

**Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI**

studio in Tivoli, Via Tiburto n. 60, 00019 Tivoli (Rm)

*oggetto*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Giudice: Dott. Marco Piovano**  
**R.G.E.I. n° 67/2023**

\*\*\*\*\*



*committente*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
Viale Amaldi n. 19 – 00019 TIVOLI (Rm)



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E.I. n° 67/2023

\*\*\*\*\*



#### INDICE

1	PREMESSA .....	2
2	OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE .....	7
3	OPERAZIONI PERITALI.....	9
3.1	Esame documentazione .....	9
3.2	Operazioni in sopralluogo .....	10
4	RISPOSTA AI QUESITI.....	11
4.1	Risposta al quesito n° 1 .....	11
4.2	Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)	11
4.3	Risposta al quesito n° 3 .....	14
4.4	Risposta al quesito n° 4 .....	14
4.5	Risposta al quesito n° 5 .....	14
4.6	Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente) .....	16
4.7	Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti) .....	16
4.8	Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale).....	16
4.9	Risposta al quesito n° 9 (valutazione abitazione e locale box) .....	16
	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>23</b>



**1 PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli, Dott. Marco Piovano, con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C., del 01/05/2023, per la stima degli immobili di cui alla procedura emarginata, nominava, quale Esperto, il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI, nato a Tivoli (Rm) l'11.10.1979, C.F.: FGLGLC79R11L182QI, con Studio Tecnico in Tivoli, Via Tiburto n. 60, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 39484 – Sezione A e, quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Avv. Fabrizio Penna.

Tale incarico veniva accettato, dallo scrivente tecnico, previo giuramento telematico.

Nel citato Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C., del 01/05/2023, venivano formulati, al sottoscritto estimatore, i quesiti meglio specificati nel suddetto provvedimento che, di seguito, integralmente si trascrivono:

1. *provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);*
2. *esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - 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;*
  - b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
  - 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;*
  - 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;*
  - 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;*
  - 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, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;**



- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente 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:
  - a) 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;
  - b) 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 procedente e intervenuti, 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;
- 3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
  - a. la regolarità edilizia e urbanistica;
  - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
  - c. i costi delle eventuali sanatorie;
  - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
  - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
- 4. 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, usi civici, ecc.
- 5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
  - a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
  - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
  - c. accertare lo stato di conservazione;
  - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
  - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
  - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;



6. accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale:**
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
  - b. 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 andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**
- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
  - b. 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).
- Ai fini delle ricerche** che precedono, si **autorizza** sin d'ora **l'esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza altresì** l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;
9. 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:
- a. 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.
  - b. 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;
  - c. 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 e 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;
- d. *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);*
- e. *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.*
- f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
- *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)*
- g. *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.*
- h. *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 e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;*
- i. 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;*
- l. 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;*
10. *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;*
11. *depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*
12. *entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*
13. *nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;*



14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Pertanto, con la presente relazione il sottoscritto intende dare conto delle operazioni effettuate e delle risultanze delle medesime, al fine di rispondere ai quesiti proposti.

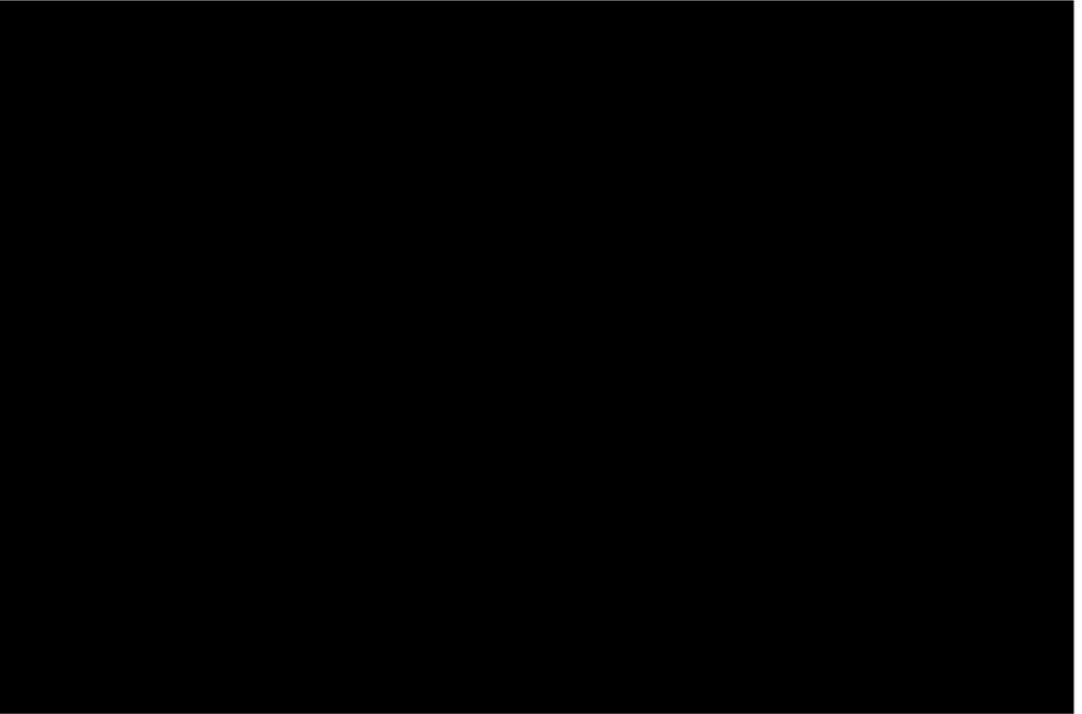
## 2 OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE

Si riepiloga qui di seguito la vicenda, al solo fine di inquadrare sinteticamente le problematiche coinvolte nel ricorso.

