

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA
G.E. Dott. Marco Piovano

Creditore procedente Special Gardant S.p.A. in.q. di mandataria di LEVITICUS SPV S.R.L.

Debitore: XXXXXXXXXX

Custode giudiziario: Avv. Naide Di Buccio

Rinvio udienza di vendita 09/07/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE ESTIMATIVA

a sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 22/02/2023, nella qualità di C.T.U., si appresta a rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice, riassunti ed evidenziati con il colore *blu* del testo seguente:

DESCRIZIONE DEI BENI: fabbricato indipendente per civile abitazione sito nel Comune di Rignano Flaminio (RM), con accesso da Via San Rocco n.11 attraverso corte di proprietà di terzi, gravata da servitù di passaggio. Gli immobili consistono in un appartamento al piano 1° con sottostante locali autorimessa ubicati al piano terra, più porzione di corte in proprietà esclusiva.

DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Presente agli atti la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 22/09/2022 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, comprensiva di tutti i passaggi di proprietà del fabbricato nei venti anni

che precedono la data della notifica del pignoramento, includendo anche il primo atto antecedente ai venti anni su detti.

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

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 18/04/2008 Registro Particolare 5201 Registro Generale 23810 rep.12978/7451 del 17/04/2008 rogante Notaio Luigi Martirani a favore di Banca Popolare di Novara S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Novara C.f.:01848410039 a carico di [REDACTED], C.f.: [REDACTED] R, debitrice non datrice di ipoteca [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per E 416.000,00 a garanzia di mutuo di E 208.000,00, per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili siti in Rignano Flaminio, Rm, foglio 7 part. 276 sub.501-1-2*
- *Ipoteca legale derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo iscritta il 12/10/2017 Registro Particolare 8281 Registro Generale 47232 rep.1023/9717 del 11/10/2017 a favore di Agenzie delle Entrate Riscossione con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:137 568 81002 a carico di [REDACTED], C.f.: [REDACTED] R, per E 180.027,66 a garanzia di mutuo di E 90.013,83, per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili siti Rignano Flaminio, Rm, in foglio 7 part. 276 sub.501-1-2,*
- *Atto esecutivo cautelare Atto di Pignoramento di Immobili trascritto il 12/11/2021, Registro Particolare 44506 Registro Generale 61700, rep.3405 del 04/10/2021 a favore di Leviticus Spv con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:15430061000 a carico di [REDACTED], C.f.: [REDACTED] R, per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili siti Rignano Flaminio, Rm, in foglio 7 part. 276 sub.501-1-2,*

dal su scritto pignoramento è derivata la procedura cui al R.G. n.388/2022 che è stata dichiarata estinta con provvedimento del Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli del 24/02/2022, ma la relativa formalità trascritta non è stata cancellata.

- *Atto esecutivo cautelare Atto di Pignoramento di Immobili trascritto il 20/09/2022, Registro Particolare 37411 Registro Generale 52062, rep.3756 del 04/10/2021 a favore di Leviticus Spv con sede ed indirizzo ipotecario in Roma C.f.:15430061000 a carico di [REDACTED], C.f.: [REDACTED] R, per 1/1 del diritto di proprietà gravante su immobili siti Rignano Flaminio, Rm, in foglio 7 part. 276 sub.501-1-2,*

PROVENIENZA DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO

Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato

La scrivente ha acquisito l'atto di compravendita del fabbricato in favore dell'esecutato chiedendone copia uso studio presso il notaio Notaio Dott. Luigi Martirani (ALL. 01). Trattasi di atto pubblico repertorio n. 12977, raccolta n. 7450, del **17/04/2008**. Atto trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 il 18/04/2008 ai nn. di Registro Particolare 13099 Registro Generale 23809.

