

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.ssa Coccoli Francesca
R.G.E. n° 410/2021



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.ssa Coccoli Francesca

R.G.E. n° 410/2021



INDICE

1	PREMESSA	2
2	OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE	7
3	OPERAZIONI PERITALI.....	9
3.1	Esame documentazione	9
3.2	Operazioni in sopralluogo	11
4	RISPOSTA AI QUESITI.....	12
4.1	Risposta al quesito n° 1	12
4.2	Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)	12
4.3	Risposta al quesito n° 3	15
4.4	Risposta al quesito n° 4	15
4.5	Risposta al quesito n° 5	15
4.6	Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente)	18
4.7	Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti)	18
4.8	Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale).....	18
4.9	Risposta al quesito n° 9 (valutazione abitazione-locale cantina e posto auto coperto)	18
	ALLEGATI	26



1 PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli, dott.ssa Francesca Coccoli, con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C., del 10.01.2022, 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.ssa Manuela Mattei.

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

Nel citato Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C. E, del 10.01.2022, 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;
- f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

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) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle 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 necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato:



6. accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale:**
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che 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:**
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - 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:
- 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.
 - sommara 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;
 - 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;

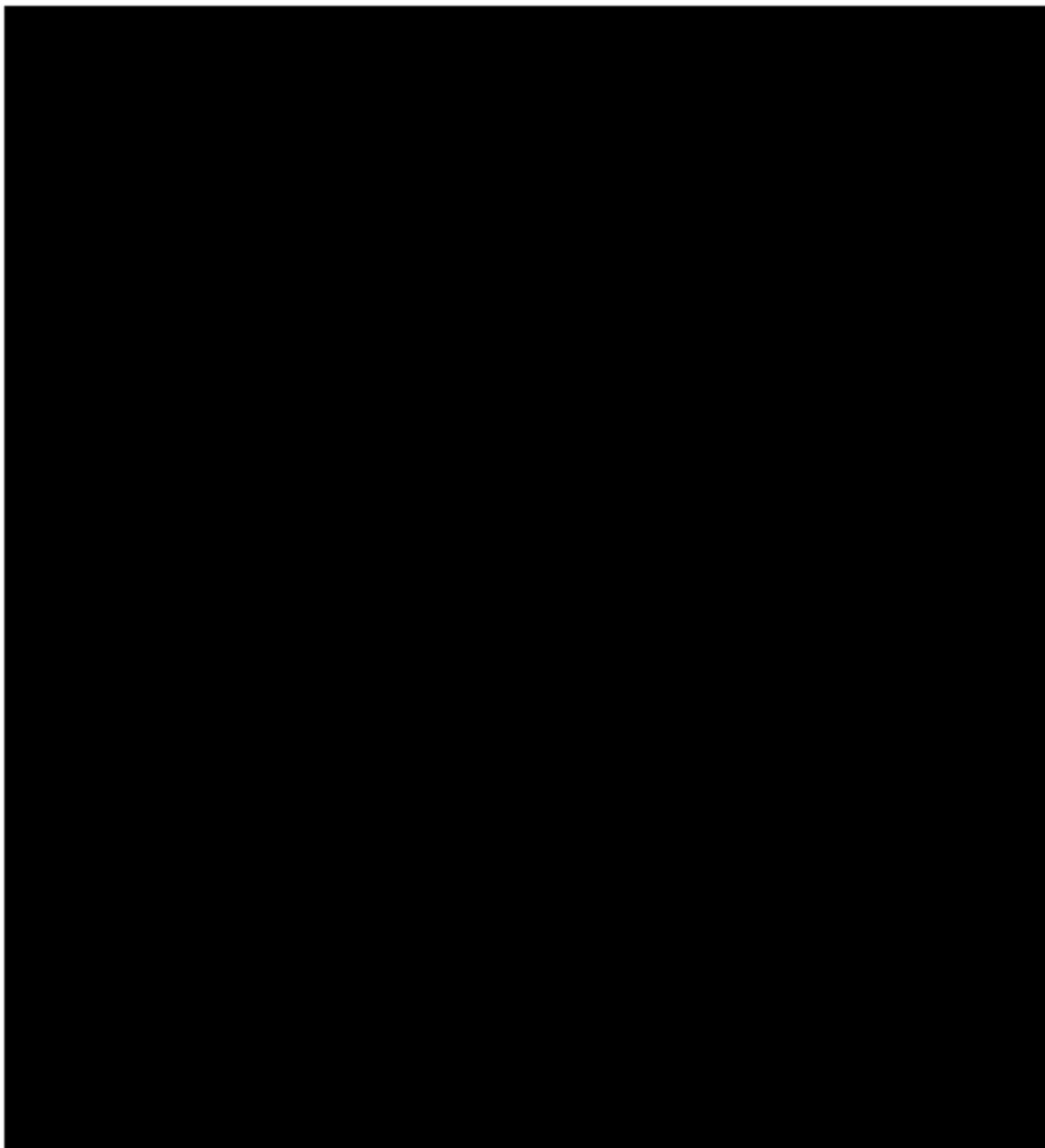


14. **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

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



oltre interessi successivi da calcolarsi al tasso convenzionale, il tutto comunque da corrispondere nei limiti della legge 108/96, di tutte le ulteriori normative vigenti e nei limiti dei tassi soglia, spese legali ed occorrente tutte ed ulteriori interessi di mora dovuti.