- La **GROGU SPV S.r.l.**, società a responsabilità limitata con socio unico, con sede legale in Conegliano (TV) - Via V. Alfieri n. 1, capitale sociale di €. 10.000,00= i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 05156080260, iscritta al n. 35830.9 dell'elenco delle società veicolo tenuto presso la Banca d'Italia, nella qualità di cessionaria di crediti ceduti da Intesa Sanpaolo S.p.A., in forza di un contratto di cessione di crediti, ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della Legge 130 del 30 aprile 1999, concluso in data 10/12/2021, pubblicato nella G.U. (parte II) numero 148 del 14/12/2021, e per essa, quale mandataria, in forza di procura in data 17/12/2021 per Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo, Rep. nn. 423.511/19.930 (registrata a Fermo in data 17/12/2021 al n. 4280 serie 1T -), di INTRUM ITALY S.p.A. con sede legale in Milano - Bastioni di Porta Nuova n. 19, capitale sociale €. 600.000,00= i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza e Brianza-Lodi 10311000961, iscritta al R.E.A. di Milano al numero 2521466, in persona della Dott.ssa MADDALENA DE MARTINO, nella sua qualità di Procuratore, a ciò autorizzato in forza di procura in data 8/3/2022 in autentica Notaio Dario Restuccia di Milano, Rep. nn. 8698/5041 (registrata a Milano DP II in data 16/3/2022 al n. 26279 serie 1T), rilasciata dal Dott. Alberto Marone, Amministratore Delegato, e come tale legale rappresentante pro-tempore di Intrum Italy S.p.A., rappresentata e difesa da, rappresentata e difesa, giusta procura speciale in calce all'attp di precetto, dall'avv. Giuseppe Grillo (CF: GRLGPP70D01H224D – pec: giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it) ed elettivamente domiciliata in Roma Viale Giulio Cesare n. 2.
- Con atto del 26/3/2021, a rogito del Notaio Carlo Marchetti, notaio in Milano (rep. 16080/racc. 8638), con decorrenza 12/4/2021 “Ubi Banca SpA” si è fusa per incorporazione in “Intesa Sanpaolo SpA” che, ai sensi dell'art. 2504bis c.c., subentrerà – *ipso iure* - in tutti i rapporti, anche processuali.
- In virtù di un contratto di cessione di crediti stipulato il 10 dicembre 2021, Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede legale in Piazza San Carlo, 156 – 10121 Torino, codice fiscale, numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Torino e partita IVA n. 11991500015, iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 al n. 5361 e capogruppo del “Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo” ha ceduto a titolo oneroso e pro soluto a Grogu SPV S.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130 (la “Legge sulla Cartolarizzazione” o “Legge 130”), con sede legale in via Vittorio Alfieri, n.1, Conegliano (TV), iscritta nel Registro delle Imprese di Treviso-Belluno avente codice fiscale e partita IVA n. 05156080260, capitale sociale



pari ad Euro 10.000 i.v., iscritta al n. 35830.9 nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017 - ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge sulla Cartolarizzazione – un portafoglio di crediti (i “Crediti”), come da avviso pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (Parte II) n. 148 del 14 dicembre 2021.



10/08/2010 iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Roma 2, Reg. Gen. n. 50431 e Reg. Part. n. 121286, su diversi beni immobili, di sua piena ed esclusiva proprietà, siti in Guidonia Montecelio (RM) alla Via Vicovaro n. 8, e, precisamente:

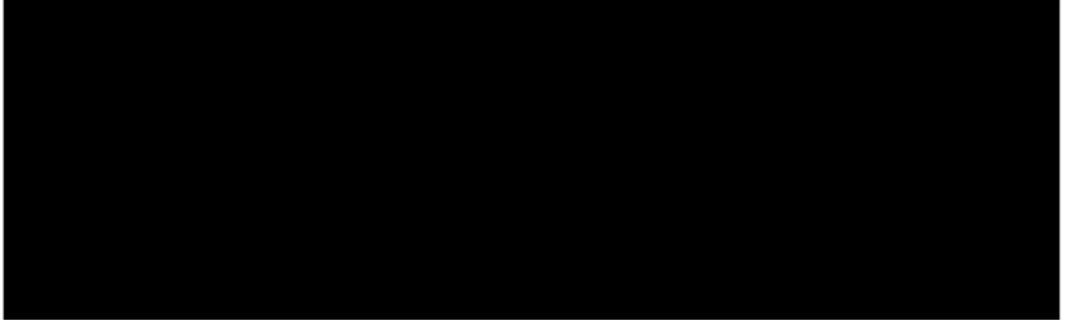
- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 4 cui risulta graffata la part. 1331 sub 8, A/7 di vani 5,5 p. T-1-S1, rendita di euro 610,71;
- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 13, C/6 di mq. 26, p.S1, rendita di euro 63,11.



In data 23/11/2022, è stato notificato atto di precetto con il quale è stato intimato il pagamento del complessivo importo di € 320.433,34 il tutto oltre interessi di mora, a decorrere dal 30/07/2019 sino al soddisfo, pari al tasso contrattuale maggiorato di 2,00 punti percentuali e, comunque, nei limiti della L. 108/96 e successivi Decreti Ministeriali, nonché oltre le spese e competenze della procedura ingiunzionale liquidate,



rispettivamente, in € 634,00 ed € 3.000,00, nonché oltre spese e diritti dipendenti dal presente atto e da quelli successivi occorrendi. Sulla scorta del titolo esecutivo e del



immobili oggetto dell'ipoteca volontaria, iscritta in data 10/08/2010, presso l'Ufficio Provinciale di Roma 2, Reg. Gen. n. 50431 e Reg. Part. n. 121286, su diversi beni immobili, di sua piena ed esclusiva proprietà, siti in Guidonia Montecelio (RM) alla Via Vicovaro n. 8, e, precisamente:

- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 4 cui risulta graffata la p.lla 1331 sub 8, A/7 di vani 5,5 piani T-1-S1, rendita di euro 610,71;
- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 13, C/6 di mq. 26, piano S1, rendita di euro 63,11.

### 3 OPERAZIONI PERITALI

#### 3.1 Esame documentazione

Il sottoscritto, al fine di ottemperare a quanto richiesto dal Tribunale di Tivoli, ha preso visione della documentazione descritta di seguito.

