

oggetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E.I. n° 109/2022

N.A.C. NOLEGGI APPALTI COSTRUZIONI S.R.L.

Esecutante

CONTRO

████████████████████

Esecutato



Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI

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

committente

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



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E.I. n° 109/2022

N.A.C. NOLEGGI APPALTI COSTRUZIONI S.R.L.

Esecutante

CONTRO

████████████████████

Esecutato

INDICE

1	PREMESSA	2
2	OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE	7
3	OPERAZIONI PERITALI.....	10
3.1	Esame documentazione	10
3.2	Operazioni in sopralluogo	10
4	RISPOSTA AI QUESITI	11
4.1	Risposta al quesito n° 1	11
4.2	Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)	12
4.3	Risposta al quesito n° 3	17
4.4	Risposta al quesito n° 4	17
4.5	Risposta al quesito n° 5	17
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).....	19
4.9	Risposta al quesito n° 9 (valutazione immobili).....	19
	ALLEGATI	28



1 PREMessa

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli, Dott. Marco Piovano, con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C., del 02.07.2022, 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 Rita Frattini.

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 02.07.2022, 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 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;*
 - 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 precedente 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 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;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. accertare lo stato di conservazione;

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

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

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

8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b. sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d. *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

e. *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

g. *attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l’attestazione di prestazione energetica già redatto l’esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.*

h. *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d’uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;*

i. indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l. motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegare alla relazione di stima;

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

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

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

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

2 OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE

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

- Con decreto ingiuntivo n. 13573/2017 emesso in data 7.6.2017 dal Tribunale Civile di Roma, G.I. Dott. Renato Castaldo, a conclusione del procedimento monitorio avente R.G. n. 36120/2017, depositato in cancelleria in pari data e notificato il 14.6.2017 ai sensi della legge n. 53 del 1994, veniva ingiunto alla ██████████ di “...pagare alla parte ricorrente, per le causali di cui al ricorso, entro quaranta giorni dalla notifica del presente decreto: 1. la somma di € 29951,00; 2. gli interessi come da domanda; 3. le spese di questa procedura di ingiunzione, liquidate in € 1305,00 per compenso ed € 286,00 per esborsi, oltre i.v.a., c.a. e rimborso delle spese generali come per legge”.
- Avverso detto decreto ingiuntivo non veniva proposta opposizione nei termini di legge.
- Il decreto ingiuntivo veniva munito della formula esecutiva in data 26.9.2019 ai sensi dell'art. 647 c.p.c.
- A fronte di quanto sopra l'istante, in data 24.2.2022, intimava e faceva precetto alla Alcaedil S.r.l. (c.f. e p.iva 04679191009), in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, Sig. Alberto Cassar, con sede legale in Montelibretti, Via Colle S. Paolo n. 50 (00010 - RM), di: “di pagare in favore dell'intimante, entro e non oltre dieci giorni dalla notifica del presente atto, la somma di € 59.026,53 (cinquantatremilaseicentotrentasei/72), oltre spese successive occorrente ed oltre ulteriori interessi ex D.lgs 231/2002 fino al soddisfo, con espresso avviso che in difetto di procederà ad esecuzione forzata nei modi di legge”.
- Detta intimazione di pagamento rimaneva senza effetto alcuno.
- Con atto di pignoramento notificato in data 10-17 marzo 2022 (la notifica del pignoramento si è perfezionata in data 17.3.2022, ai sensi del combinato disposto degli artt. 497 c.p.c. 149 c.p.c. e 8 Legge 890/1981), restituito dall'UNEP in data 31.3.2022, il Fallimento n. 602/14 – NAC - Noleggi Appalti Costruzioni S.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 0759500580, ha sottoposto a pignoramento gli immobili di seguito descritti di proprietà esclusiva di parte debitrice, ██████████, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto:

Unità immobiliari urbane:

- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S4-S3-S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 1, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 6, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 7, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 8, categoria in costruzione;

- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2-S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 9, categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 38,01;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2-S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 13, categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 38,01;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2-S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 14, categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 38,01;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 26,44;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 16, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 26,44;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, Superficie 34 mq, Rendita Euro 24,79;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 18, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 19, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 33, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T Foglio 14, p.lla 1495, sub 34, categoria A/10 classe U, consistenza 2 vani Superficie 52 mq, Rendita Euro 743,70;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T Foglio 14, p.lla 1495, sub 37, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T Foglio 14, p.lla 1495, sub 38, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 506, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, Superficie 42 mq, Rendita Euro 40,39;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 507, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, Superficie 42 mq, Rendita Euro 41,57;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 508, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, Superficie 41 mq, Rendita Euro 40,39;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 509, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, Superficie 41 mq, Rendita Euro 41,57;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 510, categoria C/6, classe 5, consistenza 36 mq, Superficie 41 mq, Rendita Euro 42,76;

- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 511, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, Superficie 41 mq, Rendita Euro 40,39;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 512, categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie 38 mq, Rendita Euro 38,01;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 518, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105 mq, Rendita Euro 990,31;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1-3 Foglio 14, p.lla 1495, sub 519, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105, Rendita Euro 990,31;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 520, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105, Rendita Euro 1.142,66;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 521, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105, Rendita Euro 1.142,66;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 522, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie 115 mq, totale escluse aree scoperte 104, Rendita Euro 1.142,66;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 523, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105, Rendita Euro 1.142,66;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 524, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie 111 mq, totale escluse aree scoperte 100, Rendita Euro 990,31;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano 1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 526, categoria C/6 classe 5, consistenza 21 mq, Superficie 24 mq, Rendita Euro 24,94;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano 1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 527, categoria C/6 classe 5, consistenza 22 mq, Superficie 27 mq, Rendita Euro 26,13;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano 1-2-3 Foglio 14, p.lla 1495, sub 529, categoria A/2 classe 3, consistenza 6 vani Superficie 127 mq, totale escluse aree scoperte: 116 mq, Rendita Euro 914,13;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano 1-2-3 Foglio 14, p.lla 1495, sub 530, categoria A/2 classe 3, consistenza 6 vani Superficie 149 mq, totale escluse aree scoperte: 127 mq, Rendita Euro 914,13;

Terreni:

- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Foglio 14, p.lla 1494, qualità uliveto, classe 3, superficie ha 00 are 03 ca 80, Reddito Dom Euro 1,47, Red. Agrario Euro 0,49.
- In data 13.4.2022, nel rispetto del termine di cui all'art. 567, comma 1 c.p.c., il Fallimento NAC S.r.l., ha curato l'iscrizione a ruolo del predetto pignoramento, depositando, in cancelleria, la nota di iscrizione a ruolo, unitamente alle copie conformi del titolo esecutivo, del precetto e dell'atto di pignoramento, nonché la copia dell'avviso ai succitati creditori



iscritti ex art. 498 c.p.c. notificato. Formalità di trascrizione del pignoramento immobiliare, eseguita presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, in data 09.05.2022, reg. gen. n. 25.071 - reg. part. n. 17.917.

3 OPERAZIONI PERITALI

3.1 Esame documentazione

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

- **atti processuali:**

- Atto di precetto, notificato in data 24.02.2022, alla Alcaedil S.r.l. (c.f. e p.iva 04679191009), in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, Sig. Alberto Cassar, con sede legale in Montelibretti, Via Colle S. Paolo n. 50 (00010 - RM), di pagare, in favore dell'intimante, il Fallimento n. 602/14 – NAC - Noleggi Appalti Costruzioni S.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 0759500580, la complessiva somma di € 59.026,53 (euro cinquantanovemilaventisei/53), oltre spese successive occorrente ed oltre ulteriori interessi ex D.lgs 231/2002 fino al soddisfo.
- Atto di Pignoramento Immobiliare datato 08.03.2022 e notificato in data 10-17 marzo 2022 (la notifica del pignoramento si è perfezionata in data 17.3.2022, ai sensi del combinato disposto degli artt. 497 c.p.c. 149 c.p.c. e 8 Legge 890/1981), restituito dall'UNEP in data 31.3.2022, nei confronti della società [REDACTED]

[REDACTED] cinquantanovemilaventisei/53), oltre spese successive occorrente ed oltre ulteriori interessi ex D.lgs 231/2002 fino al soddisfo, a favore di Fallimento n. 602/14 – NAC - Noleggi Appalti Costruzioni S.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 0759500580 *esecutante*.

- Certificato Notarile (**vedi allegato 2**) presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 22.06.2022, dal notaio dott. Vincenzo PAPI, notaio in Roma, con Studio in Via Francesco Cancellieri n. 2, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.
- **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 05.01.2023 (vedi allegato 5).**

3.2 Operazioni in sopralluogo

- Il giorno 12.10.2022, il sottoscritto *Esperto Estimatore*, in presenza dell'avv.ssa Rita Frattini, in qualità di custode giudiziario, si è recato, alle ore 10:30, presso il compendio pignorato, sito in Montelibretti, Via delle Terre Sabine civici 4, 6, 8 e 10. Non essendosi presentato il debitore esecutato, non è stato possibile procedere all'accesso del compendio, pertanto, alle ore 11:15, si sono concluse le operazioni di sopralluogo.
- Il giorno 04.11.2022, il sottoscritto *Esperto Estimatore*, in presenza dell'avv.ssa Rita Frattini, in qualità di custode giudiziario, si è recato, alle ore 10:30, presso il compendio pignorato, sito in Montelibretti, Via delle Terre Sabine civici 4, 6, 8 e 10. La data del sopralluogo è

stata regolarmente comunicata alla parte esecutata, a mezzo pec in data 13.10.2022. Non essendosi presentato il debitore esecutato, non è stato possibile procedere all'accesso del compendio, pertanto, alle ore 11:15, si sono concluse le operazioni di sopralluogo.

Premesso quanto sopra, il giorno 05.01.2023, alle ore 10:05, previo avviso al debitore esecutato a mezzo pec in data 28.12.2022, alla presenza del [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED], debitamente identificato e assistito dal suo legale, il quale ha consentito l'accesso al compendio immobiliare oggetto di pignoramento, il sottoscritto *Esperto Estimatore*, in presenza dell'avv.ssa Rita Frattini, in qualità di custode giudiziario, ha proceduto nelle operazioni di sopralluogo, presso il compendio pignorato sito in Montelibretti, Via delle Terre Sabine civici 4, 6, 8 e 10, costituito da n. 21 locali box, n. 1 locale commerciale (in corso di costruzione), n. 2 locali deposito, n. 9 appartamenti, n. 1 ufficio, n. 1 area di manovra locali box al piano S1 e n. 1 terreno, per un totale di n. 35 unità immobiliari urbane, necessarie e propedeutiche all'espletamento di quanto richiesto dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Tivoli, Dott. Marco Piovano 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 dei cespiti 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 Montelibretti, effettuate misurazioni metriche con distanziometro laser a campione e scattato numerose fotografie, riportando quelle più significative, ai fini della perizia, nell'allegato 5.