Il pignoramento immobiliare ha ad oggetto i seguenti beni immobili, facenti parte di un più ampio villino bifamiliare di civile abitazione, sito in comune di Campagnano di Roma (Rm), località "I Monti", Via Lazio snc, catastalmente Via Costa di Baccano snc e, più precisamente:



A. Porzione di villino bifamiliare, facente parte dei villini bifamiliari identificati con il Lotto “C”, distinta convenzionalmente con il numero interno 3 (catastalmente senza interno) sviluppatasi su due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, collegati tra loro da scala interna, composta, catastalmente, da cantina e locale lavatoio, al piano seminterrato, da soggiorno-pranzo con angolo cottura, portico, legnaia ed area adibita a giardino di pertinenza esclusiva, al piano terra, da una camera, disimpegno, bagno, locale sottotetto, terrazzo e balcone, al piano primo. La porzione immobiliare è parte di un più ampio edificio, con tipologia a villino, edificato in virtù di permesso di costruire n. 14, in data 18 marzo 2004 (per le opere di urbanizzazione), nonché dei permessi di costruire n. 9, in data 16 maggio 2006 e successiva variante n. 35097 del 19 dicembre 2006 (per la realizzazione dei villini bifamiliari del Lotto “C”), n. 17, in data 3 agosto 2006 (per la realizzazione di case a schiera del Lotto “B”) e n. 21, in data 19 luglio 2007 (per la realizzazione di otto villini bifamiliari del Lotto “A”), con accesso all’unità abitativa, dal piano stradale di Via Lazio snc, catastalmente Via Costa di Baccano snc.

L’abitazione, nello stato rilevato nel corso delle operazioni di sopralluogo, è composto, nel suo insieme:

- al piano terra, di soggiorno-pranzo (ove è presente una porta a collegamento con una stanza con annesso bagno, identificata, catastalmente, come ufficio e di proprietà dell’esecutato), una cucina ricavata dall’unione di un locale, catastalmente, legnaia, un portico ed area adibita a giardino di pertinenza esclusiva;
- al piano primo, da una camera, disimpegno, bagno, locale sottotetto, un balcone e una camera ricavata dalla tamponatura e copertura di un terrazzo;
- al piano seminterrato, è presente un locale cantina, una camera e un angolo cottura, ricavati da una porzione del locale cantina e un bagno ricavato dal vano ex lavatoio;

il tutto per una superficie complessiva commerciale ragguagliata, calcolata dallo scrivente CTU e riferita allo stato desunto dalla planimetria catastale, per i motivi esplicitati nel proseguo della relazione, di circa mq 137,80, confinante, nell’insieme, con immobile ad uso ufficio di cui alla lettera C), con il subalterno 1 della particella 466 del foglio 37 e con il subalterno 2 della particella 462 del foglio 37, salvo altri. Rispetto la planimetria catastale l’immobile presenta difformità riguardo sia la distribuzione degli spazi interni sia la destinazione d’uso di alcuni ambienti, la cui regolarizzazione urbanistica e/o costi di ripristino luoghi è riportata nel paragrafo “4.3 Risposta al quesito n° 3”.

L’abitazione, risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piani S1-T-1, senza interno (nell’atto di compravendita identificato con l’interno 3), foglio 37, particella 462, sub 503, cat. A/7 (abitazioni in villini), classe 4, vani 4, superficie catastale mq 114 (rilevati dallo scrivente CTU, in linea con il DPR 138/98, in mq 137,80), rendita € 692,05.

B. Posto auto coperto, dislocato al piano seminterrato, accessibile, dal piano stradale, tramite rampa carrabile di proprietà esclusiva e identificata, catastalmente, con il sub 10 e categoria BCNC (bene comune non censibile), di superficie complessiva lorda di circa mq 35,00. Rispetto la planimetria catastale, non sono emerse difformità in relazione alla conformazione e collocazione del citato posto auto.

Il posto auto coperto, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piano S1, foglio 37, particella



462, sub 12, cat. C/6 (posto auto coperto), classe 3, mq 31, superficie catastale mq 35, rendita € 22,41.

C. Immobile ad uso ufficio, porzione di villino bifamiliare, facente parte dei villini bifamiliari identificati con il Lotto “C”, posto al piano terra, composto da un vano, disimpegno, bagno e portico, confinante con l’immobile abitativo di cui alla precedente lettera “A”, a due lati, e con il subalterno 2 della particella 466 del foglio 37, salvo altri. La porzione immobiliare è parte di un più ampio edificio, con tipologia a villino, edificato in virtù di permesso di costruire n. 14, in data 18 marzo 2004 (per le opere di urbanizzazione), nonché dei permessi di costruire n. 9, in data 16 maggio 2006 e successiva variante n. 35097 del 19 dicembre 2006 (per la realizzazione dei villini bifamiliari del Lotto “C”), n. 17, in data 3 agosto 2006 (per la realizzazione di case a schiera del Lotto “B”) e n. 21, in data 19 luglio 2007 (per la realizzazione di otto villini bifamiliari del Lotto “A”), con accesso all’unità con destinazione ad ufficio, dal piano stradale di Via Lazio snc, catastalmente Via Costa di Baccano snc.

L’immobile, catastalmente ufficio, nello stato rilevato nel corso delle operazioni di sopralluogo, non presenta difformità degli spazi interni rispetto la planimetria catastale, se non nel fatto che, attualmente, è utilizzato, dall’esecutato, come camera da letto, disimpegno e bagno, collegato, all’abitazione confinante ed oggetto di pignoramento (abitazione identificata nella lettera “A”), da un vano porta.

L’unità immobiliare urbana, risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piano terra, senza interno, foglio 37, particella 466, sub 4, cat. A/10 (ufficio), classe U, vani 2, superficie catastale mq 20, rendita € 743,70.