- **atti processuali:**

- Atto di precetto notificato, ex art. 140 Cpc, in data 23/11/2022, con il quale è stato intimato il pagamento del complessivo importo di € 320.433,34 il tutto oltre interessi di mora, a decorrere dal 30/07/2019 sino al soddisfo, pari al tasso contrattuale maggiorato di 2,00 punti percentuali e, comunque, nei limiti della L. 108/96 e successivi Decreti Ministeriali, nonché oltre le spese e competenze della procedura ingiunzionale liquidate, rispettivamente, in € 634,00 ed € 3.000,00, nonché oltre spese e diritti dipendenti dal presente atto e da quelli successivi occorrendi, in forza del Contratto di Mutuo del 05/08/2010, a rogito del Dott. Claudio Famularo, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, Rep. n. 14006 - Racc. n. 1007, e registrato in Roma 4 il 09/08/2010 al numero 13022 serie 1T e spedito in formula esecutiva il 12/08/2010.
- Atto di pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale di Tivoli in data 02/02/2023, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 04/04/2023, ai numeri 19007/12911, con il quale la società GROGU SPV S.r.l., in qualità di creditore



credito di complessivi € 320.433,34, il tutto oltre interessi di mora, a decorrere dal 30/07/2019 sino al soddisfo, pari al tasso contrattuale maggiorato di 2,00 punti percentuali e, comunque, nei limiti della L. 108/96 e successivi Decreti Ministeriali,



nonché oltre le spese e competenze della procedura ingiunzionale liquidate, rispettivamente, in € 634,00 ed € 3.000,00, nonché oltre spese e diritti dipendenti dal presente atto e da quelli successivi occorrendi, in forza del Contratto di Mutuo del 05/08/2010, a rogito del Dott. Claudio Famularo, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, Rep. n. 14006 - Racc. n. 1007, e registrato in Roma 4 il 09/08/2010 al numero 13022 serie 1T e spedito in formula esecutiva il 12/08/2010.

#### **Beni immobili pignorati:**

- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 4 cui risulta graffata la p.lla 1331 sub 8, A/7 di vani 5,5 piani T-1-S1, rendita di euro 610,71;
- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 13, C/6 di mq. 26, piano S1, rendita di euro 63,11.
- Certificato Notarile (**vedi allegato 2**) presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 12 aprile 2023 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Consiglio Notarile Distretto di Perugia.
- **documentazione ipo-catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma (vedi allegato 3);**
- **fotografie eseguite nel corso del sopralluogo avvenuto in data 11 luglio 2023 (vedi allegato 5).**

### **3.2 Operazioni in sopralluogo**

Il giorno 11/07/2023, alle ore 12:00, il sottoscritto *Esperto Estimatore*, in presenza dell’Avv. Fabrizio Penna, in qualità di custode giudiziario, si è recato presso gli immobili pignorati siti nel comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Vicovaro n. 8 ed identificati nell’atto di pignoramento al NCEU del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), sez. urbana MAR, al Foglio 10, p.lla 1331 sub 4 cui risulta graffata la p.lla 1331 sub 8, A/7 di vani 5,5 piani T-1-S1, rendita di € 610,71 e particella p.lla 1331 sub 13, C/6 di mq. 26, piano S1, rendita di € 63,11, oggetto del ricorso, per le operazioni di sopralluogo necessarie e propedeutiche all’espletamento di



le informazioni richieste. Per quanto concerne le verifiche tecniche, eseguite dal sottoscritto CTU, al fine di reperire ogni elemento tecnico utile sia alla verifica urbanistico - catastale sia alla stima del cespite in esame, si rappresenta che è stata appurata la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali agli atti informatizzati del N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio, effettuate misurazioni metriche con distanziometro laser della sola unità immobiliare abitativa in accertamento (in quanto non è stato possibile accedere al locale box) e scattato numerose fotografie, riportando quelle più significative ai fini della perizia nell’allegato 5.

Dalla verifica eseguita, l’abitazione, internamente, sia in termini di distribuzione degli spazi sia per quanto concerne la conformità degli ambienti con le prescrizioni urbanistiche, presenta le seguenti difformità:

- il piano sottotetto, divenuto residenziale, va ripristinato con la destinazione d’uso originaria non residenziale, con costi di ripristino e pratica urbanistica stimabile, a corpo, per un totale di € 4.000,00, oppure va presentata pratica per recupero sottotetto, per un costo



complessivo di € 15.000, lo stesso piano presenta delle infiltrazioni da risolvere sulla copertura;

- il piano terra, presenta piccole difformità sulla distribuzione degli spazi interni, sanabili con CILA in sanatoria art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi € 3.000,00;
- il piano seminterrato, presenta alcune infiltrazioni e va ripristinata la destinazione d'uso a non residenziale, con costi di ripristino e pratica urbanistica stimabile, a corpo, per un totale di € 4.000,00, sono, inoltre, presenti piccole difformità sulla distribuzione degli spazi interni, sanabili con la CILA in sanatoria di cui sopra e all'interno degli stessi costi sopra citati.



manutenzione dei lavori sopra descritti e ad inviare allo scrivente fotografie attestanti l'esecuzione degli stessi. Nel suo insieme, lo stato di manutenzione dell'abitazione è da considerarsi normale, in quanto, le rifiniture e gli impianti tecnologici, sono dell'epoca della costruzione.

Alle ore 12:40 si sono concluse le operazioni peritali. Delle operazioni effettuate è stato redatto un verbale che, firmato dalle parti, costituisce **l'allegato 4**.

#### 4 RISPOSTA AI QUESITI

##### 4.1 Risposta al quesito n° 1

###### Incarico evaso.

##### 4.2 Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)

- a) Presa visione della documentazione prodotta e in atti (atto di pignoramento, relazione notarile) questa appare completa.
- b) I dati dell'immobile oggetto di esproprio e riportati nell'atto di pignoramento, sono, di massima, conformi a quanto rilevato presso gli archivi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e del Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Roma.
- c)-d)-e) E' stata acquisita presso gli archivi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e del Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Roma, in Via Raffaele Costi nn. 58/60, la documentazione per visura storico - ventennale relativa alla situazione ipotecaria e catastale dell'immobile oggetto di rilievo e, al Catasto Edilizio Urbano, l'ultimo stadio delle planimetrie catastali del cespite attualmente in banca dati.  
Catastalmente l'unità immobiliare urbana, oggetto di esecuzione, risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio, sezione urbana MAR, con i dati censuari di seguito riportati.