Dalla verifica eseguita, le unità immobiliari urbane risultano, in generale, conformi alle planimetrie catastali, per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, in normale stato di conservazione e manutenzione, con mancanza, per le abitazioni e l'ufficio, dei terminali dell'impianto di riscaldamento e, in alcuni box (catastalmente censiti sia come ultimati sia in corso di costruzione), mancano le serrande (nelle schede tecniche degli immobili, di cui all'allegato 6, sono indicati i box privi di serranda). L'immobile distinto al foglio 14, p.lla 1495, sub 1, con destinazione d'uso a locale commerciale, articolato su tre livelli (S1-S2-S3), risulta ancora allo stato grezzo, mentre il terreno censito al N.C.T. di Montelibretti al foglio 14, p.lla 1494 è, di fatto, un'area a corte annessa al compendio immobiliare e come tale sarà considerata nel processo valutativo.

Mentre per quanto concerne l'area al piano S1, distinta al foglio 14, p.lla 1495, sub 19, categoria in corso di costruzione, trattandosi dell'area di manovra dei locali box siti al piano S1, lo scrivente tecnico ritiene di escluderla dalla valutazione, in quanto trattasi di bene comune non censibile, la cui incidenza di valore è insita al valore di mercato unitario dei singoli box.

Si evidenzia, inoltre, che nel corso del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che non esiste una gestione condominiale nel compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Il custode giudiziario ha, inoltre, consegnato al [REDACTED] l'informativa per la parte esecutata.

Alle ore 11:00 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 degli immobili 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 degli immobili oggetto di rilievo e, al Catasto Edilizio Urbano e Catasto Terreni, l'ultimo stadio delle planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa dei cespiti attualmente in banca dati.

Catastalmente le unità immobiliari urbane e il terreno, oggetto di esecuzione, risultano censite al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Montelibretti, con i dati censuari di seguito riportati.

- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S4-S3-S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 1, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 6, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 7, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 8, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2-S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 9, categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 38,01;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2-S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 13, categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 38,01;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2-S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 14, categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 38,01;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 26,44;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 16, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, Superficie 37 mq, Rendita Euro 26,44;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, Superficie 34 mq, Rendita Euro 24,79;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S2 Foglio 14, p.lla 1495, sub 18, categoria in costruzione;



- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 19, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 33, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T Foglio 14, p.lla 1495, sub 34, categoria A/10 classe U, consistenza 2 vani Superficie 52 mq, Rendita Euro 743,70;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T Foglio 14, p.lla 1495, sub 37, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T Foglio 14, p.lla 1495, sub 38, categoria in costruzione;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 506, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, Superficie 42 mq, Rendita Euro 40,39;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 507, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, Superficie 42 mq, Rendita Euro 41,57;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 508, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, Superficie 41 mq, Rendita Euro 40,39;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 509, categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, Superficie 41 mq, Rendita Euro 41,57;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 510, categoria C/6, classe 5, consistenza 36 mq, Superficie 41 mq, Rendita Euro 42,76;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 511, categoria C/6, classe 5, consistenza 34 mq, Superficie 41 mq, Rendita Euro 40,39;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano S1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 512, categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, Superficie 38 mq, Rendita Euro 38,01;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 518, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105 mq, Rendita Euro 990,31;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1-3 Foglio 14, p.lla 1495, sub 519, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105, Rendita Euro 990,31;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 520, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105, Rendita Euro 1.142,66;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 521, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105, Rendita Euro 1.142,66;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 522, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie 115 mq, totale escluse aree scoperte 104, Rendita Euro 1.142,66;

- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 523, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 105, Rendita Euro 1.142,66;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano T-1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 524, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Superficie 111 mq, totale escluse aree scoperte 100, Rendita Euro 990,31;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano 1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 526, categoria C/6 classe 5, consistenza 21 mq, Superficie 24 mq, Rendita Euro 24,94;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano 1 Foglio 14, p.lla 1495, sub 527, categoria C/6 classe 5, consistenza 22 mq, Superficie 27 mq, Rendita Euro 26,13;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano 1-2-3 Foglio 14, p.lla 1495, sub 529, categoria A/2 classe 3, consistenza 6 vani Superficie 127 mq, totale escluse aree scoperte: 116 mq, Rendita Euro 914,13;
- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Via delle Terre Sabine snc Piano 1-2-3 Foglio 14, p.lla 1495, sub 530, categoria A/2 classe 3, consistenza 6 vani Superficie 149 mq, totale escluse aree scoperte: 127 mq, Rendita Euro 914,13;

Terreni:

- proprietà 1/1 - Montelibretti (RM) Foglio 14, p.lla 1494, qualità uliveto, classe 3, superficie ha 00 are 03 ca 80, Reddito Dom Euro 1,47, Red. Agrario Euro 0,49.

