

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 105/2022 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Chebanca! S.p.a.

Debitori: Sig. [REDACTED]

Rinvio udienza in data 06/07/2023 ore 9:30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Stefania Motta

Custode Giudiziario: Avv. Laura Fioramanti

ARCHITETTO STEFANIA MOTTA

Studio in Tivoli, Loc. Villa Adriana, Strada Degli Orti n. 96

PEC: arch.s.motta@pec.archrm.it- E-mail: arch.stefaniamotta@libero.it

Tel. 0774 179 1010- Cell. 328 061 9301



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DI ROMA E PROVINCIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 105/2022 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Chebanca! S.p.a.

Debitori: Sig. [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Laura Fioramanti

Rinvio udienza in data 06/07/2023 ore 9:30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto Unico: compendio immobiliare sito in Bellegra, Rm, Strada Vicinale Località Vaccarecce n.162, consistente in: lotto di terreno agricolo con accesso diretto su strada comunale, una casa rurale di antica edificazione composta; al piano terra da tre vani, con accesso diretto esterno da lotto in declivio, di cui uno adibito a cucina; al piano primo, sul prospetto Est, con accesso da scala esterna, due vani con ripostiglio e bagno, sempre al piano primo con accesso da scala esterna, un terzo vano con bagno, intorno a tale fabbricato, area di corte, ed un locale tecnico; un secondo fabbricato ad uso deposito composto da una veranda, due vani comunicanti, un corridoio, un bagno.

Coordinate GPS:41°53'51.3"N 13°02'22.5"E - 41.897593, 13.039587

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 21/09/2022, nella qualità di C.T.U., si appresta a rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice, evidenziati con il colore *blu* del testo seguente:



VERIFICHE PRELIMINARI:

Esaminare 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;

RISPOSTA AL QUESITO(a) Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma. La documentazione in atti risulta completa ed idonea. Le risultanze dell'ispezione ipotecaria sono conformi alla certificazione notarile depositata nel fascicolo in atti, ad eccezione della mancata menzione di 2 delle 3 note di trascrizione generate dall'atto di provenienza della proprietà in capo all'esecutato.

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 13/06/2011 Registro Particolare 6089 Registro Generale 31774 a favore di Chebanca! S.p.a con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:10359360152 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per E 102.000,00 a garanzia di mutuo di E 68.000,00 per 1/1 del diritto di proprietà su immobili siti in Bellegra foglio 7 part.241 sub.501, foglio 7 part.385, foglio 7 part.488, foglio 7 part.242, foglio 7 part.400*
 manca sia nell'atto di mutuo sia nella nota di trascrizione dell'ipoteca la porzione di fabbricato censita al foglio 7 part.241 sub.502
- *Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 30/05/2022, Registro Particolare 21525 Registro Generale 30085, rep.1083 del 29/03/2022 a favore di Chebanca S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:10359360152 a carico di [REDACTED] C.f.: [REDACTED] [REDACTED] su 1/1 del diritto di proprietà su immobili siti in Bellegra foglio 7 part.241 sub.501, foglio 7 part.385, foglio 7 part.488, foglio 7, part.242, foglio 7 part.400*
 manca sia nell'atto di pignoramento sia nella nota di trascrizione la porzione di fabbricato censita al foglio 7 part.241 sub.502



b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

RISPOSTA AL QUESITO (b)

- Abitazione di tipo popolare sita in Bellegra (RM), Località Vaccarecce n.162, piano S1-T. Censito al NCEU al foglio 7, part. 241, sub. 501 categoria A/4, Classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 26, rendita Euro 90,90 – identificante porzione di unità edilizia
- *Abitazione di tipo popolare sita in Bellegra (RM), Località Vaccarecce n.162, piano S1-T. Censito al NCEU al foglio 7, part. 241, sub. 502 (porzione di UIU) categoria A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 107,00, rendita Euro 181,79 – identificante porzione di unità edilizia non pignorata*
- Area di corte, P.T. censita al NCT al foglio 7 part. 400 di are 01,46
- locale di deposito sito in Bellegra (RM), Località Tubano, P.T. Censito al NCEU al foglio 7, part. 385 categoria C/2, Classe 3, consistenza 48,00 mq, superficie catastale totale mq 64,00 rendita Euro 44,62 are 1,310 reddito dominicale 4,74
- terreno agricolo sito in Bellegra (RM), censito al NCT al foglio 7 part. 488, are 1,310 qualità seminativo arborato, r.d. 4,74 euro, r.a. 4,06 euro
- terreno agricolo sito in Bellegra (RM), censito al NCT al foglio 7 particella 242, are 7,950 qualità seminativo arborato, r.d. 22,58 euro, r.a. 12,32 euro