Nell'atto: [REDACTED], nato a Rignano Flaminio (RM) il 1° gennaio 1952, C.f.: [REDACTED]; [REDACTED], nata a Rignano Flaminio (RM) il 30 maggio 1958, C.f.: [REDACTED], che interviene in proprio, e in nome e per conto di [REDACTED], nata a Specchia (LE) il 25 ottobre 1926, C.f.: [REDACTED], con procura a vendere a rogito notaio Mario Enzo Romano di Roma in data 30/11/2007, rep. 376041, ciascuno per i propri diritti vendono a [REDACTED], nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) l'8 luglio 1972, residente a Roma, C.f.: [REDACTED], cittadino della Repubblica Popolare Cinese, in possesso di regolare permesso di soggiorno, le seguenti porzioni immobiliari: *“A) casa di civile abitazione articolata sui piani terra e primo sita in Rignano Flaminio (RM), via S. Rocco n. 11, distinta con la lettera A, composta da complessivi 5,5 vani catastali, con annessa corte esclusiva al piano terra, a confine con via S. Rocco e locali autorimessa e depositi di cui appresso, salvo altri. Allegato A*

TRASCRIZIONI DI VINCOLI O SERVITÙ: risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2, ai numeri di R.p./R.g.:9571/11749 in data 23/04/2024, servitù istituita con atto notorio di divisione tra eredi rep.1360 del 01/05/1976, del Notaio Eraldo Bellucci, in Roma, nel quale il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di esproprio, ovvero la particella 276, risulta gravato da una servitù di acquedotto, elettrodotto e fognatura, nonché da una servitù di passaggio, per una larghezza di metri tre circa ubicata lungo il confine della particella 275. Attualmente tale particella risulta soppressa ed ha generato le particelle 1025 e 1026 ove sorge attualmente un fabbricato ad uso commerciale con accesso dalla Via di San Rocco. A loro volta quindi tali terreni risultano gravati per una loro porzione da servitù analoga in favore delle partt. 276-277. **Allegato B**

Iscrizioni successive al pignoramento: nessuna.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ INTERCORSI NEI VENTI ANNI ANTECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

si verifica presso i pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Roma2 che gli atti pubblici, che si sono susseguiti nel ventennio che precede la notifica del pignoramento, siano tutti trascritti

si verifica presso i pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Roma2 che il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sia trascritto.

Il **primo titolo di provenienza anteriore al ventennio** che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- atto di divisione tra eredi rep.1360 del 01/05/1976, del Notaio Eraldo Bellucci, in Roma, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2, ai numeri di R.p./R.g.:9571/11749 in data 23/04/2024, nell'atto al Sig. [REDACTED] Nato a calcata il 29 Febbraio 1924, viene assegnato terreno con sovrastante fabbricato non ancora censito al catasto urbano, insistente sulla particella 276 foglio 7 del catasto terreni, dai comproprietari [REDACTED] nata a Rignano Flaminio il 7 giugno 1929 [REDACTED] nato a Roma il 31 dicembre 1932, [REDACTED] nata Rignano Flaminio l'11 dicembre 1934 e [REDACTED] nata a Mazzano Romano il 5 settembre 1908 la quale rinuncia puramente e semplicemente al diritto di usufrutto sui beni in eredità del marito.

Allegato B.

A seguire

- certificato di denunciata successione data morte 19/04/1994 de cuius [REDACTED] nato a Calcata il 29/02/1924 C.f.: [REDACTED], ufficio del Registro di Roma8 rep.32/15276/94 trascritto presso i pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Roma2, il 08/02/2010 ai numeri R.p./R.g.: 4862/8093, eredi: [REDACTED] C.f.: [REDACTED], [REDACTED] C.f.: [REDACTED], [REDACTED] C.f.: [REDACTED],
- accettazione tacita di eredità risulta trascritta presso i pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Roma2 al numero di R.p./R.g.:13098/23808 in data 18/04/2008 in forza atto pubblico di compravendita del notaio Notaio Dott. Luigi Martirani repertorio n. 12977, raccolta n. 7450, del 17/04/2008, gli eredi [REDACTED] C.f.: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] C.f.: [REDACTED], [REDACTED] C.f.: [REDACTED], accettano l'eredità del [REDACTED].