Attualmente le unità immobiliari urbane sono catastalmente in carico a:

- [REDACTED]

La proprietà dei beni oggetto dell'esecuzione, come sopra indicato, è in **piena, esclusiva ed assoluta proprietà** della società [REDACTED]

Come richiesto nel punto e dei quesiti formulati nel provvedimento del 02.07.2022, per quanto è stato accertato, che tutte le porzioni sopra descritte risultano di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] per aver acquistato l'originaria particella **1310** del foglio **14**, identificante un appezzamento di terreno di complessivi metri quadrati 4.328, dai [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED], con atto di compravendita ricevuto dalla Dottoressa Daniela Menghi, Notaio in Roma, in data 26 maggio 2007, repertorio numero 455, raccolta numero 321, debitamente registrato e trascritto a Roma II il giorno 30 maggio 2007, al numero 21.044 di formalità.

A seguito di frazionamento catastale del 1° dicembre 2009, protocollo n. RM 1699786 in atti dal 1° dicembre 2009 (n. 6464.1/2009) la predetta particella ha assunto l'appresso riportata identificazione catastale nel Catasto dei Terreni nel foglio **14**:

- o particella **1495** qualità Uliveto, classe 3, superficie mq 3.948, reddito domenicale Euro 15,29, Reddito Agrario Euro 5,10 e particella **1494** qualità Uliveto, classe 3, superficie mq 380, reddito domenicale Euro 1,47, Reddito Agrario Euro 0,49.

Con successiva costituzione sulla sola particella **1495** del foglio **14** del 4 dicembre 2009, protocollo numero 1724166 in atti dal 4 dicembre 2009 n. 14285.1/2009 la predetta [REDACTED] con sede in [REDACTED] a tutte sue cure e spese ha edificato il complesso di cui fanno parte le porzioni immobiliari urbane oggetto del pignoramento.

██████████ come sopra generalizzati il terreno censito con l'originaria particella 1310 del foglio 14 era pervenuto come segue:

- quanto ai complessivi diritti di 1/3 (un terzo) di piena proprietà in forza di successione legittima alla propria madre ██████████ che era nata ██████████ giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Tivoli in data 24 maggio 2007, e classificata al numero 31, volume 487, la cui relativa accettazione tacita è stata trascritta a Roma II in data 30 maggio 2007, al numero 21.043 di formalità;
- quanto ai rimanenti diritti di 2/3 (due terzi) di piena proprietà ai predetti nonché quanto ai diritti di 1/3 (un terzo) della Signora ██████████ erano ad essi pervenuti in forza di successione legittima al proprio padre e marito sig ██████████ che era nato a ██████████ giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio Successioni di Tivoli, classificata al numero 1, volume 182 e trascritta a Roma II il giorno 24 marzo 1997, al numero 6.243 di formalità, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta a Roma II il giorno 30 maggio 2007, al numero 21.042 di formalità;
- al Sig ██████████, la particella originaria era pervenuta in forza di successione al padre ██████████ che era nato a ██████████ ed ivi deceduto il giorno 10 febbraio 1973, giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio Successioni di Tivoli e classificata al numero 7, volume 440 e trascritta a Roma II il giorno 17 gennaio 1974, al numero 2.564 di formalità, e attribuitogli in proprietà esclusiva con sorteggio per attribuzione di quote in data 8 luglio 1985, reso esecutivo dal Tribunale civile di Roma, in data 5 maggio 1986 e trascritto a Roma II il giorno 3 giugno 1986, al numero 11.432 di formalità.

Quanto sopra riportato, rilevato nel certificato notarile, redatto in data 22.06.2022, dal notaio dott. Vincenzo PAPI, legittima 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:
- **Atto di pignoramento immobiliare**, il cui contenuto è stato ampiamente descritto ai paragrafi 2 e 3.1) trascritto a Roma II il giorno 9 maggio 2022, al numero 17.917 di formalità.
 - **Ipoteca legale** iscritta a Roma II il giorno 25 giugno 2019, al numero 5.268 di formalità gravante il solo sub. 518 della particella 1495 del foglio 14, per complessivi Euro 140.404,72 di cui Euro 70.202,36 (settantamiladuecentodieci e trentasei centesimi) di capitale.
 - **Ipoteca volontaria** iscritta a Roma II il giorno 18 gennaio 2008, al numero 588 di formalità a favore di "Cassa di Risparmio di Rieti S.p.A." con sede in Rieti, per complessivi Euro 3.750.000,00 di cui Euro 2.500.000,00 per capitale, nascente dal Contratto di mutuo ricevuto dalla Dottoressa Daniela Menghi, Notaio in Roma, in data 15 gennaio 2008, repertorio numero 810, raccolta numero 572, gravante sul terreno censito all'originaria particella 1310.

annotata di:

- frazionamento e restrizione dei beni in data 5 agosto 2013, ai numeri 4824 e 4825, con atto ricevuto dal Dottor Anna Maria Rastello, Notaio in Roma, il giorno 30 luglio 2013, repertorio numero 21.739, raccolta numero 7.039, avente ad oggetto:
 - la quota frazionata pari ad Euro 450.000,00 (euro quattrocentocinquanta/00) di capitale e ipoteca per Euro 675.000,00 (euro seicentotantacinquemila/00) sull'immobile censito al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterno 1;
 - la quota frazionata pari ad Euro 150.000,00 (euro centocinquanta/00) di capitale e ipoteca per Euro 225.000,00 (euro duecentotantacinquemila/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 518 e 506;
 - la quota frazionata pari ad Euro 150.000,00 (euro centocinquanta/00) di capitale e ipoteca 225.000,00 (euro duecentotantacinquemila/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 519 e 507;
 - la quota frazionata pari ad Euro 150.000,00 (euro centocinquanta/00) di capitale e ipoteca 225.000,00 (euro duecentotantacinquemila/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 520 e 508;
 - la quota frazionata pari ad Euro 150.000,00 (euro centocinquanta/00) di capitale e ipoteca 225.000,00 (euro duecentotantacinquemila/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 521 e 509;
 - la quota frazionata pari ad Euro 150.000,00 (euro centocinquanta/00) di capitale e ipoteca 225.000,00 (euro duecentotantacinquemila/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 522 e 510;
 - la quota frazionata pari ad Euro 150.000,00 (euro centocinquanta/00) di capitale e ipoteca 225.000,00 (euro duecentotantacinquemila/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 523 e 511;
 - la quota frazionata pari ad Euro 148.000,00 (euro centoquarantotto/00) di capitale e ipoteca 222.000,00 (euro duecentotantadue/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 524 e 512;
 - la quota frazionata pari ad Euro 150.000,00 (euro centocinquanta/00) di capitale e ipoteca 225.000,00 (euro duecentotantacinquemila/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 521 e 509;
 - la quota frazionata pari ad Euro 170.000,00 (euro centosettanta/00) di capitale e ipoteca 225.000,00 (euro duecentotantacinquemila/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterno 529 e 526;
 - la quota frazionata pari ad Euro 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00) di capitale e ipoteca 217.500,00 (euro duecentodiciasettemilacinquecento/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 530 e 527;

- la quota frazionata pari ad Euro 80.000,00 (euro ottantamila/00) di capitale e ipoteca 120.000,00 (euro centoventimila/00) sugli immobili censiti al catasto dei fabbricati nel foglio 14, particella 1495, subalterni 33 e 34;
- nonché di restrizione dei beni per le unità immobiliari urbane censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma nel foglio 14, con la particella 1495, subalterni 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 37 e 38;
- oltre ad ulteriore restrizione dei beni ricevuta dalla Dottoressa Daniela Menghi, Notaio in Roma, in data 12 luglio 2011, repertorio numero 2.447, raccolta numero 1.725, annotata in data 21 luglio 2011, al numero 7.237 di formalità, per immobili in maggior consistenza tra cui il terreno censito al Catasto dei terreni nel foglio 14, con la particella 1494.

Si riportano qui di seguito le formalità da non ritenersi pregiudizievoli:

- o servitù di passaggio nascenti dall'atto ricevuto dal Dottor Agostino D'Ettore, Notaio in Roma, in data 20 febbraio 1996, repertorio numero 68.374, raccolta numero 6.512, nonché dall'atto ricevuto dal Dottor Giancarlo Giglio, Notaio in Roma, in data 27 aprile 1998, repertorio numero 49.590, raccolta numero 4.580.

4.3 Risposta al quesito n° 3

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Montelibretti si è accertato che il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in esame, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 31, del 10 luglio 2007, con autorizzazione di allaccio alla fognatura comunale rilasciata dal Comune di Montelibretti con prot. n. 25 del 30 luglio 2007, ultimato nel luglio 2011, con comunicazione di fine lavori depositata al Comune di Montelibretti con prot. n. 6996 del 14 luglio 2011.

4.4 Risposta al quesito n° 4

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Monterotondo, 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 05.01.2023, salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo 3.2 (operazioni in sopralluogo), si è riscontrato il seguente stato dei luoghi.

Gli immobili oggetto di causa, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa catastale, sono porzioni di un più ampio compendio immobiliare, ubicato nel territorio comunale di Montelibretti, situato nell'area a nord-est di Roma Capitale, denominata Sabina Romana, al confine con il parco dei Monti Lucretili, con la provincia di Rieti (Comuni di Montopoli Sabina e Fara Sabina) e con i Comuni di Monterotondo, Palombara Sabina, Fiano Romano, Capena ed altri. La parte nuova si è sviluppata ai lati della strada che conduce alla via Salaria.

Il compendio in esame è ubicato all'inizio di Via delle Terre Sabine civici 4-6-8-10, a ridosso di Via Roma, arteria stradale di collegamento con il centro di Montelibretti, in prossimità del centro dell'abitato e della Strada Provinciale 26a, arteria di collegamento con la Via Salaria (SS4).



Nello specifico gli immobili oggetto di valutazione, sono individuati in 21 locali box, n. 1 locale commerciale (in corso di costruzione), n. 2 locali deposito, n. 9 appartamenti, n. 1 ufficio, n. 1 area di manovra locali box al piano S1 e n. 1 terreno, per un totale di n. 35 unità immobiliari urbane, facenti parte di un più ampio edificio di promiscua destinazione (residenziale, commerciale e terziario) con accessi, carrabili e pedonali, dai civici 4-6-8-10 di Via delle Terre Sabine.