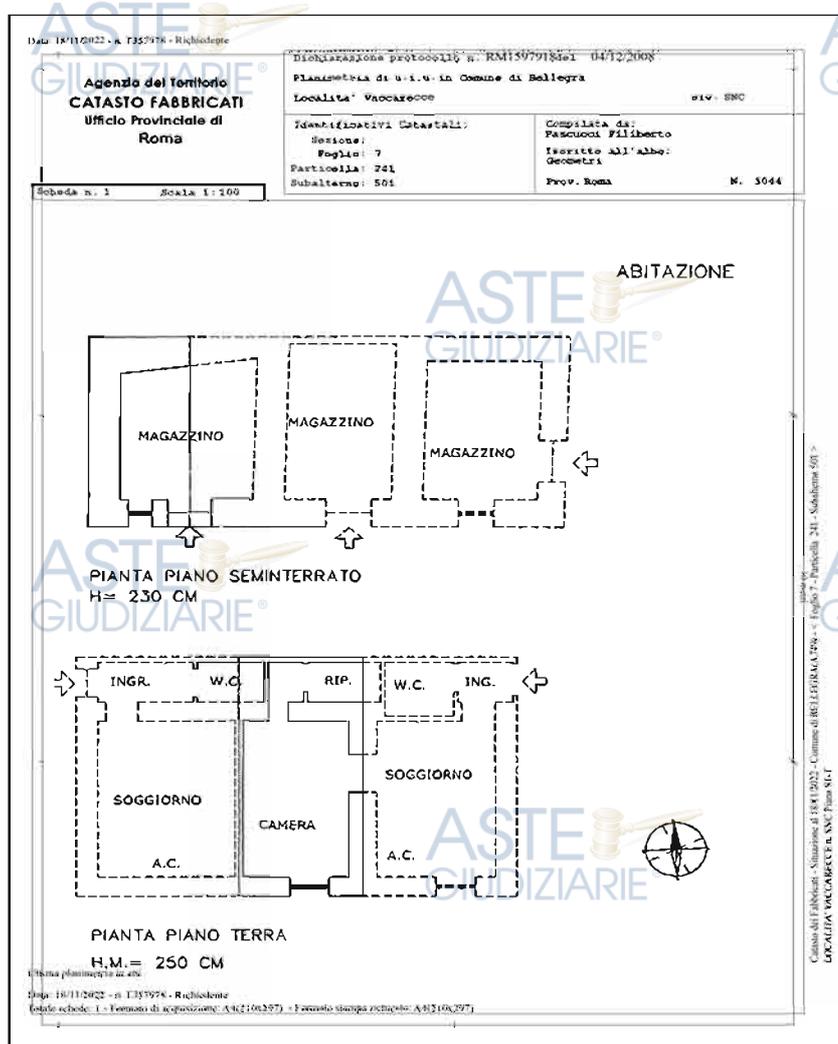
c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

RISPOSTA AL QUESITO (c) Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio l'instazione catastale è corretta, i dati catastali degli immobili sono conformi a quanto riportato nel atto di pignoramento e nelle iscrizioni e trascrizioni dei registri immobiliari della conservatoria; ad eccezione del seguente immobile ossia:



- Abitazione di tipo popolare sita in Bellegra (RM), Località Vaccarecce n.162, P.S1-T. Censito al NCEU al foglio 7, particella 241, subalterno 501 categoria A/4, Classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 26, rendita Euro 90,90

per le seguenti ragioni: tale identificativo si riferisce a porzione di fabbricato *unita di fatto* con il sub.502 che non risulta essere incluso né nel titolo e relativa iscrizione ipotecaria né dell'atto di pignoramento immobiliare e relativa nota, ma le due porzioni sono inscindibili in quanto ognuna di esse non identifica una porzione intera ed autonoma del fabbricato. Vedasi, per esemplificazione, la pianta catastale sotto riportata: la parte in linea continua identifica il sub.501 pignorato la linea in tratteggio identifica il sub.502 non pignorato; la piante del sub.502 risulta a sua volta essere graficizzata in maniera inversa.