È rispettata la continuità delle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dei passaggi di proprietà nel ventennio che precede la notifica del pignoramento.

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

CERTIFICATO DI MATRIMONIO

Acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazioni delle annotazioni e, ove dall'esame dello stesso emerge che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al Giudice dell' Esecuzione

Previo richiesta del custode giudiziario il Comune di Rignano Flaminio (RM) rilascia certificato contestuale di stato civile e residenza in data 16/04/2024 (All. 02), nel quale l'esecutato [REDACTED], nato a Zhejiang (Repubblica Popolare Cinese) l'8 luglio 1972 risulta essere coniugato con [REDACTED] per aver contratto matrimonio in Zhejiang, R.P.C. In data 11/12/1997 quindi in data antecedente all'atto di compravendita con il quale l'esecutato è divenuto proprietario degli immobili, la scrivente non è a conoscenza del regime patrimoniale di matrimonio dell'esecutato. L'atto di matrimonio non risulta essere trascritto presso l'ufficio di stato civile.

PROPRIETÀ DEI BENI

Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari.

Il fabbricato oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- [REDACTED] C.f.: [REDACTED] in piena proprietà per quota di 1/1

VERIFICA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI

verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

il fabbricato è censito al Catasto Urbano del Comune di Rignano Flaminio come segue:

- *appartamento di tipo popolare: foglio 7, particella 276, sub 501, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, sup.cat. totale 132,00, R.C. Euro 468,68; via San Rocco n. 11, piano T-1, interno A,*
- *locale autorimessa: foglio 7, particella 276, sub 1, categoria C/6, classe 5, mq. 34, R.C. Euro 28,10; via San Rocco n. 11, piano T,*
- *locale autorimessa: foglio 7, particella 276, sub 2, via San Rocco n. 11, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 15, R.C. Euro 10,07*

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Catasto provinciale di Roma, l'intestazione catastale degli immobili è corretta, i dati catastali sono conformi a quelli riportati nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le piante catastali non sono conformi allo stato di fatto per la modifica di sue aperture al piano terra.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

la particella 276 del foglio 7 è stata generata dalla soppressione della particella 535 del foglio 7 per modifica identificativo in data 29/10/2007; l'appartamento censito al foglio 7 particella 276 sub. 501 è stato originato dalla soppressione del sub. 3 per variazione-ampliamento del 6/11/2007. Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari è stato edificato su area censita al foglio 7 particella 276, immutata da mappa d'impianto.

DESCRIZIONE GIURIDICA DEI BENI

provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle orto foto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su fabbricato indipendente per civile abitazione sito nel Comune di Rignano Flaminio (RM), con accesso da Via San Rocco n.11 attraverso corte di proprietà di terzi, gravata da servitù di passaggio. L'immobile si compone in un appartamento al piano I di complessivi mq 108,00 lordi coperti con sottostante locali autorimessa e deposito ubicati al piano terra di complessivi mq 108,00 lordi coperti, più porzione di corte in proprietà esclusiva di mq 340,00.

Fabbricato identificato in Catasto Urbano del comune di Rignano Flaminio, Rm come segue:

- appartamento di tipo popolare: foglio 7, particella 276, sub 501, categoria A/4, classe 3, vani 5,5, sup.cat. totale 132,00, R.C. Euro 468,68; via San Rocco n. 11, piano T-1, interno A,
- locale autorimessa: foglio 7, particella 276, sub 1, categoria C/6, classe 5, mq. 34, R.C. Euro 28,10; via San Rocco n. 11, piano T,
- locale autorimessa: foglio 7, particella 276, sub 2, via San Rocco n. 11, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 15, R.C. Euro 10,07

Allegati D.