Completano la proprietà dell’esecutato, due unità immobiliari urbane, accertate, dallo scrivente CTU, sia catastalmente sia nel corso delle operazioni di sopralluogo, di cui:

- una corrispondente alla rampa carrabile di accesso al posto auto coperto di cui alla lettera “B”, di proprietà esclusiva dell’esecutato e identificata, catastalmente, come bene comune non censibile, distinta al N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piano terra, foglio 37, particella 462, sub 10, cat. BCNC;
- l’altra corrispondente alla restante parte della corte di pertinenza, di proprietà esclusiva dell’esecutato e identificata, catastalmente, come bene comune non censibile, distinta al N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piano terra, foglio 37, particella 462, sub 4, cat. BCNC.

Per quanto concerne queste ultime due unità immobiliari, catastalmente identificate come beni comuni non censibili, lo scrivente tecnico ritiene di escluderle dalla valutazione, in quanto, trattandosi di aree di comune utilizzo di altre uuu, l’incidenza di valore è insita al valore di mercato unitario delle unità immobiliari principali e, nello specifico, identificate nelle lettere A, B e C.

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:**

-

226.798,54 per rate scadute, spese, accessori ed interessi di mora, al 06.11.2019, oltre interessi successivi da calcolarsi al tasso convenzionale, il tutto comunque da corrispondere nei limiti della legge 108/96, di tutte le ulteriori normative vigenti e nei limiti dei tassi soglia, spese legali ed occorre tutte ed ulteriori interessi di mora dovuti.

- Atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli in data 24.11.2022, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di ROMA 2, in data

11212081001, con sede in Campagnano di Roma, Via Lazio n. 4, per la soddisfazione del credito di € 226.798,54 per rate scadute, spese, accessori ed interessi di mora, al 06.11.2019, oltre interessi successivi da calcolarsi al tasso convenzionale, il tutto comunque da corrispondere nei limiti della legge 108/96, di tutte le ulteriori normative vigenti e nei limiti dei tassi soglia, spese legali ed occorre tutte ed ulteriori interessi di mora dovuti.

- **Beni immobili pignorati:**

Descrizione: abitazione

Ubicazione: Via Costa di Baccano Campagnano di Roma (RM)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: A7

Dati Catastali: Sezione: u - Foglio: 37 - Particella: 462 - Subalterno: 503 - Graffato con: 466_501

Descrizione: rimessa

Ubicazione: Via Costa di Baccano Campagnano di Roma (RM)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: C6

Dati Catastali: Sezione: u - Foglio: 37 - Particella: 462 - Subalterno: 12

Descrizione: ufficio

Ubicazione: Via Costa di Baccano Campagnano di Roma (RM)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10

Dati Catastali: Sezione: u - Foglio: 37 - Particella: 466 - Subalterno: 4

Descrizione: bene comune non censibile

Ubicazione: Via Costa di Baccano Campagnano di Roma (RM)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: E

Dati Catastali: Sezione: u - Foglio: 37 - Particella: 462 - Subalterni: 4 e 10

- Certificato Notarile (**vedi allegato 2**) presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 02 gennaio 2022 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetrano (TP), con studio in Piazza Giacomo Matteotti, 13, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala.



- **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 07.04.2022 (vedi allegato 5).**

3.2 Operazioni in sopralluogo

Il giorno 07.04.2022, il sottoscritto *Esperto Estimatore*, in presenza dell’Avv.ssa Manuela Mattei, in qualità di custode giudiziario, si è recato presso il compendio pignorato, sito in Campagnano di Roma, Via Lazio snc, catastalmente Via Costa di Baccano snc, distinto al catasto al foglio 37, particella 462, subalterni: 503 cat. A/7 (abitazione in villino), 12 cat. C/6 (posto auto coperto), 4 e 10 cat. bene comune non censibile, rispettivamente area cortilizia e rampa carrabile, particella 466, sub 4 cat. A/10 (ufficio), oggetto del ricorso, per le operazioni di sopralluogo necessarie e propedeutiche all’espletamento di quanto richiesto dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Tivoli, dott.ssa Francesca Coccoli, nell’Ordinanza in premessa.

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 Campagnano di Roma, effettuate misurazioni metriche con distanziometro laser delle unità immobiliari in accertamento (abitazione, posto auto coperto e ufficio) e scattato numerose fotografie, riportando quelle più significative ai fini della perizia nell’allegato 5.

Dalla verifica eseguita, l’abitazione presenta difformità sia in termini di distribuzione degli spazi interni, sia di destinazione d’uso di alcuni ambienti.

Nello specifico l’abitazione presenta le seguenti difformità:

- al piano terra, nella stanza adibita a soggiorno-pranzo, è presente una porta a collegamento con l’unità immobiliare confinante e di proprietà dell’esecutato, con destinazione d’uso ad ufficio (stanza con annesso bagno, disimpegno e portico), un locale, catastalmente legnaia con accesso esterno, è stato trasformato in una cucina con accesso interno all’abitazione;
- al piano primo, è presente una camera ricavata dalla tamponatura e copertura di un terrazzo;
- al piano seminterrato, una parte del locale destinato a cantina, è stato trasformato in una camera e un angolo cottura, inoltre il vano ex lavatoio è diventato un bagno.

Nel suo insieme, lo stato di manutenzione dell’abitazione è da considerarsi normale, in quanto, seppur disabitato da due anni (come dichiarato dai convenuti), le rifiniture e gli impianti tecnologici, sono dell’epoca della costruzione.

L’abitazione, risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piani S1-T-1, senza interno (nell’atto di compravendita identificato con l’interno 3), foglio 37, particella 462, sub 503, cat. A/7 (abitazioni in villini), classe 4, vani 4, superficie catastale mq 114 (rilevati dallo scrivente CTU, in linea con il DPR 138/98, in mq 137,80), rendita € 692,05.