La scrivente annota sinteticamente che tale censimento catastale per “porzione di UIU” è stata utilizzata poiché due porzioni del fabbricato indiviso erano intestate a soggetti fisici diversi, ed oggetto di diritti reali non omogenei: ossia in data causa l'attuale proprietario esecutato. Successivamente alla vendita, tale modalità di censimento non è stata variata, cosa che sarebbe stata opportuna, poiché con il successivo rogito veniva intestato ad un unico proprietario per un univoco diritto reale. Si annota in fine, a riprova di quanto su detto, che gli estremi catastali *antecedenti* a tale variazione avvenuta in data 04/12/2008 prot.125734 e prot.125740, le due porzioni del fabbricato indiviso erano identificate con subalterni non costituenti “porzione di fabbricato”.

La scrivente ritiene però che anche in assenza dell'indicazione del subalterno 502 l'immobile sia univocamente identificato. Il censimento di tale fabbricato per porzioni di unità edilizia (porzioni di UIU), per altro allo stato attuale scorretta, è formalmente assimilabile ad una *graffatura* che sarebbe la modalità più consona all'identificazione di porzioni edilizie non autonome ma oggetto di medesimo diritto ed intestazione.

La scrivente si rimette al giudizio del GE in merito a quanto relazionato, ed alla eventuale possibilità che il pignoramento possa essere esteso al sub.502, porzione di fabbricato, “*unito di fatto*” con il sub.501 pignorato.

In fine, la pianta catastale del fabbricato di tipo popolare è conforme allo stato di fatto, la pianta catastale del fabbricato uso deposito non è conforme allo stato di fatto per la presenza di una veranda d'ingresso, di un corridoio e di un bagno

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;

RISPOSTA AL QUESITO(d). Per acquisire il titolo di provenienza a favore dell'esecutato ho richiesto copia telematica uso studio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 trattasi di Contratto di Compravendita stipulato in data 10/11/2009 dal Notaio Dott.ssa Carla Fiore in Paliano, rep.5506 racc.3519. Nel contratto l'esecutato Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] acquistava come bene personale dai Sig.ri [REDACTED] C.f.: [REDACTED], [REDACTED] C.f.: [REDACTED]



[REDACTED], [REDACTED] C.f.: [REDACTED], il seguente immobile: *"Unità immobiliare sita in Bellegra, Località Vaccarecce n. 162 posta ai piani terra e primo sotto-strada composta da due vani catastali con annessa Corte pertinenziale di complessivi metri quadri 100 limitatamente appartamento appresso descritto e particella 400 da più lati, salvo altri e come in fatto. Il tutto è riportato nel nuovo catasto edilizio urbano al foglio 7 particella 241 sub. 501 categoria A/4 classe 3° vani catastali 2 rendita catastale euro 90,90 cui corrisponde analoga particella in catasto terreni."*

Sempre il Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] acquistava come bene personale dal procuratore dei Sig.ri [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED], ovvero il Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED], l'intero in comunione di beni su: *"Unità immobiliare sita in Bellegra, Località Vaccarecce n. 162 posta su due livelli, composta da 4 vani catastali con annessa corte di circa metri quadri 84 in tutto limitatamente nell'insieme con l'appartamento sopra descritto al n.1 e particella 400 del foglio 7 da più lati, salvo altri e come in fatto. Il tutto è riportato nel nuovo catasto edilizio urbano al foglio 7 particella 241 sub. 502 categoria A/4 classe 3° vani catastali 4 rendita catastale euro 181,79 cui corrisponde analoga particella in catasto terreni"*

In fine il Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] acquistava come bene personale dai Sig.ri [REDACTED] C.f.: [REDACTED], [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] i seguenti terreni agricoli qualità seminativo arborato riportati al foglio 7 partt.488 e 242 rispettivamente di mq 1.310,00 e mq 7.950,00 unitamente ad ente urbano (area di corte) di mq 146,00 alla part.400 medesimo foglio, nonché fabbricato ad uso deposito di mq 48,00 censito al foglio 7 part.385. (Atto in allegato A)

Trascrizioni di vincoli o servitù: nessuna.
 Iscrizioni successive al pignoramento: nessuna.

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 ½ 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;

RISPOSTA AL QUESITO (e). L'esecutato, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile era di stato libero. L'immobile oggetto di procedura esecutiva è bene personale dell'esecutato.