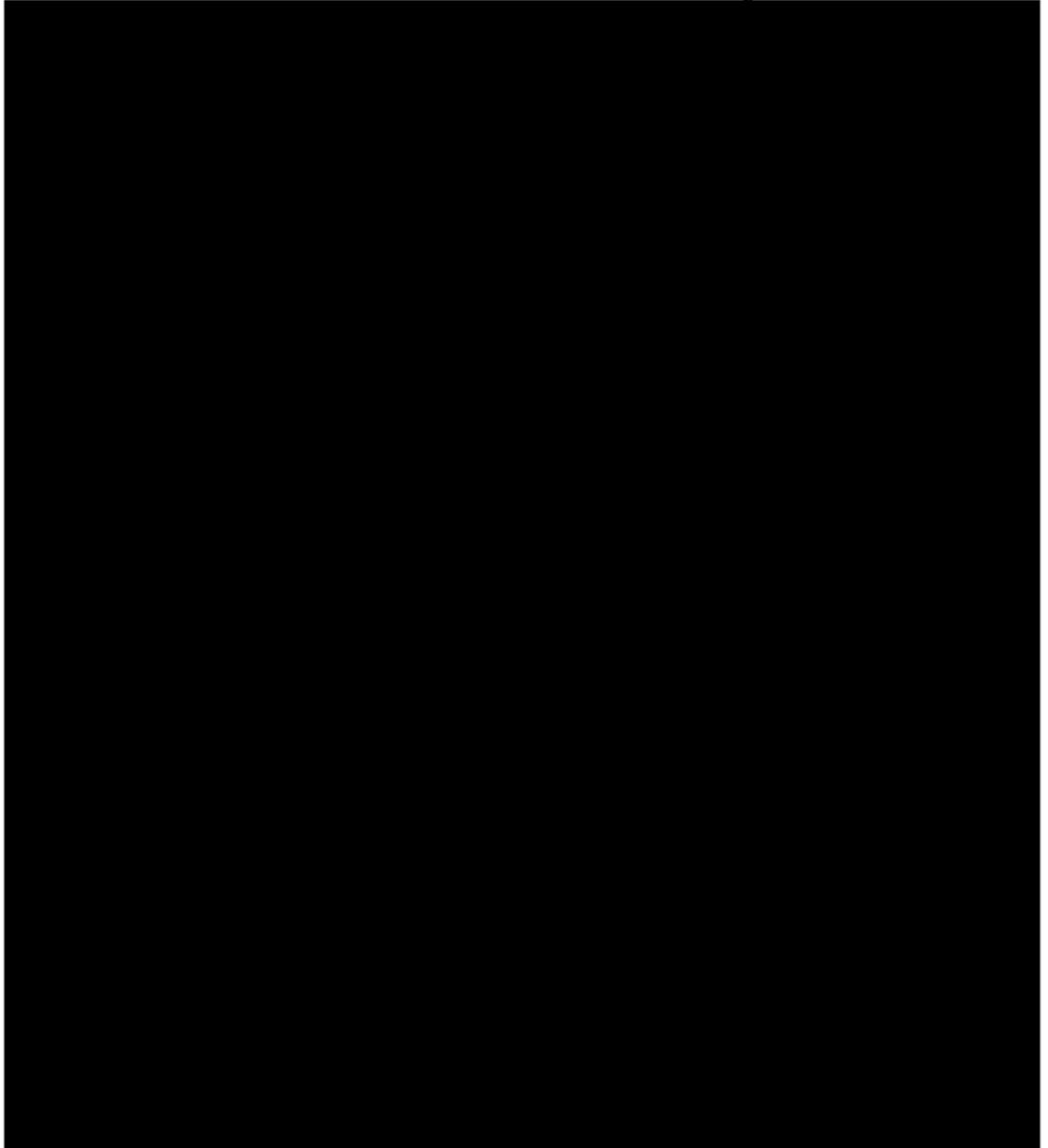
- Foglio: 10, p.lla 1331, sub 4, cui risulta graffiata la p.lla 1331, sub 8, ubicazione: Via Vicovaro n. 8, interno 3, piano: S1-T-1, cat.: A/7 (abitazione in villino), classe: 1, vani: 5,5, superficie catastale: mq 36, rendita: € 610,71. Ai fini dei conteggi estimali, lo

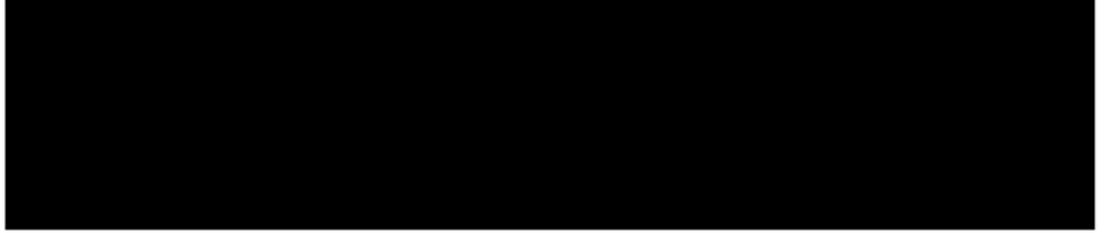


scrivente tecnico, rilevata la difformità della superficie catastale dichiarata in visura (mq 36,00), ha ritenuto determinare una “consistenza commerciale ragguagliata” ai sensi del DPR 138/98, espressa come somma tra la consistenza commerciale reale delle superfici coperte e la consistenza commerciale reale delle superfici scoperte, omogeneizzata mediante l’utilizzo, quando applicabili, di opportuni coefficienti di ragguaglio. Le misurazioni sono state effettuate sulle planimetrie catastali prendendo in conto la superficie lorda, comprensiva delle murature interne e di quelle esterne esclusive, queste ultime fino alla mezzera se di confine con altra proprietà e, in entrambi i casi, fino ad un massimo di 50 cm. La destinazione d’uso degli ambienti è quella rilevata dalle planimetrie catastali, nel presupposto di un ripristino delle destinazioni non residenziali, del sottotetto e del piano seminterrato.