L'edificio, ove sono dislocati i cespiti in esame, presenta una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura intonacate e tinteggiate e una copertura a tetto.

Come accertato nelle operazioni di sopralluogo del 05.01.2023, rispetto lo stato attuale, le unità immobiliari urbane risultano, in generale, conformi alle planimetrie catastali, per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, in normale stato di conservazione e manutenzione, con mancanza, per le abitazioni e l'ufficio, dei terminali dell'impianto di riscaldamento e, in alcuni box (catastalmente censiti sia come ultimati sia in corso di costruzione), mancano le serrande (nelle schede tecniche degli immobili, di cui all'allegato 6, sono indicati i box privi di serranda).

L'immobile distinto al foglio 14, p.lla 1495, sub 1, con destinazione d'uso a locale commerciale, articolato su tre livelli (S1-S2-S3), risulta ancora allo stato grezzo e come tale sarà considerato nel processo valutativo, mentre il terreno censito al N.C.T. di Montelibretti al foglio 14, p.lla 1494 è, di fatto, un'area a corte annessa al compendio immobiliare e come tale sarà considerata nel processo valutativo.

Mentre per quanto concerne l'area al piano S1, distinta al foglio 14, p.lla 1495, sub 19, categoria in corso di costruzione, trattandosi dell'area di manovra dei locali box siti al piano S1, lo scrivente tecnico ritiene di escluderla dalla valutazione, in quanto trattasi di bene comune non censibile, la cui incidenza di valore è insita al valore di mercato unitario dei singoli box.

Per quanto potuto visionare dallo scrivente tecnico nel corso del sopralluogo, le unità abitative, presentano, internamente, le stesse rifiniture e dotazione di impianti.

Tutti gli immobili oggetto di valutazione, sono descritti, insieme ai dati catastali, stato manutentivo, ubicazione etc., nelle **schede tecniche immobili di cui all'allegato 6**.

Si può relazionare che l'edificio, ove sono dislocate le unità immobiliari in esame, presenta, in generale, buone rifiniture mentre i cespiti, oggetto di pignoramento, presentano, nel loro insieme, un normale stato di manutenzione e conservazione (**vedi allegato 5 foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 e 16**).

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 di un eventuale ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente, lo scrivente CTU rileva assenza di eventuali pendenze condominiali, in quanto, come anche dichiarato dalla proprietà nel corso delle operazioni di sopralluogo del 05.01.2023, non esiste alcuna gestione condominiale.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, allo stato attuale e per quanto potuto accertare nel corso delle operazioni di sopralluogo, non risultano concessi in locazione.

Per tutto ciò i cespiti, 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'esecutato 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)

Trattandosi di una società, 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 immobili)

Il sottoscritto C.T.U., al fine di poter attribuire il più probabile valore attuale dell'intero complesso immobiliare oggetto di pignoramento (trentacinque u.i.u. di cui un ufficio, nove abitazioni, quindici locali box, nove unità immobiliari in corso di costruzione ed un terreno identificato come area urbana), di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] qualora utile, dopo aver visitato i luoghi ed aver 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 Montelibretti, 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 similari (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 similari (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 similari 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 Montelibretti, non presenta 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, box auto e commerciale) 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, di una **“unità tipo”**, estratta tra quelle oggetto di valutazione, **considerata, ai fini della comparazione, in uno stato normale, agibile e fruibile**, ed individuata nell'immobile, con destinazione a civile abitazione, distinta al catasto urbano al foglio 14, p.lla 1495, sub 518, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale mq 116, piano T-1.

Il procedimento comparativo, adottato per determinare il più probabile valore di mercato **dell'unità tipo**, è incentrato nel 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)

COMMITTENTE: TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI, VIALE ARNALDINI, 19 – 00019 TIVOLI (RM), pagina 20 di 28

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'analogica 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	Piazza Giacomo Matteotti, 5	atto di compravendita	1° semestre 2022
	C _b	Via di Colle Canale, snc	atto di compravendita	2° semestre 2022
	C _c	Località di Colle Canale, snc	atto di compravendita	2° semestre 2022
	C _d	Località di Colle Canale, snc	atto di compravendita	2° semestre 2022

Nella tabella dell'allegato 7 per ciascun comparabile 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 Montelibretti ove è ubicato il cespite in valutazione (unità tipo), è denominata B1 CENTRO ABITATO (VIA GARIBALDI) ed i parametri indicati per il 1° semestre 2022 (ultimo aggiornamento presente alla banca dati informatizzata del citato OMI nel momento della redazione della presente stima) sono:

Abitazioni civili
minimo €/mq 750,00 – massimo €/mq 1.100,00

Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun comparabile 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 comparabile);
- 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.

➤ *Table di comparazione*

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

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

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

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

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

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

➤ *Sintesi valutativa*

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

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame.

Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

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

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

➤ *Valore unitario di mercato da porre a base della valutazione dei cespiti*

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si evince che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare abitativa, ipotizzata libera, agibile, fruibile ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio –

urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in € 130.000,00 con un importo unitario di mercato pari ad **€/mq 1.123,88**. 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 ritiene assimilare il valore unitario di mercato dell'immobile con destinazione ad ufficio con quello determinato per le unità immobiliari abitative.