Per quanto concerne, invece, l’immobile con destinazione catastale ad ufficio, il suddetto non presenta difformità degli spazi interni rispetto la planimetria catastale, se non nel fatto che, attualmente, è utilizzato, dall’esecutato, come camera da letto, disimpegno e bagno, collegato, all’abitazione confinante ed oggetto di pignoramento, da un vano porta.



Nel suo insieme, lo stato di manutenzione dell'immobile ad ufficio è da considerarsi normale, in quanto, seppur disabitato da due anni (come dichiarato dai convenuti), le rifiniture e gli impianti tecnologici, sono dell'epoca della costruzione.

L'unità immobiliare urbana, risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piano terra, senza interno, foglio 37, particella 466, sub 4, cat. A/10 (ufficio), classe U, vani 2, superficie catastale mq 20, rendita € 743,70.

Lo scrivente CTU ha poi visionato il posto auto coperto, dislocato al piano seminterrato, accessibile, dal piano stradale, tramite rampa carrabile di proprietà esclusiva e identificata, catastalmente, con il sub 10 e categoria BCNC (bene comune non censibile), di superficie complessiva lorda di circa mq 35,00. Rispetto la planimetria catastale, non sono emerse difformità in relazione alla conformazione e collocazione del citato posto auto.

Il posto auto coperto, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piano S1, foglio 37, particella 462, sub 12, cat. C/6 (posto auto coperto), classe 3, mq 31, superficie catastale mq 35, rendita € 22,41.

“A mezzo del mio legale ho proposto opposizione, pendente dinanzi il Dr Medaglia, Tribunale Tivoli RG 4974/2021, per nullità del mutuo per violazione dell'art. 38 TUB e in via subordinata per errata richiesta del quantum”.

Alle ore 12:00 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.

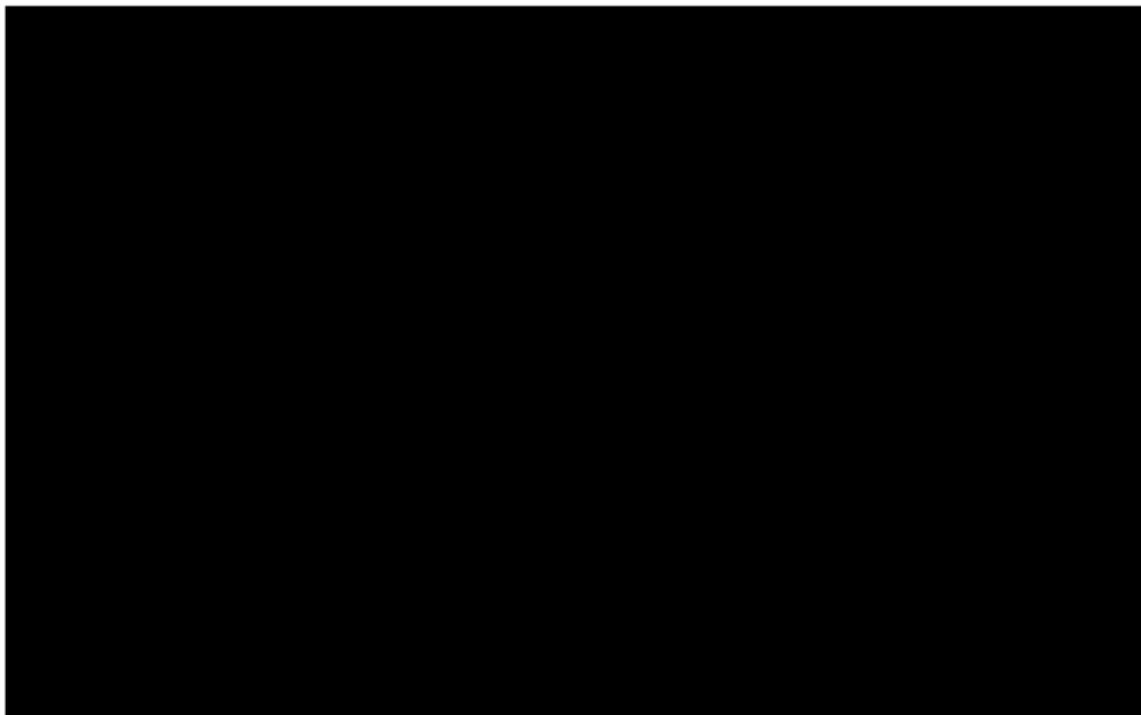
4.2 Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)

- 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 le unità immobiliari urbane, oggetto di esecuzione, risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma, con i dati censuari di seguito riportati.



- foglio: 37 mappale: 462 sub: 503 ubicazione: Via Costa di Baccano snc, piano catastale: T-1-S/1, interno: - cat.: A/7 (abitazioni in villini), classe: 4, vani: 4, superficie catastale: mq 114, rendita € 692,05.
- foglio: 37 mappale: 462 sub: 12 ubicazione: Via Costa di Baccano snc, piano catastale: S1, cat.: C/6 (posto auto coperto), classe: 3, mq 31, superficie catastale: mq 35, rendita: € 22,41.
- foglio: 37 mappale: 466 sub: 4 ubicazione: Via Costa di Baccano snc, piano catastale: T, interno: - cat.: A/10 (ufficio), classe: U, vani: 2, superficie catastale: mq 20, rendita € 743,70.
- foglio: 37 mappale: 462 subb: 4-10 ubicazione: Via Costa di Baccano snc, piano catastale: T, cat.: E (bene comune non censibile).