- Foglio: 10, p.lla 1331, sub 13, ubicazione: Via Vicovaro n. 8, interno 4, piano: S1, cat.: C/6 (locale box), classe: 4, mq: 26, superficie catastale: mq 29, rendita: € 63,11.

Attualmente le unità immobiliari sono catastalmente in carico alla sig.ra:





Pertanto è legittimata la piena proprietà dell'esecutato.

Comunque il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

- f) Per quanto concerne la continuità delle trascrizioni nel ventennio, si rappresenta che a carico dell'immobile oggetto dell'esecuzione, a far stato dal ventennio alla data della presente relazione, non esistono, **attualmente in carico**, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi onere reale o peso, da censi, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quelle che verranno appresso indicate, rilevate e meglio specificate nella "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA ex art. 567, comma 2 c.p.c.", redatto in data 12 aprile 2023 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto al Consiglio Notarile Distretto di Perugia:

-



l'Ufficio Provinciale di Roma 2, Reg. Gen. n. 50431 e Reg. Part. n. 121286, su diversi beni immobili, di sua piena ed esclusiva proprietà, siti in Guidonia Montecelio (RM) alla Via Vicovaro n. 8, e, precisamente:

- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 4 cui risulta graffata la p.lla 1331 sub 8, A/7 di vani 5,5 piani T-1-S1, rendita di euro 610,71;
- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 13, C/6 di mq. 26, piano S1, rendita di euro 63,11.

- **Atto di pignoramento immobiliare**, emesso dal Tribunale di Tivoli in data 02/02/2023, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 04/04/2023, ai numeri 19007/12911, con il quale la società GROGU SPV S.r.l., in qualità di creditore procedente, richiede al Tribunale di Tivoli l'espropriazione forzata del diritto di piena



credito di complessivi € 320.433,34, il tutto oltre interessi di mora, a decorrere dal 30/07/2019 sino al soddisfo, pari al tasso contrattuale maggiorato di 2,00 punti percentuali e, comunque, nei limiti della L. 108/96 e successivi Decreti Ministeriali, nonché oltre le spese e competenze della procedura ingiunzionale liquidate, rispettivamente, in € 634,00 ed € 3.000,00, nonché oltre spese e diritti dipendenti dal presente atto e da quelli successivi occorrendi, in forza del Contratto di Mutuo del 05/08/2010, a rogito del Dott. Claudio Famularo, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, Rep. n. 14006 - Racc. n. 1007, e registrato in Roma 4 il 09/08/2010 al numero 13022 serie 1T e spedito in formula esecutiva il 12/08/2010.



**Beni immobili pignorati:**

- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 4 cui risulta graffata la p.lla 1331 sub 8, A/7 di vani 5,5 piani T-1-S1, rendita di euro 610,71;
- Sez. Urbana MAR Foglio 10 p.lla 1331 sub 13, C/6 di mq. 26, piano S1, rendita di euro 63,11.

**4.3 Risposta al quesito n° 3**

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio si è accertato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in esame, è stato edificato a seguito di Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio, in data 17 dicembre 1998, al n. 651.

L'abitazione presenta, all'interno, difformità, rispetto la legittimità edilizia, concernenti:

- una diversa disposizione delle tramezzature interne al piano terra e al piano seminterrato, sanabili con CILA in sanatoria art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi € 3.000,00;
- cambio di destinazione d'uso sia del piano primo (sottotetto) sia del piano seminterrato da residenziale a non residenziale, con costi di ripristino e pratica urbanistica, quantificati a corpo, per un totale di € 10.000,00.

**4.4 Risposta al quesito n° 4**

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio, si è accertato che i cespiti in esame non ricadono in area sottoposta ad alcun vincolo (paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004) tanto meno a diritti demaniali e/o usi civici.

Gli immobili di che trattasi sono a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica del terreno ove essi ricadono, di conseguenza non si è reso necessario richiedere o effettuare, accertamenti al riguardo.

**4.5 Risposta al quesito n° 5**

A seguito dell'accesso dell'11/07/2023, salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo 3.2 (operazioni in sopralluogo), si è riscontrato il seguente stato dei luoghi.

L'abitazione e annesso locale box, oggetto di causa, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa catastale, sono porzioni di un villino quadrifamiliare, ubicato in zona suburbana rispetto il cosiddetto centro di Guidonia Montecelio (Rm), in località Marco Simone - Setteville Nord e, più precisamente, con accesso al compendio immobiliare dal civico 8 di Via Vicovaro.

Nello specifico i beni immobili, oggetto di valutazione, fanno parte di un più ampio villino quadrifamiliare, di civile abitazione, caratterizzato da una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con facciate intonacate e tinteggiate e una copertura a tetto a falde, sito in comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Vicovaro n. 8 e, più precisamente:

- L'abitazione è articolata su tre livelli (piani S/1-T-1) collegati da scala interna, distinto con il numero interno 3, avente accesso, tramite area cortilizia d'uso esclusivo, dal civico 8 di Via Vicovaro. L'abitazione risulta catastalmente composta dal piano seminterrato con cantina, ripostiglio, locale di sgombero, disimpegno e locale box distinto con il numero 4, dal piano terra con soggiorno/letto ed accessori, con annessi portico e corte di pertinenza esclusiva, nonché dal piano primo (o sottotetto) con locale idrico, lavatoio, disimpegno, stenditoio, il tutto confinante con villino interno B, Villino interno D, distacco con Via Vicovaro, salvo



altri. Il villino stato realizzato in virtù della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 17 dicembre 1998, al n. 651.

Il tutto per una superficie complessiva commerciale ragguagliata, calcolata dallo scrivente CTU, di circa **mq 73,30**.

Come specificato nei paragrafi precedenti, l'abitazione presenta, all'interno, difformità, rispetto la legittimità edilizia, concernenti:

- una diversa disposizione delle tramezzature interne al piano terra e al piano seminterrato, sanabili con CILA in sanatoria art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi € 3.000,00;
- cambio di destinazione d'uso sia del piano primo (sottotetto) sia del piano seminterrato da residenziale a non residenziale, con costi di ripristino e pratica urbanistica, quantificati a corpo, per un totale di € 8.000,00.