Confina a Nord ed Est con fabbricato con corte circostante partt.1025-1026 proprietà [REDACTED], a Sud con fabbricato con corte circostante part.277 proprietà [REDACTED], ad Ovest con Via Ludovico Ariosto, salvo altri.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Come verificato nel corso dell'accesso eseguito il dalla scrivente unitamente alla custode Avv. Naide Di Buccio l'immobile risulta essere abitato dall'esecutato Sig. [REDACTED] e sua moglie.

VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente; verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

Non risultano essere presenti vincoli o formalità gravanti sul bene, gli immobili non fanno parte di edificio condominiale.

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

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

URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normative.

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Rignano Flaminio (RM) approvato con delibera di Giunta regionale del 5 ottobre 1999 n. 5041, l'immobile ricade in Zona "B1" completamento.

Il fabbricato risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967, così come testimoniato dalla fotografia aerea dell'Aeronautica Militare custodita presso l'Istituto Geografico Militare, strisciata n.31, foglio 144 anno 1954. Nell'immagine del 1958 la sagoma dell'edificio appare più piccola posta a confronto con l'immagine satellitare dello stato di fatto attuale poiché in data 29/08/1968 prot.090600 fu presentata Denuncia Opere Edili a nome di Fioravanti Sestili per *ampliamento di fabbricato* a cui seguì approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico con rilascio di Nulla Osta il 30/08/1968 da parte del Sindaco.

Dal rilievo metrico e fotografico effettuato sul posto è emerso che rispetto all'elaborato grafico di progetto, su menzionato, sono presenti due modifiche al piano terra: l'apertura di una porta tra il primo vano di deposito e l'autorimessa ed all'interno dell'autorimessa la chiusura di una delle finestre adiacenti l'ingresso carrabile. Entrambe le modifiche hanno interessato pareti portanti dell'edificio. **Allegati F.**

Quindi l'immobile, **non è di stato legittimo** (art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i.) poiché tali modifiche sono avvenute senza alcuna autorizzazione edilizia, ma l'edificio **può essere ricondotto allo stato legittimo, poiché tali difformità possono essere sanate**, come si esporrà a seguire.

OPERE EDILI REALIZZATE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

verifichi, in caso di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli fabbricato pignorato si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 conU11a 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Come sopra accennato, sono presenti due modifiche al piano terra: l'apertura di una porta tra il primo vano di deposito e l'autorimessa, ed, all'interno dell'autorimessa, la chiusura di una delle finestre adiacenti l'ingresso carrabile. Entrambe le modifiche hanno interessato pareti portanti dell'edificio. La chiusura della finestra sulla scatola muraria esterna, quindi su uno dei prospetti, e l'apertura della porta nel muro portante *di spina*, tra la vecchia costruzione e la porzione in ampliamento cui il permesso rilasciato dal comune nel 1968.

La modifica delle aperture sulle strutture portanti altera la configurazione statica del fabbricato, per tale abusi è possibile presentare istanza di sanatoria ex art.37 del D.P.R. 380/'01 ovvero presentare una SCIA postuma con accertamento di doppia conformità e sanatoria strutturale da

depositarsi presso l'ex Genio Civile, settore sismica, con un iter abbastanza complesso i cui costi non sono determinabili a priori, poiché la struttura deve superare una verifica di conformità alle norme tecniche delle costruzioni all'epoca dell'abuso ed alle attuali norme tecniche (NTC 2018).

Qualora l'esito della verifica fosse positiva, cosa molto probabile, data la piccola entità delle modifiche, il tecnico provvederebbe a redigere *certificato di rispondenza alle norme tecniche* ed il *certificato di collaudo*, se fosse negativa occorrerebbero alcune opere edili di adeguamento statico-sismico sull'immobile su indicazione del tecnico. Il procedimento amministrativo comporta la segnalazione alla Procura della Repubblica per abusivismo edilizio con la conseguente apertura di un procedimento penale, soggetto, se non già prescritto poiché l'abuso è avvenuto molti anni fa, a successiva archiviazione al perfezionamento della SCIA con pagamento di una sanzione pecuniaria.