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 in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato nel detto periodo, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli; 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. 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:

RISPOSTA AL QUESITO (f). La trascrizione del pignoramento data 30/05/2022, atto notificato in data 29/03/2022, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 27/06/1988 Sentenza di Usucapione del Pretore di Palestrina, Rm, rep.145/1988 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.16996/26309 in data 18/07/1988 nella quale a [REDACTED] C.f.: [REDACTED] viene riconosciuta usucapione ventennale sui seguenti cespiti in Bellegra, fabbricato rurale censito al foglio 7 part.241 subb.2-3-4-5-7 area di corte alla part.400 terreni agricoli alle pertt.242-397-399 e fabbricato da censire alla part.385. (Atto giudiziario allegato B)

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento risultano trascritti a ritroso gli atti seguenti:



- Il 04/10/2007 data morte, certificato di denunciata successione, rep.86/476/7 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.25078/47774 in data 24/07/2009; al de cuius [redacted] C.f.: [redacted] per 1/2 della piena proprietà succedono [redacted] C.f.: [redacted], [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] per 1/6 ciascuno del diritto di proprietà su cespiti in Bellegra: fabbricato censito al foglio 7 part.241 subb.2-3-4-5-7, fabbricato ad uso deposito alla part.385, area di corte alla part.400 terreni agricoli alle pertt.242-397-399
- Il 04/10/2007 data morte, *accettazione tacita di eredità* trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.39097/75328 in data 26/11/2009; in forza di rogito notarile Notaio Dott.ssa Carla Fiore rep.5506/3519 del 10/11/2009; [redacted] C.f.: [redacted], [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] accettano l'eredità pari ad 1/6 della piena proprietà del de cuius [redacted] C.f.: [redacted] su i seguenti in Bellegra: terreni partt.488-242-399; ente urbano (area di corte) alla part.400 medesimo foglio, nonché fabbricato ad uso deposito foglio 7 part.385
- Il 22/12/2008 a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Valente in Palestrina, Rm, rep.125651/36433 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.842/1478 in data 13/01/2009 [redacted] C.f.: [redacted] per 4/6 del diritto di proprietà, [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted] per 1/6 del diritto di proprietà ciascuno acquistano dai Sig.ri Sig.ri [redacted] C.f.: [redacted] e [redacted] C.f.: [redacted], l'intero in comunione legale di beni su fabbricato di tipo popolare censito al foglio 7 part.241 sub.501
- Il 24/04/2009 a rogito del Notaio Dott. Giacomo Spagnuolo in Roma, rep.2162/1176 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg. Part./Gen.13152/25130 in data 27/04/2009, [redacted] C.f.: [redacted] vende 1/6 del diritto di proprietà sul abitazione di tipo popolare censito al foglio 7 part.241 sub.501 a [redacted] C.f.: [redacted]



- Il 10/11/2009 Notaio Dott.ssa Carla Fiore in Paliano, rep.5506 racc.3519 (allegato A), trascritto con le note seguenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 a favore dell'esecutato Sig. [REDACTED] C.f.: [REDACTED] [REDACTED] acquistava come bene personale
 - ai n. di reg. Part./Gen.39095/75326 in data 26/11/2009 contro i Sig.ri [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per 4/6 del diritto di proprietà, [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per 1/6 del diritto di proprietà ciascuno, venditori dell'abitazione di tipo popolare censito al foglio 7 part.241 sub.501
 - ai n. di reg. Part./Gen.39096/75327 in data 26/11/2009 contro i Sig.ri [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED], per l'intero del diritto di proprietà, in comunione legale di beni, venditori dell'abitazione di tipo popolare censito al foglio 7 part.241 sub.502
 - ai n. di reg. Part./Gen.39098/75329 in data 26/11/2009 contro i Sig.ri [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per 4/6 del diritto di proprietà, [REDACTED] C.f.: [REDACTED] e [REDACTED] C.f.: [REDACTED] per 1/6 ciascuno del diritto di proprietà, venditori dei terreni agricoli censiti al foglio 7 partt.488-242-399-400 e locale di deposito alla part.385

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Allo stato attuale le quote proprietarie del compendio sono ripartite come segue:

- 1/1 del diritto di piena proprietà ad [REDACTED] C.f.: [REDACTED] [REDACTED], bene personale

Frazionamenti e le variazioni catastali: abitazione di tipo popolare censito al NCEU per porzioni di unità edilizia (UIU) al foglio 7 part.241 sub.501 unito di fatto al sub.502 procedendo a ritroso derivano dalla divisione del fabbricato rurale part.241 nei subb.1-2-2-3-4-5-6-7 del catasto rustico, fabbricato a sua volta originariamente indiviso alla part.241 del NCT.



La part.488 del NCT deriva dalla part.297 a sua volta derivata dal frazionamento della part.242/c.

La part.242 del NCT risulta invariata dalla mappa d'impianto alla part. 242/a.

La part. 399 del NCT deriva dalla part.248/b

La part. 400 del NCEU deriva dal frazionamento della part.241/a del NCT
locale di deposito censito alla part.385 del NCEU prot.16879/A del 14/07/1985 resta invariata dalla costituzione dall'omonima del NCT.

g) 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;

h) 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 precedente 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;

RISPOSTA AL QUESITO (g) ED (h). l'immobile è oggetto di successione ereditaria nel ventennio, la relativa accettazione di eredità risulta trascritta (risposta al quesito f).

CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

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:

1) 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.



RISPOSTA AL QUESITO (1). Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su compendio immobiliare sito in Bellegra, Rm, Strada Vicinale Località Vaccarecce, n.162, consistente in: lotto di terreno agricolo con accesso diretto su strada comunale per complessivi mq 9.260,00, una casa rurale di antica edificazione, composta; al piano terra da tre vani, con accesso diretto esterno da lotto in declivio, di cui uno adibito a cucina; al piano primo, sul prospetto Est, con accesso da scala esterna, due vani con ripostiglio e bagno, sempre al piano primo con accesso da scala esterna, un terzo vano con bagno, per complessivi mq 116,53 lordi, intorno a tale fabbricato, area di corte per una superficie di mq 146,00, ed un locale tecnico, un secondo fabbricato, ad uso deposito, composto da una veranda, due vani comunicanti, un corridoio, un bagno, di mq 64,00 lordi.

Identificati in catasto del comune di Bellegra, Rm come segue:

- Abitazione di tipo popolare sita in Bellegra (RM), Località Vaccarecce n.162, piano S1-T. Censito al NCEU al foglio 7, particella 241, subalterno 501 (porzione di UTU) categoria A/4, Classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 26,00 rendita Euro 90,90 – porzione di unità edilizia
- *Abitazione di tipo popolare sita in Bellegra (RM), Località Vaccarecce n.162, piano S1-T. Censito al NCEU al foglio 7, particella 241, subalterno 502 (porzione di UTU) categoria A/4, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 107,00, rendita Euro 181,79 – porzione di unità edilizia non pignorata*
- Area di corte, P.T. censita al NCT al foglio 7 particella 400 di are 01,46
- locale di deposito sito in Bellegra (RM), Località Tubano, P.T. Censito al NCEU al foglio 7, particella 385 categoria C/2, Classe 3, consistenza 48,00 mq, superficie catastale totale mq 64,00 rendita Euro 44,62 are 1,310 reddito dominicale 4,74
- terreno agricolo sito in Bellegra (RM), censito al NCT al foglio 7 particella 488, are 1,310 qualità seminativo arborato, r.d. 4,74 euro, r.a. 4,06 euro
- terreno agricolo sito in Bellegra (RM), censito al NCT al foglio 7 particella 242, are 7,950 qualità seminativo arborato, r.d. 22,58 euro, r.a. 12,32 euro

Confina a Nord con terreno foglio 7 part.396, proprietà ██████████, a Nord-Est con Strada Vicinale Località Vaccarecce e foglio 6 part.444 proprietà ██████████ S.p.a., a Sud con



foglio 7 part.490 proprietà [REDACTED] e part.479 proprietà [REDACTED] part.486 proprietà [REDACTED], partt. 484-485 proprietà eredi [REDACTED], a Sud-Ovest part.399 proprietà [REDACTED], part.445 proprietà eredi [REDACTED], part.247 proprietà eredi [REDACTED], part.246 proprietà eredi [REDACTED], ad Ovest foglio 6 part.859 eredi [REDACTED], salvo altri.

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

-una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

RISPOSTA AL QUESITO (2) Giorno 21/11/2022 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Laura Fioramanti, ha eseguito accesso positivo al compendio pignorato. Al compendio si accede dal civico 162 della Strada Vicinale Località Vaccarecce, in Bellegra, Rm. Esso consiste in:

I. un lotto di terreno agricolo con accesso diretto su strada vicinale su descritta, consistente in due particelle contigue, entrambe qualità seminativo arborato, attualmente non produttivo, l'assenza di coltivazioni in corso ha favorito la crescita spontanea delle essenze erbacee arboree ed arbustive caratteristiche della macchia mediterranea. Il terreno si presenta in declivio, ben drenato, molto panoramico e paesaggisticamente caratteristico; alla data del accesso era mantenuto e privo di infestanti, il lotto di estende per complessivi mq 9.260,00.