L'abitazione, risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), in Via Vicovaro n. 8, piani S1-T-1, interno 3, foglio 10, P.lla 1331, sub 4, cui risulta graffata la p.lla 1331, sub 8, ubicazione: Via Vicovaro n. 8, interno 3, piano: S1-T-1, cat.: A/7 (abitazione in villino), classe: 1, vani: 5,5, superficie catastale: mq 36, rendita: € 610,71 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.1**).

Per quanto potuto visionare dallo scrivente tecnico nel corso del sopralluogo, l'immobile presenta le seguenti rifiniture e dotazione di impianti:

- la pavimentazione, nella zona notte in listoni di parquet, nella zona giorno e negli ambienti al piano primo (sottotetto) e al piano seminterrato in piastrelle di ceramica, nella cucina e nei bagni in piastrelle in monocottura smaltata;
- gli infissi sono in alluminio e vetro camera, con grate in ferro;
- le porte interne sono di legno tamburato dell'epoca della costruzione, il portoncino d'ingresso è anch'esso di legno e provvisto di blindatura;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura lavabile, per la zona cucina è presente anche un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- il rivestimento dei bagni, è in piastrelle di ceramica e i sanitari dei servizi è di tipo standard.
- l'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale, mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;
- l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e impianto elettrico.

Si può relazionare che il villino, ove è dislocata l'abitazione in esame, presenta, in generale, rifiniture di tipo civile mentre, internamente, l'abitazione oggetto di pignoramento presenta, nel suo complesso, un normale stato di manutenzione e conservazione (**vedi allegato 5 foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 e 14**).

Completa la proprietà dell'esecutato, un locale box, collocato al piano seminterrato e sottostante l'immobile oggetto di pignoramento, per il quale non è stato possibile procedere con il sopralluogo, al fine di verificare la corrispondenza con la planimetria catastale, le rifiniture interne e lo stato di manutenzione e conservazione.

Ai fini estimali si considera, pertanto, uno stato normale dell'immobile.

Il locale box, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), al Foglio: 10, p.lla 1331, sub 13, ubicazione: Via Vicovaro n. 8, interno 4, piano: S1, cat.: C/6 (locale box), classe: 4, mq: 26, superficie catastale: mq 29, rendita: € 63,11.



#### 4.6 Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente)

Per quanto concerne la regolarità dei pagamenti delle spese condominiali, si rappresenta che, trattandosi di un villino quadrifamiliare, non è presente un'amministrazione condominiale. Sono comunque in corso gli accertamenti presso l'Amministrazione Condominiale.

#### 4.7 Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti)

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, allo stato attuale e per quanto potuto accertare nel corso delle operazioni di sopralluogo, non risultano concessi in locazione ma, come dichiarato dal sig. Marco Malzone presente alle operazioni di sopralluogo, l'immobile si trova nel possesso del figlio dell'esecutata, il sig. Malzone Luca.

Pertanto oggetto della esecuzione, previa valutazione dell'immobile, è l'intera quota del debitore escusso.

#### 4.8 Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale)

Non esistono, presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale, né pendenze di cause relative a domande trascritte né eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Comunque il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

#### 4.9 Risposta al quesito n° 9 (valutazione abitazione e locale box)

Il sottoscritto C.T.U., al fine di poter attribuire il più probabile valore attuale all'intera proprietà

condotto indagini ricavate da diverse fonti di mercato (pubblicazioni immobiliari e notizie di compravendita avvenuta) e riferito a beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione e con riferimento all'attualità, fermo quanto ampiamente descritto, nei paragrafi precedenti, sia per quanto concerne la descrizione dell'immobile in esame sia per quanto concerne l'ubicazione del medesimo nel comune di Guidonia Montecelio, lo scrivente tecnico procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in esame di proprietà dell'esecutato.

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore di mercato e/o canone di locazione che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera. Di conseguenza dall'aspetto economico scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore e/o canone.

Nel caso in cui il giudizio di valore riguardi, in particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ad un immobile oggetto di vendita, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo criterio di stima, è quello del **“valore di mercato”** che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell'andamento dei valori di mercato in zona, relativo ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima, ovvero per via indiretta per capitalizzazione del reddito presunto ritraibile.

Tale metodologia, fondata su indagini di mercato e notizie certe di avvenuta compravendita e/o avvenuta locazione è la sola pertinente in relazione alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, nonché allo scopo della stima ed al criterio di stima conseguentemente perseguito **(il più probabile valore di mercato del bene)**.



### ➤ *Scelta della metodologia*

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Il procedimento di stima diretto **“sintetico comparativo”**, si adotta quando il mercato immobiliare è dinamico, cioè quando la valutazione è riferita ad immobili con destinazione ordinaria apprezzata dal mercato (residenziale, terziaria, commerciale, terreni agricoli, etc.) di cui, pertanto, si conoscono prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima) ovvero indirettamente in base della considerazione che un bene ha valore in funzione della propria capacità di produrre reddito (procedimento della capitalizzazione dei redditi). Contrariamente il procedimento di stima **analitico o indiretto**, incentrato su varie metodologie a secondo dell'immobile da stimare e/o dalla diversa ragione pratica che promuove la stima (valore di trasformazione, valore di produzione o costo ovvero di riproduzione deprezzato, valore complementare, valore di surrogazione), si adotta quando il mercato immobiliare non è dinamico per carenza sia dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima) sia dei redditi prodotti dagli stessi (canoni di locazione).

Al riguardo nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima sopra enunciato, condividendo quanto stabilito dagli operatori nel settore estimale che indicano, nel metodo **“sintetico – comparativo”** (dove gli elementi di mercato lo consentano), quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla loro condizione giuridica, si ritiene adottare, nella fattispecie, il citato metodo diretto **sintetico - comparativo** riferito al parametro della superficie coperta vendibile.