Inoltre preso atto che tutte le unità immobiliari ordinarie oggetto di valutazione (abitazioni, ufficio, locali box e u.i.u. in corso di costruzione) da come accertato nel corso del sopralluogo, non risultano, nell'immediato, agibili e fruibili, in quanto i lavori non sono completamente ultimati (es. nelle abitazioni e ufficio, mancano i terminali dell'impianto di riscaldamento, alcuni locali box sono privi di serranda e/o di tinteggiatura, etc.), lo scrivente tecnico ritiene, in via cautelativa, abbattere il valore unitario di mercato determinato nel MCA, da porre a base dei conteggi estimali delle unità immobiliari ordinarie (ufficio, abitazioni e locali box) di un 10%.

Pertanto, il valore unitario di mercato posto a base delle valutazioni delle suddette unità immobiliari ordinarie, è di:

$$\text{€/mq } 1.123,88 \times 0,90 (-10\%) = \text{€/mq } 1.011,49$$

Detto valore unitario di mercato finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza commerciale degli immobili con destinazione ad ufficio ed abitazioni, è anche riportato nelle schede valutative delle unità immobiliari (vedi allegati da 12.1 a 12.10).

➤ **Valore unitario di mercato immobile commerciale in corso di costruzione**

Come delineato nei paragrafi precedenti, lo scrivente CTU, avvalendosi degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (nel caso specifico locali box auto e commerciale) rilevati nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma, ha ritenuto adeguare, per la valutazione della porzione immobiliare in corso di costruzione e con destinazione a commerciale, il valore unitario di €/mq 1.123,88, determinato per l'abitativo con il procedimento del MCA, con il coefficiente di ragguglio, individuato dal rapporto del valore medio OMI del commerciale con quello delle abitazioni civili, in un +15% (considerata la maggiore appetibilità commerciale di un negozio rispetto l'abitazione).

$$\text{Valore unitario di mercato per il commerciale: } \text{€/mq } 1.123,88 \times 1,15 = \text{€/mq } 1.292,46$$

Inoltre, considerato che la porzione immobiliare con destinazione commerciale in corso di costruzione risulta, da quanto rilevato nel corso delle operazioni di sopralluogo, **allo stato grezzo** (privo di tamponature esterne ed interne, vespai, sottofondi e pavimenti, rifiniture interne, serramenti, impianti tecnologici, etc), lo scrivente CTU, ritiene di abbattere il valore unitario sopra determinato di una percentuale pari al **75%** (percentuale rilevata dal prezzario DEI delle Tipologie Edilizie 2019, nello specifico dall'incidenza dei lavori mancanti per rendere l'immobile in esame, agibile e fruibile in relazione alla sua destinazione d'uso di commerciale).

$$\text{Valore unitario del commerciale nello stato attuale: } \text{€/mq } 1.292,46 \times 0,25 (-75\%) = \text{€/mq } 323,12$$

Detto valore unitario di mercato finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza commerciale dell'immobile con destinazione commerciale, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.27).

➤ **Valore di mercato delle unità immobiliari pertinenziali (box, depositi, area cortilizia)**

Nel caso di unità immobiliari accessorie, catastalmente non annesse alla planimetria dell'abitazione, quale i locali box sia regolarmente censiti catastalmente sia dichiarati, al catasto

urbano, in corso di costruzione (anche se sul posto, escludendo i due locali a deposito indicati con i subalterni 37 e 38, le restanti u.i.u., con destinazione a locali box, risultano, nel loro insieme, completati anche se privi di serranda) di proprietà dell'esecutato, si procede alla valutazione come unità immobiliari autonome. 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, depositi, locali box, posti auto coperti/scoperti, corte: **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 dei locali box, dei depositi e dell'area censita al catasto terreni come agricolo ma, di fatto, trattasi di area cortilizia annessa all'intero compendio, il valore di mercato unitario scaturito dalla valutazione dell'unità tipo con destinazione a civile abitazione e di proprietà dell'esecutato. Tale valore unitario viene opportunamente ridotto mediante un coefficiente di ragguglio che esprime la minore appetibilità della tipologia in esame rispetto a quella di riferimento, coefficiente verificato sul mercato locale. Si applica, infine, al valore unitario di mercato principale di €/mq 1.011,49 (€/mq 1.123,88 ridotto di un 10% per la mancanza di serrande e/o tinteggiatura dei locali box), un coefficiente di ragguglio individuato in **0,65** per i locali box (vedi allegati da 12.11 a 12.25 e da 12.28 a 12.32) sia regolarmente censiti al catasto urbano come ultimati sia per quelli dichiarati in corso di costruzione ma, di fatto, quasi ultimati (mancanza serrande e/o tinteggiatura). Mentre per la porzione di area cortilizia, identificata al catasto terreni al foglio 14 p.lla 1494 (di fatto area urbana) interessata dalla valutazione (vedi allegato 12.26) e per i locali depositi (vedi allegati da 12.33 a 12.34) identificati, catastalmente, con i subalterni 37 e 38 e in corso di costruzione, partendo dal valore unitario di €/mq 1.123,88, si adotteranno i seguenti coefficienti di ragguglio:

- **0,30** per i due locali depositi al piano terra, a cui sarà applicato un ulteriore abbattimento del 20% in considerazione della mancanza di impianti e opere di rifiniture interne;
- **0,10** per la porzione di area cortilizia.