II. un'ex casa rurale di antica edificazione, composta al piano terra da tre vani, con accesso diretto esterno dalla corte che si presenta in declivio, il vano ubicato sul punto più alto della corte è adibito a cucina. Al piano primo, sul prospetto Est, attraverso una scala



esterna, si accede a due vani contigui di medie dimensioni con ripostiglio e bagno, sempre al piano primo ma con accesso da scala esterna con ingresso dal prospetto Ovest, un terzo vano con bagno. La casa colonica ha una superficie complessiva di mq 133,00 lordi, intorno a tale fabbricato, area di corte per una superficie di mq 146,00, ed un locale tecnico, il fabbricato si presenta in cattive



condizioni, con dissesti sulla muratura, danni da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, invecchiamento generale delle finiture, mancanza di impianto di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria centralizzato, esso è necessitante quindi di consolidamento delle murature portanti, impermeabilizzazione e coibentazione della copertura a falde, ammodernamento di finiture ed impianti. L'approvvigionamento d'acqua è garantito da pozzo artesiano, presso l'ufficio tecnico l'abitazione risulta allacciata alla fognatura comunale. *NOTA: la descrizione si riferisce ad entrambe i subb.501 e 502, in quanto funzionalmente inscindibili.*

III. un secondo fabbricato con concessione edilizia per uso deposito composto da una veranda, due vani comunicanti, un corridoio, un bagno, di mq 64,00 lordi. Si specifica che tale immobile è stato attualmente mutato nella destinazione d'uso in abitazione in assenza di titolo concessorio e, sempre in abuso, è stato ampliato con la creazione di un corridoio, un bagno ed una veranda in struttura leggera. Esso verrà stimato con la destinazione d'uso di concessione detrando i costi della riduzione in pristino allo stato legittimo. La parte legittimata da titolo concessorio, si compone di due ampi vani comunicanti tra loro. Il secondo vano, nell'elaborato grafico della concessione edilizia, ha una porta-finestra che da accesso alla corte retrostante l'immobile, attualmente essa è stata trasformata in finestra.

Entrambi i fabbricati sono stati edificati in muratura portante su fondazione continua, le finiture sono realizzate all'esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo strucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in alluminio; con persiane esterne. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.



Il fabbricato ad uso deposito ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condizionamento dell'aria.

Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori nell'edificio ex casa colonica, poiché l'immobile è ubicato su un terreno in declivio e si sviluppa su due livelli, il costo di un eventuale adeguamento si aggira intorno agli 8.000,00 euro.

3) STATO DI POSSESSO DEL BENE, 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 che vi abita e dai 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;

RISPOSTA AL QUESITO (3) Il compendio, alla data del sopralluogo risultava essere nella disponibilità dall'esecutato, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

SI VERIFICA ALTRESÌ, 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;

4) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, 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);

- 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.;

- verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;

- verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;
- 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).

RISPOSTA AL QUESITO (4). Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4. Il compendio non è nelle condizioni in cui vi sia obbligo di costituzione di condominio.

Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché idrogeologici e forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, in merito a vincoli paesistici, sui beni oggetto di stima vi sono i seguenti vincoli paesistici ai sensi del P.T.P.R. approvato, N.T.A.: art.50 salvaguardia delle *visuali-bellezze panoramiche*,



art.23 *paesaggio naturale agrario*, art.61 *aree con fenomeni di frazionamento fondiario*.
Non è stato rilevato il vincolo idrogeologico per il quale era stato chiesto nulla osta in fase di presentazione di domanda di condono edilizio.

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

Spese condominiali:

- 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 non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

Risposta: compendio non facente parte di edificio condominiale.

5) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;
- la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- i costi delle eventuali sanatorie;
- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;
- acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
- 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; -verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica;

- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;

- indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;

- 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);

-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.

-verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

RISPOSTA AL QUESITO (5). Dalle risultanze dei registri immobiliari della conservatoria, il fabbricato ad uso abitativo ex casa rurale è sempre stato dichiarato, negli atti pubblici, come edificato anteriormente al 01/09/1967, ossia edificato anteriormente all'entrata in vigore della Legge 765/1967 (nota come "legge ponte") che ha esteso la necessità della licenza edilizia a tutto il territorio comunale e non solo all'interno dei centri abitati, modificando il precedente l'art. 31 della Legge n.1150/'42.