Nello specifico, lo scrivente CTU, al fine di determinare il più probabile valore di mercato di ogni singolo immobile, ha ritenuto, *in primis*, determinare un valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato **del solo immobile abitativo**, oggetto della presente determinazione, ha orientato la ricerca degli atti di compravendita di villini simili all'immobile in valutazione, nella zona OMI del Comune di Guidonia Montecelio, identificata con la sigla E6 - MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE e ha adottato il metodo estimale comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*).

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa)



determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

➤ **Il procedimento del MCA**

Pertanto, per la valutazione dell'abitazione e ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ( $j=1, \dots, n$ ) - relative ai comparables  $C_i$  ( $i=1, \dots, m$ ) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche ( $n$ ), da tante colonne ( $m$ ) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i comparables esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative;
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli. In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni comparable, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j(C_i)$  = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica  $j$ -esima posseduta dall'immobile in stima ( $q_{sj}$ ) e la quantità/punteggio dell'analogo caratteristica posseduta dall'immobile di confronto ( $q_{cij}$ );

$pm_j(C_i)$  = prezzo marginale relativo alla caratteristica  $j$ -esima considerata per l'immobile di confronto ( $C_i$ );

$\Delta P_j(C_i)$  = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto  $\Delta P_j$  rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto ( $C_i$ ) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica  $j$ -esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto ( $C_i$ ), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ( $\Sigma \Delta P_j$ ), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo ( $P_{Ci}$ ) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ( $P_{Ci} + \Sigma \Delta P_j$ ).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.



Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

➤ **Scelta delle caratteristiche**

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione.

Con riferimento ad unità immobiliari residenziali come quella in esame, si ha:

**caratteristiche dell'edificio**

- C<sub>1</sub> - localizzazione di dettaglio;
- C<sub>2</sub> - tipologia architettonica;
- C<sub>3</sub> - stato manutentivo dell'edificio;

**caratteristiche dell'unità immobiliare**

- C<sub>4</sub> - consistenza commerciale ragguagliata;
- C<sub>5</sub> - livello di piano;
- C<sub>6</sub> - orientamento prevalente;
- C<sub>7</sub> - qualità dell'affaccio prevalente;
- C<sub>8</sub> - stato manutentivo dell'unità immobiliare.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparables è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI (**vedi allegato 7**). Tutte le caratteristiche dei comparables il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte per default pari alle omologhe del subject, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

➤ **Individuazione del set dei comparables**

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile. Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona dell'immobile in esame ovvero in zone limitrofe, relativo ad unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quella oggetto di stima, si sono condotte indagini ricavate da diverse fonti di mercato (pubblicazioni immobiliari e notizie di compravendita avvenuta) e che si riferissero ad offerte di vendita alla data di riferimento della stima e/o prossima alla stessa.

Ciò ha permesso di reperire l'insieme di comparables elencato sinteticamente nella tabella che segue.

	comparable	indirizzo	fonte	epoca dato
<b>residenziale</b>	C <sub>a</sub>	Via Vicovaro n. 16/A	atto di compravendita	1° semestre 2022
	C <sub>b</sub>	Viale Valle Aniene n. 14	atto di compravendita	1° semestre 2022
	C <sub>c</sub>	Via Oricola n. 41/D	atto di compravendita	1° semestre 2022
	C <sub>d</sub>	Via Oricola n. 21/A e n. 21/B	atto di compravendita	1° semestre 2022
	C <sub>e</sub>	Via Affile n. 8	atto di compravendita	1° semestre 2023

Nella tabella dell'allegato 7 per ciascun comparable sono riportate, unitamente al relativo prezzo o valore ed una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio.



Quando la fonte del dato è un'offerta di mercato, il relativo prezzo viene ridotto del 10% per tener conto sia dell'attendibilità del dato che dei margini di trattativa esistenti fra l'offerta e la definitiva transazione.

➤ **Indicatori di mercato**

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico – economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma. Da esso si rilevano sia gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame sia le quotazioni di mercato, relative ad uno stato d'uso normale, della tipologia edilizia, per il caso in esame, relativa al segmento residenziale. Come precedentemente citato, lo scrivente CTU, ha orientato la ricerca degli atti di compravendita di villini simili all'immobile in valutazione, nella zona OMI del Comune di Guidonia Montecelio, identificata con la sigla E6 - MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE e rilevato, per la stessa zona, i valori minimi e massimi dei villini. Per tale zona, i parametri indicati per il 1° semestre 2023 (ultimo aggiornamento presente alla banca dati informatizzata del citato OMI nel momento della redazione della presente stima) sono:

**Ville e Villini**

**minimo €/mq 1.500,00 – massimo €/mq 2.200,00**

Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun comparable con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad una omogeneizzazione del dato sia in termini temporali che in termini di localizzazione rispetto al subject.

➤ **Test di ammissibilità**

Il set di comparables individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni in zone urbane non omogenee. Pertanto si è reso necessario filtrare il campione selezionato, dopo aver effettuato la comparazione rispetto alle ulteriori caratteristiche rappresentate da epoca del dato e localizzazione urbana generale, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potevano risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si è fatto riferimento ai valori centrali (media aritmetica del valore massimo e minimo) dell'intervallo delle quotazioni OMI. Si è proceduto, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente  $k_e$  dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima (rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparable);
- si sono riallineati i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente  $k_i$  di omogeneizzazione dei valori (rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto).

Definito, quindi,  $p'_{ci}$  il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.



Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo.

I comparables i cui prezzi unitari non hanno verificato tale condizione sono stati eliminati dal set.

La tabella dell'allegato 8 dà conto delle operazioni descritte e dei risultati ottenuti, risultando i comparables non ammissibili eliminati dal set di comparazione.

➤ **Tablelle di comparazione**

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

- **allegato 9:** Tabella dei dati;
- **allegato 10:** Tabella dei prezzi marginali;
- **allegato 11:** Tabella di valutazione.

Nelle tre tabelle, per semplicità di consultazione, non sono più riportate le colonne relative ai comparables che non hanno superato il test di ammissibilità.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano un intervallo di valori troppo ampio, si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti comparables.

Anche tali comparables risultano di conseguenza evidenziati mediante campitura colorata pur se positivi rispetto al test di ammissibilità.