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 degli immobili 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 e rilevate nella "CERTIFICAZIONE NOTARILE ex art. 567 c.p.c.", redatta, in data 02 gennaio 2022 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Castelvetro (TP), con studio in Piazza Giacomo Matteotti, 13, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala:

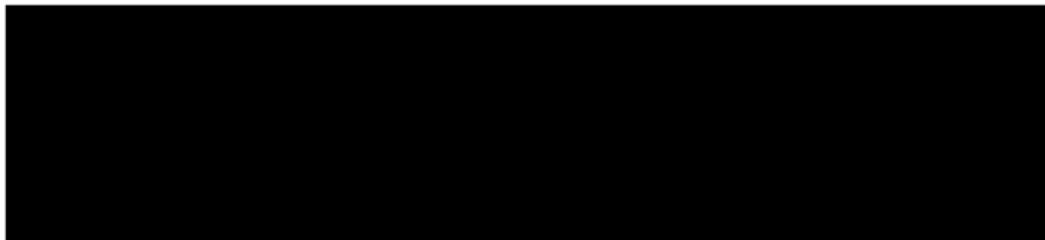
- ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2007 - Registro Particolare 12225 Registro Generale 41818 Pubblico ufficiale FARINARO PAOLO Repertorio 212686/31699 del 11/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CAMPAGNANO DI ROMA(RM) SOGGETTO DEBITORE.



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8083 del 04/07/2008 (EROGAZIONE A SALDO).
 2. Annotazione n. 8084 del 04/07/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA).
 3. Annotazione n. 8085 del 04/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI).
 4. Annotazione n. 8086 del 04/07/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA).
 5. Annotazione n. 3768 del 26/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI).
 6. Annotazione n. 2613 del 08/04/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993).
 7. Comunicazione n. 9131 del 18/11/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/11/2016.
- Cancellazione parziale eseguita in data 05/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

- **Atto di pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli in data 24.11.2022, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data



di mora, al 06.11.2019, oltre interessi successivi da calcolarsi al tasso convenzionale, il tutto comunque da corrispondere nei limiti della legge 108/96, di tutte le ulteriori normative vigenti e nei limiti dei tassi soglia, spese legali ed occorre tutte ed ulteriori interessi di mora dovuti.

Beni immobili pignorati:

Descrizione: abitazione

Ubicazione: Via Costa di Baccano Campagnano di Roma (RM)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: A7

Dati Catastali: Sezione: u - Foglio: 37 - Particella: 462 - Subalterno: 503 - Graffato con: 466_501

Descrizione: rimessa

Ubicazione: Via Costa di Baccano Campagnano di Roma (RM)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: C6

Dati Catastali: Sezione: u - Foglio: 37 - Particella: 462 - Subalterno: 12

Descrizione: ufficio

Ubicazione: Via Costa di Baccano Campagnano di Roma (RM)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10

Dati Catastali: Sezione: u - Foglio: 37 - Particella: 466 - Subalterno: 4

Descrizione: bene comune non censibile

Ubicazione: Via Costa di Baccano Campagnano di Roma (RM)

Tipo Catasto: NCEU - Classe: E

Dati Catastali: Sezione: u - Foglio: 37 - Particella: 462 - Subalterni: 4 e 10



4.3 Risposta al quesito n° 3

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagnano di Roma si è accertato che il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in esame, è stato edificato in virtù di permesso di costruire n. 14, in data 18 marzo 2004 (per le opere di urbanizzazione), nonché dei permessi di costruire n. 9, in data 16 maggio 2006 e successiva variante n. 35097 del 19 dicembre 2006 (per la realizzazione dei villini bifamiliari del Lotto "C"), n. 17, in data 3 agosto 2006 (per la realizzazione di case a schiera del Lotto "B") e n. 21, in data 19 luglio 2007 (per la realizzazione di otto villini bifamiliari del Lotto "A") n. 93/07, rilasciati dal Comune di Campagnano di Roma.

L'abitazione e l'ufficio, all'interno, rispetto la planimetria catastale, presentano difformità sia in termini di distribuzione degli spazi interni, sia di destinazione d'uso di alcuni ambienti.

Nello specifico l'abitazione e l'ufficio, presentano le seguenti difformità:

- Al piano terra, nella stanza adibita a soggiorno-pranzo, è presente una porta a collegamento con l'unità immobiliare confinante e di proprietà dell'esecutato, con destinazione d'uso ad ufficio (stanza con annesso bagno, disimpegno e portico), un locale, catastalmente legnaia e con accesso esterno, è stato trasformato in una cucina con accesso interno all'abitazione. Gli interventi di cui sopra, realizzati in assenza di autorizzazione, sono sanabili con la presentazione di una mancata SCIA art. 37 del D.P.R. 380/2001 (ripristino legnaia e cambio d'uso e fusione dell'ex ufficio), per i quali è indicabile un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) pari ad € 7.000,00 (euro settemile/00) + IVA e imposte.
- Al piano primo dell'abitazione, è presente una camera ricavata dalla tamponatura e copertura di un terrazzo. I costi di ripristino del terrazzo sono quantificati, a corpo, in €/mq 400,00 da applicare alla consistenza complessiva dell'abuso pari a circa mq 8,20.
- Al piano seminterrato dell'abitazione, una parte del locale destinato a cantina, è stato trasformato in una camera e un angolo cottura, inoltre il vano ex lavatoio è diventato un bagno. Il parziale cambio d'uso da non residenziale a residenziale, va ripristinato in quanto non conforme alla normativa igienico sanitaria D.M. del 05.07.1975. I costi di ripristino, sono quantificati, a corpo, in €/mq 400,00 da applicare alla consistenza complessiva dell'abuso pari a circa mq 33,00 (mq 18,60 la camera, mq 9,40 l'angolo cottura e mq 5,17 il bagno).