L'iter da seguire è piuttosto complesso, e soprattutto non vi è una certezza dei costi, si potrebbe anche pensare di ridurre in ripristino le modifiche realizzate in assenza di concessione.

In via forfettaria si stimano tali costi in euro 6.000,00.

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, VINCOLI O ONERI

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non si rileva l'esistenza censo, livello o uso civico gravante sul fabbricato pignorato, non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, non sono gravati da obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche, cessioni di cubature, vincoli espropriativi di natura urbanistica; nonché vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004. Il diritto posseduto dal debitore sul fabbricato è di piena proprietà.

SPESE

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli immobili non fanno parte di edificio condominiale di conseguenza non vi sono spese insolite gravanti sul futuro proprietario.

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto: 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, 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:

Giorno 10/11/2023 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Naide di Buccio ed all'interprete Dott. Fabio Cipiriani ha eseguito accesso positivo al fabbricato pignorato. Al fabbricato si accede dal civico 11 di Via Di San Rocco in Rignano Flaminio, attraverso area di corte di proprietà di terzi, gravata da servitù di passaggio. L'edificio è costruito in struttura mista di muratura portante ed elementi puntuali, quali pilastri, in calcestruzzo di cemento armato, la travatura dei solai è realizzata con travetti in calcestruzzo di cemento armato con pignatte forate in cotto. Terrazza a sbalzo, scala ed architravi delle finestrate tutti in calcestruzzo di cemento armato.

Le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono alluminio anodizzato, all'interno, e persiane in ferro esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, per le camere ed in marmo nel salone, il rivestimento del bagno è anche esso di tipo ceramico.

All'abitazione si giunge attraverso una scala esterna, salendo al primo piano. Oltrepassando la porta d'ingresso ci si trova in un corridoio dal quale si accede, procedendo dalla propria sinistra, ad un ampio salone, con affaccio su terrazza, di fronte alla porta d'ingresso trovasi una prima camera da letto, subito adiacente una cucina, un bagno ed una seconda camera. L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria. Al di sopra dell'appartamento è ubicato in locale sotto-tetto non abitabile, parzialmente utilizzabile come deposito. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'abitazione è ubicata al piano 1° dell'edificio privo di ascensore, il costo di un monta-scale di aggira ad €7.000,00, per l'istallazione possono essere richiesti bonus statali.

Al piano terra trovasi un'autorimessa, con adiacenti locali di deposito che occupano tutto il piano terra. Da un primo vano di deposito si accede all'autorimessa vera e propria dotata di ingresso carrabile, da essa si accede ad un secondo locale di deposito.

Il fabbricato è in cattive condizioni di conservazione poiché dall'ultimo intervento (ampliamento del 1968) non mai sono state effettuate opere di manutenzione. Si segnala umidità di risalita dal suolo al piano terra, al piano primo, sui soffitti, è presente della muffa da condensa d'acqua dovuta al cattivo isolamento del tetto. Le finiture dell'immobile risultano nel loro complesso tutte molto invecchiate. **Allegati C: foto.**

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, 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.

per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente CTU ha optato per il metodo di stima per **comparazione diretta** che si basa sulla comparazione dell'immobile da stimare con altri appartenenti alla stessa zona omogenea, attraverso alcuni parametri di confronto che possono essere riassunti come segue:

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

Caratteristiche di ubicazione: esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.

Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Parametri di confronto:

PARAMETRI DI CONFRONTO:

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

Caratteristiche di localizzazione min.:5%-max.:10%

Caratteristiche di ubicazione min.:15%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:15%-max.:30%

Caratteristiche produttive min.:25%-max.:35%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una buona presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico; si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali commerciali, tutti facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è decorosa; il verde pubblico è presente anche se non risulta essere vicinissimo all'appartamento. Gli edifici di

zona sono caratterizzati da una discreta qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione.