Ai fini della certificazione dello stato legittimo la scrivente ha richiesto copia di una fotografia aerea all'Istituto Geografico Militare, la più prossima alla data del '67 è un fotogramma datato 09/06/1954 dell'area interessata dalla costruzione; più precisamente fo-

togramma 3107 strisciata 88 foglio 151 quota 6000mt, di cui sotto viene riportato uno stralcio a confronto con immagine satellitare attuale:



e qua a fianco si riporta un ingrandimento delle foto su proposte. Come si evince dalle immagini a confronto il fabbricato successivamente al 1954 è stato interessato da un ampliamento e dalla copertura a falde, quest'ultima, che trovasi ad una quota di 0,60m circa più elevata rispetto alla prima porzione di fabbricato, si presenta chiaramente di un colore differente, quella più vecchia più chiara e quella in ampliamento più scura. Non vi è data certa sulla datazione di tale ampliamento ma dall'osservazio-



ne della tecnica costruttiva (muratura in pietrame di sezione m 0,80) e della considerevole vetustà anche della porzione in ampliamento, interessata da lesioni passanti della muratura e degrado diffuso, risulta assai probabile che tale ampliamento sia avvenuto nell'arco temporale tra il 1954 ed il 1967. Le finiture del fabbricato invece appaiono essere state "rinnovate" intorno al 1975-1980. Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., anche in assenza di titoli abilitativi la sua edificazione, la scrivente ritiene assai probabile che l'immobile sia effettivamente di stato legittimo. (Fotogramma integrale certificato in allegato G)

L'edificio ad uso deposito invece è stato costruito in assenza di titoli concessori, successivamente fu presentata istanza di Condono Edilizio n.3958 del 18/08/1986 a nome di [REDACTED], a seguito di nulla osta per il vincolo idrogeologico da parte dell'Assessorato *Agricoltura e Foreste* della Regione Lazio, fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.196 del 12/12/1995. Non è stata rinvenuta nel fascicolo l'Autorizzazione di Agibilità. (Vedasi allegati F).

Allo stato attuale l'immobile non è conforme al titolo concessorio per la mutazione della destinazione d'uso, da deposito in abitazione, ed un ampliamento consistente in un corridoio ed un bagno ed una veranda in struttura mista di muratura, pareti vetrate e copertura leggera. Tali abusi non sono sanabili in base alla normativa vigente e dovranno essere ridotti in pristino, come da elaborati grafici di concessione. Allo stato attuale non è stato emanato ordinanza di demolizione delle opere abusive da parte dell'U.T.C.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) Immobile non fornito di APE in corso di validità

RISPONDENZA DEGLI ELABORATI GRAFICI CATASTALI AL PROGETTO ED ALLO STATO DI FATTO: da verifica effettuata le piante catastali dell'ex casa rurale sono conformi allo stato di fatto, ma è un immobile privo di concessione edilizia quindi la relativa verifica con gli elaborati di progetto non può essere effettuata, si segnala che la sua superficie lorda reale del fabbricato è di mq 116,53 lordi mentre in catasto risulta il dato non corretto di mq 133,00, somma dei due subalterni 501-502, *porzioni di UIU*. Per il locale di deposito i catastali non sono conformi allo stato di fatto per ampliamento e mutazione della destinazione dell'uso, ma sono conformi agli elaborati di concessione edilizia.

6) 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, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

- 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;

- in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

RISPOSTA AL QUESITO (6) per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (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, panoramici, 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.

Essendo l'immobile ubicato in un'area rurale distante dal centro della Città, per tale zona non vi sono dati ufficiali di riferimento, si adopereranno quindi i parametri relativi alle aree del centro urbano individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1 del Comune di Bellegra, Rm, raffrontate e ragguagliate in base a confronto con edifici di zona attualmente sul mercato immobiliare.

PARAMETRI DI CONFRONTO:

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

Caratteristiche di localizzazione min.:15%-max.:35%

Caratteristiche di ubicazione min.:10%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:5%-max.:20%

Caratteristiche produttive min.:10%-max.:20%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, le attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali commerciali, non sono raggiungibili a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è buona per il valore paesaggistico della zona. L'ubicazione degli immobili è buona; il fabbricato ad uso abitativo ha affaccio su area verde privata e quindi, gode di adeguata luminosità e buona prospicienza, caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento dei beni. Di contro: per le caratteristiche tipologiche si è assegnerà un coefficiente riduttivo del -20% per l'ex casa rurale poiché la costruzione versa in cattive condizioni, essa non è stata recentemente mantenuta e risente della vetustà dell'edificazione. Si deterranno i costi relativi alla riduzione in pristino del deposito.



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 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%. Il locale di deposito verrà ragguagliato al 50% della sua superficie e stimato con il parametro dell'abitativo, i vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di B1, un valore che varia tra un minimo di 600,00 E/mq ad un massimo di 900,00 E/mq per la abitazioni di tipo economico. Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche, è di 800,00 E/mq tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'ex casa rurale può essere collocata, tale valore è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate. Tale valore verrà ragguagliato con il coefficiente decrementativo su esposto per le condizioni cattive del fabbricato per un valore finale di € 640,00€/mq.