4.4 Risposta al quesito n° 4

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagnano di Roma, 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 del 07.04.2022, salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo 3.2 (operazioni in sopralluogo), si è riscontrato il seguente stato dei luoghi.

L'abitazione, il posto auto coperto e l'ufficio, oggetto di causa, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa catastale, sono porzioni di un villino bifamiliare, facente parte dei villini



bifamiliari identificati con il Lotto “C”, ubicato nel territorio comunale di Campagnano di Roma. Posto sulle pendici del monte Razzano, a circa 270 m s.l.m., il paese sorge su un’altura di roccia tufacea, circondata da fossi naturali, sui colli che formano le pendici della Valle di Baccano, antico lago vulcanico poi prosciugato. Il territorio è costituito da altopiani in tufo utilizzati a coltivazioni agricole, da valloni scavati da fossi e da pendici ricoperte da boschi allo stato naturale, tutti elementi caratteristici della struttura geomorfologica dell’Etruria meridionale. Il territorio comprende inoltre la costa orientale del lago di Martignano e parte del Parco regionale di Veio.

La zona, ove è ubicato il villino dove sono dislocate le u.i.u. in valutazione, è a ridosso del centro del paese (circa 2 Km, tramite la SP13a) e discretamente collegata con i comuni limitrofi, dista circa 36 km dalla Capitale, raggiungibile, dall’arteria stradale denominata Cassia bis, tramite la strada Via dei Mandriali. La zona, ove è dislocato il villino bifamiliare in esame, è caratterizzata dalla prevalente presenza di edifici a destinazione residenziale non intensiva.

Nello specifico i beni immobili, oggetto di valutazione, fanno parte di un più ampio villino bifamiliare di civile abitazione, caratterizzato da una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura intonacate e tinteggiate e una copertura a tetto a falde, sito in comune di Campagnano di Roma (Rm), località “I Monti”, Via Lazio snc, catastalmente Via Costa di Baccano snc e, più precisamente:

- L’abitazione, distinta convenzionalmente con il numero interno 3 (catastalmente senza interno) sviluppantesi su due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, collegati tra loro da scala interna, è composta, catastalmente, da cantina e locale lavatoio, al piano seminterrato, da soggiorno-pranzo con angolo cottura, portico, legnaia ed area adibita a giardino di pertinenza esclusiva, al piano terra, da una camera, disimpegno, bagno, locale sottotetto, terrazzo e balcone, al piano primo.

Differentemente a quanto indicato nella planimetria catastale, l’immobile, nello stato rilevato nel corso delle operazioni di sopralluogo, è composto, nel suo insieme:

- al piano terra, di soggiorno-pranzo (ove è presente una porta a collegamento con una stanza con annesso bagno, identificata, catastalmente, come ufficio e di proprietà dell’esecutato), una cucina ricavata dall’unione di un locale, catastalmente, legnaia, un portico ed area adibita a giardino di pertinenza esclusiva;
- al piano primo, da una camera, disimpegno, bagno, locale sottotetto, un balcone e una camera ricavata dalla tamponatura e copertura di un terrazzo;
- al piano seminterrato, è presente un locale cantina, una camera e un angolo cottura, ricavati da una porzione del locale cantina e un bagno ricavato dal vano ex lavatoio;

il tutto per una superficie complessiva commerciale ragguagliata, calcolata dallo scrivente CTU e riferita allo stato desunto dalla planimetria catastale, in quanto le opere abusive perpetrate al piano S1 e 1 non sono sanabili e vanno ripristinati gli ambienti allo stato precedente, di circa mq 137,80.

L’abitazione, risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piani S1-T-1, senza interno (nell’atto di compravendita identificato con l’interno 3), foglio 37, particella 462, sub 503, cat. A/7 (abitazioni in villini), classe 4, vani 4, superficie catastale mq 114 (rilevati dallo scrivente CTU, in linea con il DPR 138/98, in mq 137,80), rendita € 692,05 (**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, uniforme per tutti gli ambienti, di piastrelle in monocottura smaltata, l'area dedicata all'angolo cottura e il bagno in piastrelle in monocottura smaltata;
- gli infissi sono in legno e vetro camera, con annesse persiane in legno;
- 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, in parte per l'angolo cottura, 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;
- l'impianto elettrico appare a norma con le vigenti leggi.

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 e 10**).

- Posto auto coperto, dislocato al piano interrato (catastalmente S/1), accessibile, dal piano stradale, tramite rampa carrabile di proprietà esclusiva e identificata, catastalmente, con il sub 10 e categoria BCNC (bene comune non censibile), di superficie complessiva lorda di circa mq 35,00. Rispetto la planimetria catastale, non sono emerse difformità in relazione alla conformazione e collocazione del citato posto auto (**vedi allegato 5 foto 13**).

Il posto auto coperto, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piano S1, foglio 37, particella 462, sub 12, cat. C/6 (posto auto coperto), classe 3, mq 31, superficie catastale mq 35, rendita € 22,41 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.2**).

- L'immobile ad uso ufficio, porzione sempre del villino bifamiliare (facente parte dei villini bifamiliari identificati con il Lotto "C"), è posto al piano terra, composto da un vano, disimpegno, bagno e portico e, nello stato rilevato nel corso delle operazioni di sopralluogo, non presenta difformità degli spazi interni rispetto la planimetria catastale, se non nel fatto che, attualmente, è utilizzato, dall'esecutato, come camera da letto, disimpegno e bagno, collegato, all'abitazione confinante ed oggetto di pignoramento, da un vano porta. Il tutto per una superficie complessiva commerciale ragguagliata, calcolata dallo scrivente CTU e riferita allo stato desunto dalla planimetria catastale di circa mq 21,70, in quanto, seppur la fusione con l'abitazione e il cambio di destinazione d'uso sono sanabili con una SCIA, lo scrivente CTU ritiene di valutare l'unità immobiliare urbana, nel suo stato di immobile indipendente e con la sua destinazione ad ufficio. Le caratteristiche delle rifiniture interne e dotazione degli impianti tecnologici, sono le stesse dell'abitazione confinante e di proprietà dell'esecutato (**vedi allegato 5 foto 11 e 12**).