I probabili valori di mercato unitario ottenuti dalla suddetta omogeneizzazione, vengono moltiplicati per la consistenza commerciale delle unità immobiliari in valutazione, ottenendo il valore di mercato dei cespiti in esame le cui risultanze sono documentate nell'allegato 12 (vari). Inoltre si ribadisce, quanto già precisato nei paragrafi precedenti, che è esclusa, dalla presente valutazione, l'unità immobiliare in corso di costruzione, identificata catastalmente al foglio 14, p.lla 1495, sub 19, in quanto area di manovra a servizio dei locali box al piano S1 e, pertanto, da considerare come bene comune non censibile, la cui incidenza di valore è insito nel valore unitario di mercato dei suddetti box.

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

Preso atto dell'incertezza sulla mancanza di garanzia dei vizi, dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per le unità immobiliari con destinazione ad abitazione e 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 di tutti gli immobili, a copertura di quanto sopra indicato.

Sulla base, quindi, dei valori di mercato unitario determinati e delle consistenze complessive commerciali degli immobili, così come indicate nelle schede valutative di cui all'allegato 12 (vari) si riportano, nella tabella di seguito, il valore finale di piena proprietà V_f di ciascuna unità immobiliare principale e pertinenziale, nonché il coefficiente di abbattimento del 10% k_{abb} , e il relativo valore di piena proprietà al netto del citato abbattimento.

Compendio immobiliare in Montelibretti, Via delle Terre Sabine snc, [REDACTED]

scheda	foglio	p.lla	sub	V_f piena prop.tà	k_{abb}	V_f
				(€ in c.t.)		(€ in c.t.)
12.1	14	1495	518	53.000,00	10%	47.700,00
12.2	14	1495	34	117.000,00	10%	105.300,00
12.3	14	1495	519	117.000,00	10%	105.300,00
12.4	14	1495	520	117.000,00	10%	105.300,00
12.5	14	1495	521	117.000,00	10%	105.300,00
12.6	14	1495	522	116.000,00	10%	104.400,00
12.7	14	1495	523	117.000,00	10%	105.300,00
12.8	14	1495	524	112.000,00	10%	100.800,00
12.9	14	1495	529	128.000,00	10%	115.200,00
12.10	14	1495	530	150.000,00	10%	135.000,00
12.11	14	1495	9	24.000,00	10%	21.600,00
12.12	14	1495	13	24.000,00	10%	21.600,00
12.13	14	1495	14	24.000,00	10%	21.600,00
12.14	14	1495	15	24.000,00	10%	21.600,00
12.15	14	1495	16	24.000,00	10%	21.600,00
12.16	14	1495	17	22.000,00	10%	19.800,00
12.17	14	1495	506	28.000,00	10%	25.200,00
12.18	14	1495	507	28.000,00	10%	25.200,00
12.19	14	1495	508	27.000,00	10%	24.300,00
12.20	14	1495	509	27.000,00	10%	24.300,00
12.21	14	1495	510	27.000,00	10%	24.300,00
12.22	14	1495	511	27.000,00	10%	24.300,00
12.23	14	1495	512	25.000,00	10%	22.500,00
12.24	14	1495	526	16.000,00	10%	14.400,00
12.25	14	1495	527	18.000,00	10%	16.200,00
12.26	14	1494	-	43.000,00	10%	38.700,00
12.27	14	1495	1	272.000,00	10%	244.800,00
12.28	14	1495	6	20.000,00	10%	18.000,00
12.29	14	1495	7	20.000,00	10%	18.000,00
12.30	14	1495	8	21.000,00	10%	18.900,00
12.31	14	1495	18	20.000,00	10%	18.000,00
12.32	14	1495	33	25.000,00	10%	22.500,00
12.33	14	1495	37	7.000,00	10%	6.300,00
12.34	14	1495	38	8.000,00	10%	7.200,00
				1.945.000,00	10%	1.750.500,00

Il probabile valore di mercato complessivo, dell'intero complesso immobiliare oggetto di valutazione, abbattuto del 10%, è di:

in c.t. € 1.750.000,00 (euro unmilionesettecentocinquantamila/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° 28 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 02.07.2022 con affidamento incarico al tecnico "Esperto".
2. Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e atto di pignoramento, prodotta dall'esecutante.
3. Estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, planimetrie u.i.u., visura catastale [REDACTED]
4. Verbali di sopralluogo datati 12.10.2022 - 04.11.2022 – 05.01.2023.
5. Elaborato fotografico.
6. Schede tecniche immobili.
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 abitative, locali box, terreno, u.i.u. F/3.

Tivoli li 15.02.2023

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 02.07.2022
- 2 Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e atto di pignoramento, prodotta dall'esecutante
- 3 Estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, planimetrie u.i.u., visura catastale [REDACTED]
- 4 Verbali di sopralluogo datati 12.10.2022 - 04.11.2022 – 05.01.2023
- 5 Elaborato fotografico
- 6 Schede tecniche immobili
- 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 abitative, locali box, terreno, u.i.u. F/3

