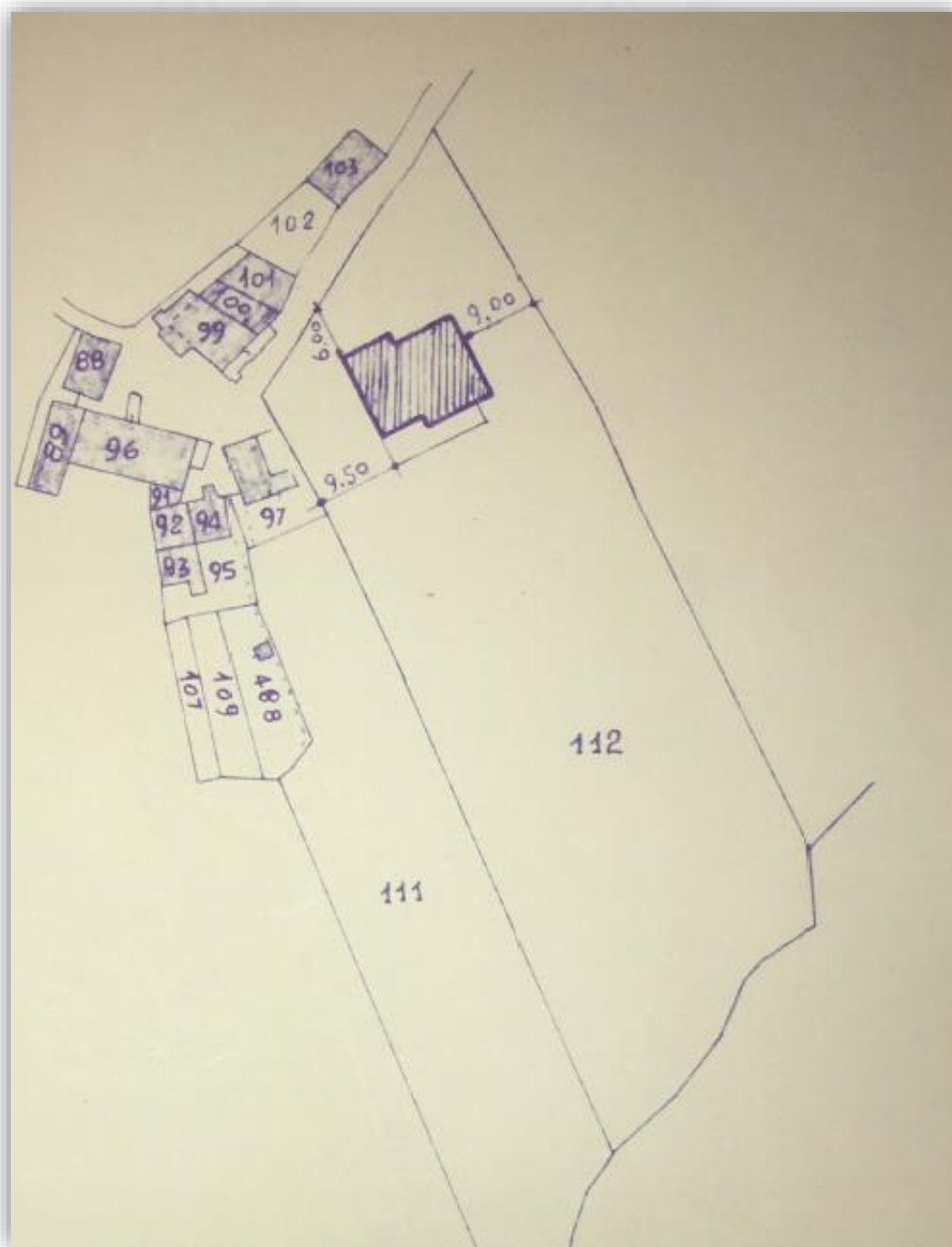
ALTEZZA ALLA GRONDA: M.T. 8,50

INDICE DI COPERTURA PREVISTA R.C.