L'unità immobiliare urbana, risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc (Via Lazio snc come rilevato sia dagli atti in possesso del CTU, sia verificato nel corso delle operazioni di sopralluogo), piano terra, senza interno, foglio 37, particella 466, sub 4, cat. A/10 (ufficio), classe U, vani 2, superficie catastale mq 20, rendita € 743,70 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.3**).

- Completano la proprietà dell'esecutato, due unità immobiliari urbane, accertate, dallo scrivente CTU, sia catastalmente sia nel corso delle operazioni di sopralluogo, di cui:



una corrispondente alla rampa carrabile di accesso al posto auto coperto di cui alla lettera “B”, di proprietà esclusiva dell’executato e identificata, catastalmente, come bene comune non censibile, distinta al N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc, piano terra, foglio 37, particella 462, sub 10, cat. BCNC;

l’altra corrispondente alla restante parte della corte di pertinenza, di proprietà esclusiva dell’executato e identificata, catastalmente, come bene comune non censibile, distinta al N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma (RM), Via Costa di Baccano snc, piano terra, foglio 37, particella 462, sub 4, cat. BCNC.

Come già precedentemente anticipato, per quanto concerne queste ultime due unità immobiliari, catastalmente identificate come beni comuni non censibili, lo scrivente tecnico ritiene di escluderle dalla valutazione, in quanto, trattandosi di aree di comune utilizzo di altre uiu, l’incidenza di valore è insita al valore di mercato unitario delle unità immobiliari principali e, nello specifico, identificate nelle lettere A, B e C.

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

Per quanto concerne il controllo presso l’amministrazione condominiale, si rappresenta che per l’abitazione, l’ufficio e il posto auto coperto, l’executato, ha comunicato, al custode giudiziario, di avere una pendenza con il condominio, con riferimento all’esercizio 2022/2023, di complessivi € 4.501,33 (verificato nel consuntivo fornito dall’executato) e di aver pagato, al fine di sanare la suddetta pendenza, una prima rata di € 500,00. Pertanto il debito residuo, con riferimento all’attualità, risulterebbe di € 4.001,33. Come indicato nel quesito 6, dall’Ill.mo Giudice, tale somma andrà decurtata dal valore di stima dell’immobile.

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 risulta concesso in locazione.

Per tutto ciò l’abitazione, l’ufficio e il posto auto coperto, a parere del sottoscritto Esperto, come proprietà, possono ritenersi pignorabili nel senso stretto del termine e ciò per le considerazioni sopra riportate, in quanto essendo in piena proprietà dell’executato non ci sono vincoli con terzi non obbligati.

Pertanto oggetto della esecuzione, previa valutazione degli immobili, 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-locale cantina e posto auto coperto)

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, lo scrivente tecnico, fermo quanto ampiamente descritto, nei paragrafi precedenti, sia per quanto concerne la descrizione degli immobili in esame sia per quanto concerne l'ubicazione degli stessi nel comune di Campagnano di Roma, 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, considerato che il mercato immobiliare, in un piccolo centro quale il comune di Campagnano di Roma, non presenta, per la zona ove ricadono i cespiti in valutazione, una dinamicità di offerte di agenzie immobiliari e/o notizie di compravendite avvenute di immobili



con diversa destinazione ordinaria **che non sia quella residenziale** (terziaria, commerciale, aree urbane, terreni agricoli, etc.) sufficienti per la comparazione con le unità immobiliari oggetto di valutazione, lo scrivente CTU, avvalendosi degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (ufficio e posti auto coperti) rilevati nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma, 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, adottando 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 ΔP_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_{C_i}) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ($P_{C_i} + \Sigma \Delta P_j$). 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

- C₁ - localizzazione di dettaglio;
- C₂ - tipologia architettonica;
- C₃ - stato manutentivo dell'edificio;

caratteristiche dell'unità immobiliare

- C₄ – consistenza commerciale ragguagliata;
- C₅ - livello di piano;
- C₆ - orientamento prevalente;
- C₇ - qualità dell'affaccio prevalente;
- C₈ - 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
residenziale	C _a	Via Hermann Hesse n. 16	atto di compravendita	1° semestre 2022
	C _b	Via del Pavone n. 125	atto di compravendita	2° semestre 2022
	C _c	Via Roma n. 96	atto di compravendita	2° semestre 2022
	C _d	Via Carlo Pisacane snc	atto di compravendita	2° semestre 2022
	C _e	Viale Antonio Gramsci n. 32/B	atto di compravendita	2° semestre 2022
	C _f	Via Giovanni Verga n. 4	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.

Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI, relativo al Comune di Formello ove è ubicato il cespite in valutazione, è denominata Zona: D1 - COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE (VIA ROMA) ed i parametri indicati per il 2° semestre 2022 (ultimo aggiornamento presente alla banca dati informatizzata del citato OMI nel momento della redazione della presente stima) sono:

Ville e Villini

minimo €/mq 1.150,00 – massimo €/mq 1.650,00

Uffici

minimo €/mq 950,00 – massimo €/mq 1.400,00

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.