➤ **Sintesi valutativa**

La compilazione della tabella di valutazione (**vedi allegato 11**) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale (ovvero di quello "omogeneizzato" risultante dal precedente test di ammissibilità) e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale, ritenuta accettabile per una stima puntuale quale quella richiesta, per più del 10%.

I comparables che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

➤ **Valore di mercato dell'unità immobiliare ad abitazione**

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si evince che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare abitativa, considerata libera ed in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

**c.t. € 142.000,00 (diconsi euro centoquarantaduemila/00)**

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (**vedi allegato 12.1**).



➤ **Valore di mercato dell'unità immobiliare pertinenziale (locale box)**

Nel caso di unità immobiliari accessorie, catastalmente non annesse alla planimetria dell'abitazione, quale il locale box di proprietà dell'esecutato, si procede alla valutazione come unità immobiliare autonoma.

Per essa viene individuato il segmento di mercato di riferimento, inteso come la destinazione d'uso dell'unità immobiliare alla quale, usualmente e funzionalmente, l'unità in valutazione può essere pensata collegata, come segue:

- Locali cantine, locali box, posti auto coperti/scoperti: **residenziale**

In una perizia particolareggiata (*full valuation*), nel pieno rispetto delle procedure dettate dall'estimo consolidato, qualora nell'edificio sia presente un'unità immobiliare da valutare appartenente al segmento di mercato di riferimento (nella fattispecie l'abitazione in valutazione), si assume, come valore unitario di partenza, quello scaturente dalla valutazione effettuata. Al riguardo si è ritenuto adottare, per la valutazione del locale box, il valore di mercato unitario scaturito dalla valutazione dell'abitazione di proprietà dell'esecutato. Tale valore unitario viene opportunamente ridotto mediante un coefficiente di ragguaglio che esprime la minore appetibilità della tipologia in esame rispetto a quella di riferimento, coefficiente verificato sul mercato locale. Pertanto, per il locale box, si ritiene adottare un coefficiente di ragguaglio individuato in **0,50**. Il probabile valore di mercato unitario ottenuto dalla suddetta omogeneizzazione, viene moltiplicato per la consistenza commerciale dell'unità immobiliare pertinenziale in valutazione, ottenendone il relativo valore di mercato. La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato del locale box, considerato libero ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, di seguito riportata:

- Locale box int. 4 in c.t.: **€ 28.000,00 (euro ventottomila/00)**

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza commerciale, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (**vedi allegato 12.2**).

➤ **Valore di mercato della proprietà al netto di abbattimento forfettario ed eventuali decurtazioni per spese necessarie alla regolarizzazione urbanistico-catastale e/o bonifiche da eventuali rifiuti**

Come relazionato nei paragrafi precedenti della presente stima, rispetto la planimetria catastale, l'immobile in valutazione (abitazione in villino quadrifamiliare) presenta, all'interno, difformità, rispetto la legittimità edilizia, concernenti:

- una diversa disposizione delle tramezzature interne (piccole difformità) nei piani terra e seminterrato, sanabile con CILA in sanatoria art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi **€ 3.000,00**;
- ripristino della destinazione d'uso **a non residenziale** sia al piano primo (sottotetto) sia al piano S/1, con costi di ripristino e pratica urbanistica, quantificati, a corpo, in complessivi **€ 8.000,00** (€ 4.000,00 a piano).

I suddetti importi, saranno decurtati, dal probabile valore di mercato dell'abitazione e locale box sopra determinato.



Inoltre, preso atto dell'incertezza sulla mancanza di garanzia dei vizi e della mancanza dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare con destinazione ad abitazione, lo scrivente Esperto, in via cautelativa, ritiene di condividere quanto indicato dal G.E. nell'applicazione di un abbattimento forfettario nella misura **del 10%** del valore venale, a copertura di quanto sopra indicato.

Pertanto si determina quanto di seguito:

- **Valore di mercato abitazione + locale box:** € 170.000,00
- **Abbattimento CILA sanatoria art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001:** € 3.000,00
- **Abbattimento costi ripristino destinazione non residenziale (P/1-S/1):** € 8.000,00
- **Abbattimento forfettario valore (%):** 10%
- **Valore di mercato abitazione + box al netto spese e abbattimento:** € 143.100,00

**In c.t. € 143.000,00 (diconsi euro centoquarantatremila/00)**

Comunque il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

Le risultanze della presenta valutazione, sono sinteticamente relazionate nell'allegato 13 **“Riepilogo Valore di Stima degli Immobili Formazione Lotti di Vendita”**.

Certo di aver assolto all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione peritale composta da n° 23 pagine dattiloscritte e da n° 13 allegati di seguito elencati.

#### ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

1. Decreto di fissazione di udienza EX ART. 569/600 C.P.C. e nomina CTU del 01/05/2023.
2. Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante.
3. Estratto di mappa catastale, planimetria u.i.u., visura storica - catastale ventennale.
4. Verbale di sopralluogo datato 11/07/2023.
5. Elaborato fotografico.
6. Scheda tecnica abitazione e locale box.
7. Tabella descrittiva degli immobili.
8. Test di ammissibilità.
9. Tabella dei dati.
10. Tabella dei prezzi marginali.
11. Tabella di valutazione.
12. Scheda valutativa unità immobiliare abitazione e locale box.
13. Scheda Lotto 1 unità immobiliare abitativa e locale box.

Tivoli lì 26/12/2023

Il Tecnico Esperto

**Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI**



## **ALLEGATI**

---

- 1 Decreto di fissazione di udienza EX ART. 569/600 C.P.C. e nomina CTU del 01.05.2023**
- 2 Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante**
- 3 Estratto di mappa catastale, planimetria u.i.u., visura storica - catastale ventennale**
- 4 Verbale di sopralluogo datato 11.07.2023.**
- 5 Elaborato fotografico**
- 6 Scheda tecnica abitazione e locale box**
- 7 Tabella descrittiva degli immobili**
- 8 Test di ammissibilità**
- 9 Tabella dei dati**
- 10 Tabella dei prezzi marginali**
- 11 Tabella di valutazione**
- 12 Scheda valutativa unità immobiliare abitativa e locale box**
- 13 Scheda Lotto 1 unità immobiliare abitativa + locale box**