DISTACCO DAI CONFINI: M.L. 5 25

DISTACCO DAI FABBRICATI: M.L. 10 50

DISTACCO DALLE STRADE: COME D.M. 2.4.68 N.1444

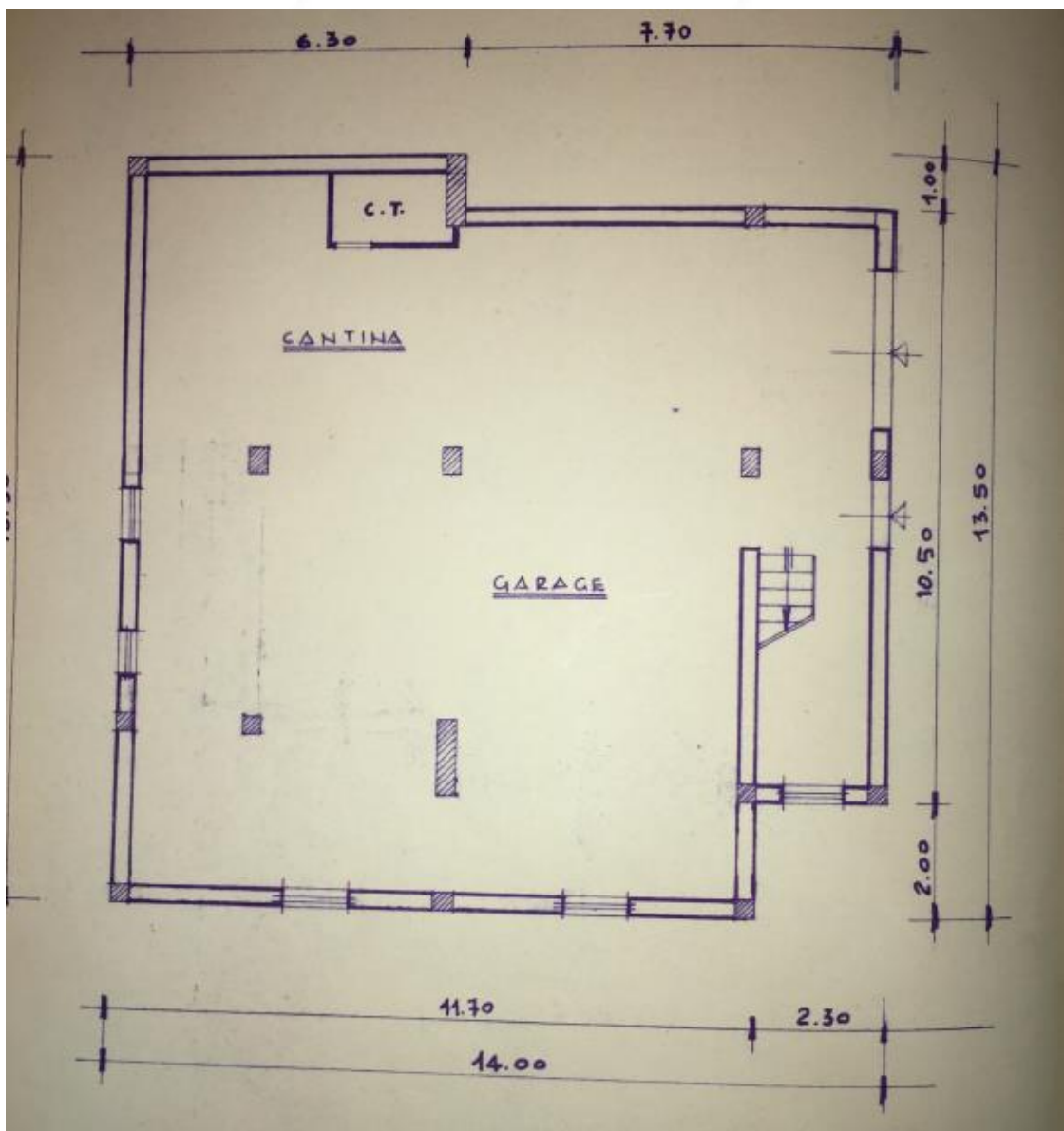


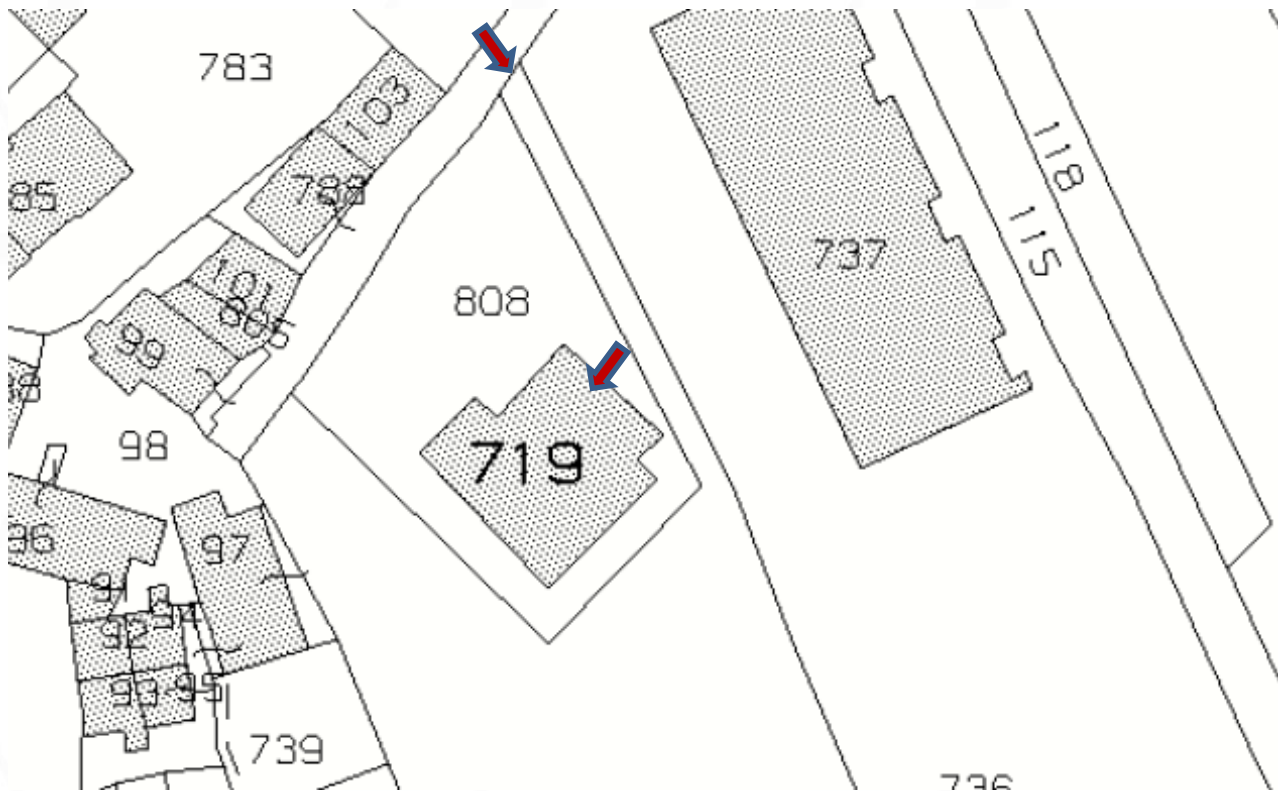
Per l'edificazione dei previsti 1.223,20 metri cubi venivano urbanisticamente asserviti¹ mq 1.529,00 (pari a m 1.223,20 mc /0,80 mc/mq) dell'area edificabile di proprietà. Dal punto di

¹ Il Geom. Fabio Alverini, responsabile dell'UTC, in occasione dell'accesso agli atti ha evidenziato che, per prassi, non venivano e non vengono a tutt'oggi formalizzati, registrati né trascritti, specifici atti di asservimento.

vista urbanistico questa è *condicio sine qua non* per la suddetta edificazione. Si sottolinea altresì la previsione urbanistica che vede il distacco minimo dai confini di almeno 5,25 mentre l'attuale recinzione, apposta sul confine realizzato in conformità al citato frazionamento del 19/12/2018, dista circa metri 3 su due lati del fabbricato mentre sul terzo varia da minimo metri 2 a massimo metri 5,40 dal perimetro del fabbricato.

Rileva inoltre evidenziare la previsione che vede al piano terra la realizzazione di un garage che, per definizione, richiede l'accessibilità di automezzi per il parcheggio degli stessi. Il recente frazionamento e la conseguente recinzione realizzata non consentono ad oggi alcuna accessibilità carrabile in quanto la stessa è stata riservata esclusivamente al lotto residuo.