L'ubicazione del fabbricato è buona; esso ha affacci su tutti e quattro i punti cardinali, ed avendo edifici al suo intorno di modesta altezza, gode di sufficiente luminosità e discreta prospicienza.

Si è deciso di assegnare quindi un coefficiente riduttivo del -10% per il fabbricato a causa della cattiva manutenzione della costruzione, poiché le finiture, così come gli impianti risentono della vetustà della costruzione. Inoltre gli impianti sono coevi alla costruzione del fabbricato quindi certificati con i parametri normativi vigenti all'epoca. Si deterranno i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica o a sanzioni ad essa connesse.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n. 138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione con eventuale altra proprietà nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. Le superfici accessorie quali autorimesse e depositi per il 50% della loro superficie, poiché anche se non comunicanti con i vani principali sono dotati di autonomia funzionale, ovvero utilizzabili separatamente dal sovrastante appartamento, i vani tecnici non entrano nel computo. Dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie di 25,00 mq, e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, **corti** e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo di 25,00 mq ovvero 125 mq.

Essendo il fabbricato ubicato in un'area centrale della Città si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree di Rignano Flaminio, RM, individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1, per il quale viene rilevato per le abitazioni di tipo economico un valore che varia tra un minimo di 800,00 E/mq ad un massimo di 1.200,00 E/mq.

A partire dal valore di mercato medio rilevato, ovvero 1.000,00E/mq, sarà decurtato del coefficiente di ragguaglio, su esposto, per caratteristiche tipologiche sfavorevoli, ovvero la cattiva manutenzione, del -10% il valore ottenuto è pari ad 900,00E/mq. Tale valore di mercato è il più vicino entro quale il fabbricato può essere collocato, ed è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

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

TABELLA ANALITICA DI STIMA E RIEPILOGO SUPERFICI

fabbricato per civile abitazione	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff.applicato	Valore del vano in E
abitazione	108,00	0,90	€ 1.000,00	€ 108.000,00
terrazza e balcone primi 25 mq	25,00	0,30	€ 270,00	€ 6.750,00
terrazza e balcone restanti 11 mq	11,00	0,10	€ 90,00	€ 990,00
sottotetto non praticabile	15,00	0,25	€ 225,00	€ 3.375,00
depositi ed autorimessa	108,00	0,50	€ 900,00	€ 97.200,00
corte di proprietà esclusiva primi 125 mq	125,00	0,10	€ 90,00	€ 11.250,00
corte di proprietà esclusiva restanti 215 mq	215,00	0,02	€ 18,00	€ 3.870,00
TOTALE				€ 231.435,00
			Valore abbattuto del 10%	€ 208.291,50
			Costo conseguimento SCIA in Sanatoria o riduzione in pristino	-€ 6.000,00
			Valore finale di valutazione dell'immobile	€ 202.291,50

Superficie lorda appartamento mq	superficie utile appartamento mq
108,00	75,06

Superficie di terrazza e balcone	superficie lorda depositi ed autorimessa mq	superficie netta depositi ed autorimessa
36,00	108,00	73,28

Superfici scoperte balcone e terrazza mq	superficie scoperta corte
36,00	340,00

DIVISIBILITÀ IN QUOTE

Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota di proprietà, sulla comoda divisibilità del bene 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;

l'immobile non è oggetto di pignoramento di quota di proprietà.

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 si indichi il valore finale del bene;

Tenendo conto di quanto su scritto si indica come valore finale di stima il seguente:

Valore di stima del fabbricato arrotondato € 202.290,00
Euro duecentoduecentonovanta/00

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

Si allegano in separato plico telematico:

1. Titolo di provenienza dell'immobile All.A
2. Titolo di provenienza ultra ventennale dell'immobile All.B
3. Documentazione fotografica, all.i C
4. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche. all.i D
5. Documenti relativi all'autorizzazione edilizia, in estratto all.E

Tivoli, Rm, li 05/06/2024

In Fede, la CTU, Arch. Stefania Motta