➤ **Tabelle 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 stimale, 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 normali condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d’ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 177.000,00 (diconsi euro centosettantasettemila/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 (posto auto coperto)**

Nel caso di unità immobiliari accessorie, catastalmente non annesse alla planimetria dell’abitazione, quale il posto auto coperto 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 abitazione), si assume, come valore unitario di partenza, quello scaturente dalla valutazione effettuata. Al riguardo si è ritenuto adottare, per la valutazione del posto auto coperto, 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 posto auto coperto, si ritiene adottare un coefficiente di ragguaglio individuato in **0,30**. 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 posto auto coperto, 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:

- Posto auto coperto in c.t.: **€ 13.000,00 (euro tredicimila/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 dell'unità immobiliare con destinazione ad ufficio**

Considerato che l'immobile con destinazione ad ufficio non ha un mercato dinamico in zona, al fine di compararlo con altri immobili simili, lo scrivente tecnico, preso anche atto della possibilità di sanare la fusione dell'immobile terziario con l'abitazione oggetto di causa, ritiene assimilare il valore unitario di mercato dell'immobile con destinazione ad ufficio con quello determinato per l'unità immobiliare abitativa.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad ufficio, considerata libera ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 28.000,00 (diconsi euro ventottomila/00)

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.3).

➤ **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, gli immobili in valutazione (abitazione e ufficio) presentano, all'interno, delle difformità in parte sanabili, per quanto concerne la fusione e cambio di destinazione d'uso dell'ufficio con l'abitazione, con la presentazione di una mancata SCIA regolata dall'art. 37 del DPR 380/2001, mentre, per tutte le altre opere abusive realizzate nell'abitazione e in contrasto con le normative urbanistiche del Comune di Campagnano di Roma, è richiesta la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Al riguardo, lo scrivente CTU, ritiene stabilire, per ciascuna pratica e a corpo, i seguenti importi:

- Per quanto concerne, al piano terra dell'abitazione, sia alla fusione con cambio di destinazione d'uso, dell'unità immobiliare ad ufficio, confinante e di proprietà dell'esecutato, sia il cambio di destinazione d'uso di un locale, originariamente destinato a legnaia e con accesso esterno, a vano cucina con accesso interno all'abitazione, gli interventi di cui sopra, realizzati in assenza di autorizzazione, sono sanabili con la presentazione di una mancata SCIA art. 37 del D.P.R. 380/2001 (ripristino legnaia e cambio d'uso e fusione e cambio d'uso dell'ex ufficio), per i quali è indicabile un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) pari ad **€ 7.000,00 (euro settemile/00) + IVA e imposte.**
- Per quanto concerne, al piano primo dell'abitazione, la realizzazione di una camera, ricavata dalla tamponatura e copertura di un terrazzo, non potendo procedere con una sanatoria, i costi di ripristino del terrazzo sono quantificati, a corpo, in €/mq 400,00 da applicare alla consistenza complessiva dell'abuso pari a circa mq 8,20, per un totale in c.t. di **€ 3.300 (euro tremilatrecento/00) + IVA e imposte.**
- Per quanto concerne, al piano seminterrato dell'abitazione, la realizzazione, in una parte del locale destinato a cantina, di una camera, un angolo cottura e un bagno nel vano ex lavatoio, trattandosi di cambio d'uso da non residenziale a residenziale, non conforme alla normativa igienico sanitaria D.M. del 05.07.1975, non potendo procedere con una sanatoria, i costi di ripristino, sono quantificati, a corpo, in €/mq 400,00 da applicare alla consistenza complessiva dell'abuso pari a circa mq 33,00 (mq 18,60 la camera, mq 9,40



l'angolo cottura e mq 5,17 il bagno) per un totale di € **13.200 (euro tredicimiladuecento/00) + IVA e imposte.**

Tuttavia, come precisato nel paragrafo 4.6 “*ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente*”, l'esecutato è moroso, verso l'Amministrazione Condominiale, per una somma complessiva residua (avendo l'esecutato dichiarato di aver pagato una prima rata di € 500,00) di € 4.001,33, come rilevato nel consuntivo esercizio 2022/2023 fornito dall'esecutato; tale somma, in via cautelativa e come richiesto dal G.E., dovrà essere decurtata dal valore di stima dell'intero compendio immobiliare.

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 e ad ufficio, 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, ufficio e posto auto coperto:	€ 218.000,00
▪ Abbattimento costi sanatoria art. 37 del D.P.R. 380/2001:	€ 7.000,00
▪ Abbattimento costi ripristino luoghi:	€ 16.500,00
▪ Abbattimento debito verso il Condominio in c.t.:	€ 4.000,00
▪ Abbattimento forfettario valore (%):	10%
▪ Valore di mercato abitazione, ufficio, p.a.c. al netto abbattimento:	€ 171.450,00

In c.t. € 171.000,00 (diconsi euro centosettantunomila/00)

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

Certo di aver assolto all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione peritale composta da n° 26 pagine dattiloscritte e da n° 12 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 10.01.2022.
2. Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante.
3. Estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, planimetrie u.i.u., visura storica - catastale ventennale delle u.i.u.
4. Verbale di sopralluogo del 07.04.2022.
5. Elaborato fotografico.
6. Scheda tecnica abitazione, posto auto coperto e ufficio.
7. Tabella descrittiva degli immobili.
8. Test di ammissibilità.
9. Tabella dei dati.
10. Tabella dei prezzi marginali.
11. Tabella di valutazione.
12. Schede valutative unità immobiliari (abitazione, posto auto coperto e ufficio).

Tivoli lì 11.04.2023

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 10.01.2022
- 2 Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante
- 3 Estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, planimetrie u.i.u., visura storica - catastale ventennale delle u.i.u.
- 4 Verbale di sopralluogo del 07.04.2022
- 5 Elaborato fotografico
- 6 Scheda tecnica abitazione, posto auto coperto e ufficio
- 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, posto auto coperto e ufficio