Infine, è opportuno rilevare che - per conformazione, presenza di impiantistica (tra cui un serbatoio interrato per gas GPL da riscaldamento), accessi pedonali e carrabili, pavimentazione ecc. - una estesa porzione della particella 112 risulta effettivamente e concretamente a servizio e ornamento del fabbricato subastato.

2. DETERMINI IL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO, ANCHE AVUTO RIGUARDO ALLA EVENTUALE NECESSITÀ DI PROCEDERE ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ COATTIVA PEDONALE E CARRABILE E ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI GASDOTTO, SALVO ALTRE.

Nel richiamare quanto riferito e concluso in risposta al precedente quesito si ritiene di dover confermare l'individuazione del compendio pignorato effettuata dall'Esperto Arch. Pierfrancesco Rossi nell'ambito del proprio elaborato peritale datato 16/09/2010 in quanto, in conformità all'atto di Pignoramento ed ai precedenti atti da cui esso discende, si identificano tutte le unità immobiliari e relative consistenze specificando la presenza di corte comune sui 4 lati, corte coincidente con la particella 112 del foglio catastale n. 9.

Coerentemente non si rende necessario costituire servitù di gasdotto in quanto il serbatoio del GPL ricade già nella corte comune del fabbricato così come l'accesso pedonale e carrabile afferiscono alla medesima corte e quindi al fabbricato in argomento.

In conclusione, non si ravvisa la necessità di rideterminare il valore del compendio pignorato non avendo riscontrato elementi modificativi rispetto a quanto emerso dalla suindicata perizia di stima.

A conclusione dell'incarico conferito si rassegna la presente relazione.

F.to (Dr. Ing. Giampiero Ceci)