Calcolo del valore dei terreni:

Si ha un appezzamento di terreno di ettari 0,9260 per la *regione agraria n.8*, Bellegra, RM, dato che trattasi di qualità *seminativo arborato* utilizzeremo il corrispondente valore dei terreni della qualità *seminativo*, assimilata alla precedente, nella regione agraria n.8; poi ragguaglieremo al -30% i valori dei terreni in quanto attualmente non produttivi. Con un valore agricolo medio di 34.000,00 €/Ha per il 2019, aggiornato all'indice di rivalutazione monetaria ISTAT fino al 2023, pari all'indice percentuale dell'1,157, si ha un valore di vendita di €/Ha $39.338,00 - 30\% = 27.536,70$ €/Ha

Valore di vendita del terreno:

€27.536,70 X Ha0,9260=€ 25.499,00 con arrotondamento

Calcolo dei costi della riduzione in pristino del locale deposito:

Modifica della destinazione dell'uso; demolizione di impianti ad uso domestico:
€800,00 a corpo

Demolizioni ampliamenti, superficie lorda: mq 21,79 veranda, mq 7,35 corridoio, mq 6,67 bagno, per un'altezza media 2,75m inclusa la soletta di copertura, sommano mc98,48 si ha un costo di 5.510,60+IVA=€6.723,00 si aggiungano €1.000,00 per oneri



per la sicurezza ed impianto di cantiere, per un totale di €8.523,00 con arrotondamento, €8.500,00 per il computo demolizioni vedasi allegato E.

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

Ex casa rurale	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff.applicato	Valore del vano In E
Cudna PT	18,53	0,80	€ 640,00	€ 11.859,20
1° vano PT	17,00	0,80	€ 640,00	€ 10.880,00
2° Vano PT	16,00	0,80	€ 640,00	€ 10.240,00
area di corte	146,00	0,10	€ 80,00	€ 11.680,00
1° e 2° vano PI+Ingresso	18,00	0,80	€ 640,00	€ 11.520,00
1° Bagno P.1°	6,00	0,80	€ 640,00	€ 3.840,00
Ripostiglio PI	9,00	0,80	€ 640,00	€ 5.760,00
3° camera+ingresso PI	22,00	0,80	€ 640,00	€ 3.840,00
2° bagno PI	10,00	0,80	€ 640,00	€ 6.400,00
Parziale ex casa rurale	116,53			€ 76.019,20
Locale di deposito	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq con coeff.applicato	Valore del vano in E
1° vano PT	29,00	0,50	€ 400,00	€ 11.600,00
2° Vano PT	19,00	0,50	€ 400,00	€ 7.600,00
Parziale deposito	48,00			€ 19.200,00
Lotto di terreno agricolo seminativo arborato	ettari	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/ha con coeff.applicato	Valore del terreno in E
Foglio 7 partt.488-242	0,9260	0,30	27.536,60	€ 25.498,89
Parziale deposito	Parl a mq 9.260,00			€ 25.498,89
Totale valore commerciale del compendio				€ 120.718,09
Valore abbattuto del 10%				€ 108.646,28
demolizione opere abusive deposito				-€ 8.500,00
Valore finale di valutazione del compendio				€ 100.146,28



TABELLE RIASSUNTIVE SUPERFICI

Ex casa Rurale		
Superficie lorda mq	superficie utile mq	superfici scoperte area di corte mq
116,53	79,77	146,00

locale di deposito	
Superficie lorda mq	superficie utile mq
48,00	35,42

Lotto di terreno agricolo seminativo arborato in Ha
0,9260

7) 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;

RISPOSTA AL QUESITO (7). Tenendo conto delle decurtazioni su esposte, del costo di ripristino allo stato legittimo del locale di deposito; si indica come valore finale di stima il seguente:

Valore di stima del compendio arrotondato € 100.150,00
Euro centomilacentocinquanta/00

8) 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;

RISPOSTA AL QUESITO (8) l'immobile non è oggetto di pignoramento di quota

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

Si allegano in separato plico telematico:

1. Titolo di provenienza del compendio all.A
2. Titolo di provenienza ultra-ventennale del compendio all.B
3. Documentazione fotografica, all.i C
4. Visure catastali: planimetrie, piante, visure storiche all.i D
5. Computo demolizioni all.E
6. Documenti relativi alla concessione edilizia in estratto all.F
7. Fotogramma integrale certificato dell'Istituto Geografico Militare, sorvolo del 09/06/1954 fot. 3107 strisciata 88 foglio 151 quota 6000mt all.G

Tivoli, Rm, li 27/06/2023

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta

