

oggetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Giudice: Dott. Francesco Lupia
R.G.E.I. n° 140/2022 RIUNITA ALLA R.G.E.I. n° 74/2025

Esecutante

CONTRO



Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI

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

commitente

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Viale Arnaldi n. 19 - 00019 TIVOLI (Rm)

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Giudice: Dott. Francesco Lupia****R.G.E.I. n° 140/2022 RIUNITA ALLA R.G.E.I. n° 74/2025**

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	12
4.1	Risposta al quesito n° 1	12
4.2	Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)	12
4.3	Risposta al quesito n° 3	15
4.4	Risposta al quesito n° 4	15
4.5	Risposta al quesito n° 5,	15
4.6	Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente)	17
4.7	Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti)	17
4.8	Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale)	17
4.9	Risposta al quesito n° 9 (valutazione immobile)	17
	ALLEGATI	24



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 11.04.2025, 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 Maria Spagnoli. Tale incarico veniva accettato, dallo scrivente tecnico, previo giuramento telematico.

Nel citato Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C., del 26.10.2022, 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 l'esperto estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);*
2. *esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*
 - a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti;*
 - b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
 - c. *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
 - d. *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
 - e. *la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*
 - f. *la continuità delle trascrizioni nel ventennio:*
 - *indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, l'esperto stimatore 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, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
- f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

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

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

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dall'art. 569 c.p.c. in ordine alla 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"
 - 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.);*
 - *indicazione delle spese condominiali insolute nel biennio;*
 - *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;*

Dott. Ing. Figlioli Gianluca
Via Tiburto n. 60, 00019 Tivoli (RM) tel. 0774/331497 fax: 06/89280766 P.IVA 07769511002

- *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;*
- 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;*
- j. *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. 15 fotografie dei manufatti e delle aree (5 scatti dell'esterno e 10 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima. Nello svolgere tale attività il perito dovrà avvalersi di un fotografo professionista, scelto dallo stesso CTU. La spesa autorizzata viene forfettariamente indicata in euro 100,00, salvo casi eccezionali (fabbricati di vasta estensione, pluralità di fabbricati o altro), per i quali la spesa dovrà essere autorizzata dal GE. Il costo del reportage fotografico verrà anticipato dal CTU ed inserito nell'istanza di liquidazione.

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 l'esperto stimatore 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.

Con ordinanza del 01/07/2025 è stata disposta la riunione della procedura R.G.E.I. 74/2025 alla R.G.E.I. 140/2022.

A seguito di riorganizzazione interna dell'Ufficio, con provvedimento del 06/10/2025, è stata disposta la revoca parziale della delega al G.O.P. dott. Marco Piovano e la riassegnazione di fascicoli al dott. Francesco Lupia, che è divenuto G.E. della presente procedura.

In data 31/01/2026 il G.E. Lupia ha concesso proroga all'esperto, ha ordinato al custode il deposito di relazione sullo stato e regolarità della procedura entro 20 giorni e ha rinviato per l'emissione dell'ordinanza di vendita all'udienza del 09/04/2026.

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.

Ricorso R.G.E.I. n. 140/2022:

- Con sentenza n. 2439/2021 del 02 aprile 2021, emessa dalla Corte d'Appello di Roma e resa esecutiva con formula del 10 settembre 2021, i sig.ri
e residente in Rignano

ed ivi residente in

Viale Trieste n. 13/A, CAP 00068 rappresentati e difesi, in virtù di procura già depositata nel fascicolo telematico del presente procedimento, dall'Avv. Salvatore Terribile, sono creditori del sig. residente in Rignano

Flaminio (RM), Via Flaminia n. 134, della somma complessiva di euro 745.908,80, oltre spese di notifica e registrazione della su menzionata sentenza, ed ulteriori interessi maturati e *maturandi* fino all'effettivo saldo e le successive occorrende.

- Con atto di precetto notificato mezzo posta in data 08.03.2022 al sig.

intimano il pagamento della somma complessiva di euro 745.908,80, oltre spese di notifica e registrazione della su menzionata sentenza, ed ulteriori interessi maturati e *maturandi* fino all'effettivo saldo e le successive occorrende.

- Decorso infruttuosamente il termine di giorni dieci dal suddetto precetto, ai sensi dell'art. 480 c.p.c., con atto di pignoramento immobiliare, notificato, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., in data 07 aprile 2022, con spedizione avviso in data 12 aprile 2022, atto ricevuto in data 14 aprile 2022, al sig. residente in

Rignano Flaminio (RM), Via Flaminia n. 134, unico socio superstite della Ditt: cancellata in data 01 aprile

1996, venivano pignorate le seguenti porzioni immobiliari:

“• diritto di piena proprietà spettante al sig. _____ in qualità di socio unico
superstite della ditta

cancellata in data primo aprile 1996, delle porzioni immobiliari site in Rignano Flaminio (RM), Via Riccardo Zandonai n. 11, edificate sul terreno già individuato nel Catasto Rustico di Rignano Flaminio al foglio 7 particella 609 derivante dalla 499/b e precisamente:

- 1) laboratorio artigiano posta al piano terra della consistenza catastale di mq 340 attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio foglio 7, particella 498, sub 1, Cat. C/3, Classe 1 340 mq, piano T, rendita catastale Euro 316,07;
- 2) locale esposizione mobili posto al primo piano della consistenza catastale di mq 339 attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio al foglio 7, particella 498, sub 2, categ. C/1, Classe 1 339 mq, piano Primo, rendita catastale Euro 3326,50;
- 3) area circostante attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio al foglio 7 particella 498 qualità Semin Arbor Classe 2 Superficie are 10 ca 50 Reddito Dom. euro 15.56 Reddito Agr. Euro 5.97.

• diritto di proprietà pari a 1/2 spettante al sig. _____ delle porzioni immobiliari site in Rignano Flaminio (RM), Via Riccardo Zandonai n. 11 e censite al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio come di seguito individuate:

- 4) appartamento distinto dal n. di interno 1, foglio 7, particella 498, sub3, cat. A/2, piano secondo, 5 vani, Rendita Catastale Euro 464,81;
- 5) appartamento distinto dal numero di interno 3 foglio 7, particella 498, sub 5, cat. A/2, terzo piano, 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 604,25.”

Atto di pignoramento debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 13.05.2022, al n. 18937 Reg. part. e n. 26439 Reg. gen.

Il sottoscritto *Esperto Estimatore*, in data 28 ottobre 2024, ha depositato la perizia di stima, con completezza delle risposte ai quesiti del G.E. e con congruità del valore di stima dei singoli lotti, per i quali è stato operato l'abbattimento del 10% per assenza garanzia vizi e decurtato i costi di regolarizzazione e ripristino per i lotti di riferimento.

Valori di stima:

Lotto 1: euro 103.240,00

Lotto 2: euro 155.800,00

Lotto 3: euro 31.500,00

Lotto 4: euro 33.845,00

Lotto 5: euro 46.895,00

Ricorso R.G.E.I. n. 75/2025:

- Nel corso delle operazioni di sopralluogo, eseguito in data 27 gennaio 2023, l'*Esperto Estimatore*, rilevava, nell'area cortilizia a servizio del laboratorio e negozio (ex produzione e vendita mobili) oggetto del ricorso R.G.E.I. n. 140/2022, la presenza di un fabbricato (allo stato rustico) di un solo piano, censito al catasto urbano, del Comune di Rignano Flaminio, al foglio 7, p.lla 609, sub -, cat. C/3 (laboratorio) sempre di proprietà dell'esecutato, ma sfuggito al pignoramento e, pertanto, non considerato nella valutazione dei cespiti di proprietà dell'esecutato.

- Il sig. _____ in proprio nonché nella qualità di erede della Sig.ra _____, è creditore del Signo _____ dell'importo di € 325.256,50 oltre interessi al tasso legale dalla data di maturazione del credito sino all'effettivo soddisfo ed oltre alle spese ed ai compensi di primo e secondo grado di giudizio, in virtù di titolo esecutivo costituito dalla Sentenza n. 2439/2021, emessa in data 2 aprile 2021 dalla Corte di Appello di Roma, munita di formula esecutiva in data 10.09.2021 e notificata in tale guisa al debitore unitamente ad atto di precetto in data 29.11.2021, stante il persistere dello stato di inadempimento alla sopra indicata obbligazione di pagamento, con ulteriore atto di precetto notificato in data 08.03.2022 intimava, al Signor _____ il pagamento della complessiva somma di € 746.603,18 oltre spese di registrazione della sentenza n. 2439/2021 ed oltre agli interessi maturandi dalla data di notifica dell'atto di precetto sino all'effettivo soddisfo. decorso infruttuosamente il termine di cui all'art. 480 c.p.c., con atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14.04.2022, l'odierno creditore sottoponeva a pignoramento la quota di piena proprietà e la quota di proprietà di 1/2 del Signor _____ di alcune porzioni immobiliari site nel Comune di Rignano Flaminio (RM). La procedura esecutiva veniva iscritta al R.G.E. n. 140/2022 e risulta tutt'ora pendente con udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al 01.07.2025.
- A seguito della redazione della perizia di stima da parte del sottoscritto *Esperto Estimatore*, il sig. _____ apprendeva della sussistenza di una ulteriore porzione immobiliare di titolarità del Signor _____ facente parte del compendio pignorato e non sottoposta a pignoramento con il sopra indicato atto, detta unità immobiliare, di piena proprietà del sig. _____ uale unico superstite della _____ è sita in Rignano Flaminio (RM), alla Via Riccardo Zandonai n. 11 e così censita al N.C.E.U. di detto Comune: Foglio 7, particella 609, cat. C/3 (laboratorio).
- Il sig. _____ dichiarava dunque che, ai sensi dell'art. 555 c.p.c., intendeva sottoporre ad esecuzione forzata, per la quota di piena proprietà del Sig. Quirino _____ quale unico superstite della Ditta Di _____ cancellata in data 01.04.1996, il seguente immobile sito in Rignano Flaminio (RM), alla Via Riccardo Zandonai n. 11 e così censito al N.C.E.U. di detto Comune:
- Foglio 7, particella 609, cat. C/3, classe 1, consistenza 135 mq, superficie catastale 126 mq, piano T.
- L'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Tivoli, a richiesta dell'istante, rappresentato e difeso dall'Avv. Salvatore TERRIBILE (C.F.: TRRSVT80P27A662X) ed elettivamente domiciliato presso il medesimo Avvocato con Studio in Roma (RM), Viale Tiziano n. 108 - 00196, visto il titolo esecutivo costituito da Sentenza n. 2439/2021 emessa dalla Corte di Appello di Roma in data 02.04.2021, munita di formula esecutiva in data 10.09.2021 e notificata il 29.11.2021, visto l'atto di precetto notificato al Sig. _____ in data 08.03.2022, procedeva al pignoramento dell'immobile anzidetto sito in Rignano Flaminio (RM), Via Riccardo Zandonai n. 11, Foglio 7, particella 609, cat. C/3, classe 1, consistenza 135 mq, superficie catastale 126 mq, piano T. di piena proprietà del Sig. _____ quale unico superstite della Ditt _____ con pertinenze e frutti.

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 mezzo posta in data 08.03.2022 al sig.

il quale i sig.ri

intimano il pagamento della somma complessiva di euro 745.908,80, oltre spese di notifica e registrazione della su menzionata sentenza, ed ulteriori interessi maturati e *maturandi* fino all'effettivo saldo e le successive occorrenze.

- Atto di pignoramento immobiliare notificato, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., a mezzo del servizio postale in data 28 gennaio 2025, con spedizione avviso in data 22 gennaio 2025, al sig. residente in Rignano Flaminio (RM), Via Flaminia n. 134, unico socio superstite della

cancellata in data 01 aprile 1996, veniva pignorato
l'immobile sito in Rignano Flaminio (RM), alla Via Riccardo Zandonai n. 11 e così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

- Foglio 7, particella 609, cat. C/3, classe 1, consistenza 135 mq, superficie catastale 126 mq, piano T.

Atto di pignoramento restituito dall'Unep in data 21 febbraio 2025 e debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 27.02.2025, al n. 7796 Reg. part. e n. 10949 Reg. gen.

- Certificato Notarile ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c., allegato alla precedente relazione depositata in data 28 ottobre 2024, in ordine al ricorso R.G.E.I. n. 140/2022, presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 14 luglio 2022 dalla dott.ssa Natalia Sgromo, Notaio in Roma, iscritta al Distretto Notarile 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 sia in data 20.03.2023 sia in data 25.07.2025 (vedi allegato 5).**

3.2 Operazioni in sopralluogo

Si riporta, di seguito, quanto già relazionato nel precedente elaborato estimale, di cui al ricorso R.G.E.I. n. 140/2022 riunita al presente ricorso R.G.E.I. n. 74/2025: *“Premesso che in data 07 novembre 2022, veniva effettuato il primo accesso presso il compendio immobiliare sito in Rignano Flaminio, Via Riccardo Zandonai n. 11, alla presenza congiunta del sottoscritto Esperto Estimatore e del custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Avv.ssa Maria Spagnoli, al quale nessuno si presentava per il debitore, e vani sono stati i tentativi di contatto con il debitore, né tramite posta, tornando al mittente per compiuta giacenza la comunicazione inviata, né per le vie brevi.*

Successivamente, a seguito di “Ordine di Liberazione dell’immobile ex art. 560 C.P.C.”, emesso dal G.E. in data 27 gennaio 2023, il sottoscritto Esperto Estimatore congiuntamente con il custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l’Avv.ssa Maria Spagnoli, assistiti dalle forze dell’ordine (CC di Rignano Flaminio), in data 20.03.2023 alle ore 10:00, si è recato presso il compendio pignorato, sito in Rignano Flaminio, Via Riccardo Zandonai n. 11, costituito per la quota di piena proprietà dell’esecutato da:

- 1) Laboratorio artigiano posta al piano terra, consistenza catastale di mq 340 attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio, foglio 7, particella 498, sub 1, cat C/3, classe 1, r.c. euro 316,07;
- 2) Locale esposizione mobili posto al piano primo, consistenza catastale dei mq 339, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rignano Flaminio, al foglio 7, particella 498, sub 2, cat C/1, classe 1, r.c. euro 3.326,50;
- 3) Area circostante censita al Catasto Terreni del Comune di Rignano Flaminio al foglio 7, particella 498, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie are 10, c.a. 50, reddito domenicale 15,56, reddito agrario 5,97.

Mentre per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà dell’esecutato:

- 1) Appartamento distinto all’interno 1, foglio 7, particella 498, sub 3, cat A/2, piano secondo, 5 vani, r.c. euro 464,81;
- 2) Appartamento distinto all’interno 3, foglio 7, particella 498, sub 5, cat A/2, piano terzo, 6,5 vani, r.c. euro 604,25.

Alle operazioni di sopralluogo non è presente la proprietà. Pertanto, si è proceduto all’apertura forzata del portoncino d’ingresso dello stabile e delle porte di accesso del laboratorio al piano terra e delle porte dei due appartamenti, oggetto di pignoramento, ai piani secondo e terzo, e si sono svolte le operazioni di sopralluogo, necessarie e propedeutiche all’espletamento di quanto richiesto dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Tivoli, Dott. Marco Piovano nell’Ordinanza in premessa. L’intero edificio, a seguito di un incendio che ha interessato, principalmente, il laboratorio al piano terra per poi estendersi nei piani di elevazione, si presenta in stato di abbandono permanente e disabitato.

Per quanto concerne le verifiche tecniche, eseguite dal sottoscritto CTU, al fine di reperire ogni elemento tecnico utile sia alla verifica urbanistico - catastale sia alla stima del cespite in esame, si rappresenta che è stata appurata la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali agli atti informatizzati del N.C.E.U. del Comune di Rignano (planimetrie catastali oggi mancanti dalla banca dati del catasto urbano dell’UPT di Roma), effettuate misurazioni metriche con distanziometro laser delle unità immobiliari in accertamento e scattato numerose fotografie, riportando quelle più significative ai fini della perizia nell’allegato 5.

Per quanto potuto visionare “de visu”, gli immobili oggetto di pignoramento risultano danneggiati da un incendio che, partito dal piano terra (ex laboratorio/deposito), si è esteso, internamente ed esternamente, per l’intero edificio, con danni maggiori del laboratorio al piano terra e il negozio al piano primo (necessità la demolizione e rifacimento dell’intero solaio tra il piano terra e primo). Per quanto concerne l’abitazione al piano secondo, identificata con l’int. 1, occorre procedere con una verifica del solaio, coincidente con il sottostante negozio, al fine di verificare la necessità di un consolidamento del medesimo. La corte esterna si presenta, anch’essa, in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea. Nell’area cortilizia, a servizio del laboratorio e negozio (ex produzione e vendita mobili) e con servitù di passaggio al portoncino delle abitazioni, risulta presente un fabbricato (allo stato rustico) di un solo piano,

censito al catasto urbano al foglio 7, p.lla 609, sub -, cat. C/3 (laboratorio) sempre di proprietà dell'esecutato, ma sfuggito al pignoramento. **Pertanto, non sarà considerato nella valutazione.** Si evidenzia, inoltre, la mancanza di inserimento, nella mappa del catasto terreni, con riferimento al foglio 7, p.lla 498, della sagoma dell'edificio, dovuto alla mancata presentazione del tipo mappale.

Ai fini valutativi, si ritiene considerare l'edificio e le unità immobiliari che lo compongono, in uno stato "scadente".

Alle ore 10:50 si sono concluse le operazioni peritali."

Successivamente, in data 25/07/2025, alle ore 12:30, la Custode Giudiziaria Avv. Maria Spagnoli, si è recata presso gli immobili pignorati siti in Rignano Flaminio, Via Zandonai n. 11, censito al catasto urbano, del medesimo Comune, al foglio 7, p.lla 609, sub -, cat. C/3 (laboratorio/falegnameria), per effettuare l'accesso previsto dal G.E., sia per formalizzare la consegna delle chiavi del cancello e per consentire l'accesso dell'impresa incaricata del taglio del pino pericolante, autorizzato dal Comune di Rignano Flaminio, sia al fine di confermare lo stato dei luoghi del corpo di fabbrica oggetto del ricorso R.G.E.I. n. 74/2025 e verificare eventuali mutamenti e consentire l'aggiornamento della situazione manutentiva dell'immobile.

Nel corso del secondo accesso non sono emerse variazioni sostanziali rispetto a quanto già rilevato nel primo sopralluogo; lo stato rustico dell'immobile è risultato invariato, così come l'assenza di soggetti occupanti e di elementi ostativi alla prosecuzione dell'attività estimativa. Il verbale è stato chiuso alle ore 13:18 del 25/07/2025 e sottoscritto dai presenti.

Si allega, al presente elaborato, i verbali relativi ai sopralluoghi eseguiti (vedi 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, risultanze ipocatastali del ventennio precedente la trascrizione del pignoramento e nota di trascrizione pignoramento presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli) questa appare completa.

b) I dati dell'immobile oggetto di esproprio e riportati nell'atto di pignoramento, sono, di massima, conformi a quanto rilevato presso gli archivi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e del Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Roma.

Al riguardo si evidenzia che il corpo di fabbrica oggetto di pignoramento, sito in Rignano Flaminio (RM), Via Riccardo Zandonai n. 11, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 609, cat. C/3, classe 1, consistenza 135 mq, superficie catastale 126 mq, piano T, risulta essere erroneamente in ditta a _____ (in visura catastale erroneamente indicato _____) e _____ dovrebbe essere in carico, in piena proprietà, al socio superstite ed esecutato _____

_____ residente in Rignano Flaminio (RM), Via Flaminia n. 134, unico socio superstite della Ditta _____ snc, C.F.: _____ cancellata in data 01 aprile 1996, per quanto concerne, invece, l'area urbana, ove ricade il fabbricato in esame, in carico al Comune di Rignano Flaminio (concedente) _____ (livellari), la stessa _____

Dott. Ing. Figlioli Gianluca
Via Tiburto n. 60, 00019 Tivoli (RM) tel. 0774/331497 fax: 06/89280766 P.IVA 07769511002

è stata conferita al patrimonio della società
con atto notarile del 28 dicembre 1984, rep. 612, notaio Antonio Matella,
considerato, poi il decesso l'area è in piena proprietà al socio superstite
ed eseguito

c)-d)-e) E' stata acquisita presso gli archivi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e del Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Roma, in Via Raffaele Costi nn. 58/60, la documentazione per visura storico - ventennale relativa alla situazione ipotecaria e catastale dell'immobile oggetto di rilievo e, al Catasto Edilizio Urbano, l'ultimo stadio delle planimetrie catastali del cespite attualmente in banca dati.

Al riguardo si evidenzia che, attualmente, la planimetria del cespite in valutazione, risulta regolarmente inserita nella banca dati informatizzata del catasto fabbricati dell'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, ed è stata utilizzata, dallo scrivente CTU, al fine di verificare lo stato dei luoghi e verificare la consistenza commerciale dell'unità immobiliare urbana con la superficie catastale indicata nella visura.

Si evidenzia, inoltre, la mancanza di inserimento, nella mappa del catasto terreni, con riferimento al foglio 7, p.lla 498, della sagoma del corpo di fabbrica, dovuto alla mancata presentazione del tipo mappale. Come censimento la p.lla 498, al catasto terreni, dopo la presentazione del tipo mappale, perde la sua qualità e classe legata all'agricolo, per essere acquisita alla partita 1 (ente urbano).

Catastalmente l'unità immobiliare urbana, oggetto di esecuzione, risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Rignano Flaminio, con i dati censuari di seguito riportati.

a) Proprietà 1/1 (quota proprietà esecutato) – Rignano Flaminio (RM) Via Riccardo Zandonai n. 11, Piano T, Foglio 7, p.lla 609, sub -, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 135, superficie catastale mq 126, rendita € 125,50.

Attualmente l'unità immobiliare risulta catastalmente in carico a:

- Proprietà ½.
- (errore di trascrizione dell'UPT di Roma, ma con codice fiscale corretto) Proprietà ½.

Dati derivanti da: Atto del 27/09/1975 Pubblico ufficiale Eraldo Bellucci Sede Rignano Flaminio (RM) Repertorio n. 799 – Divisione a stralcio Voltura n. 62009.2/2015 - Pratica n. RM0662793.

Per procedere con la rettifica della titolarità, si stima il seguente costo professionale:

- Voltura per rettifica intestazione: € 250,00 (già conteggiata nel precedente elaborato estimale, di cui al ricorso R.G.E.I. n. 140/2022 riunita al presente ricorso R.G.E.I. n. 74/2025).

Come richiesto nel punto e dei quesiti formulati nel provvedimento del 11.04.2025, per quanto è stato accertato, la proprietà, in relazione alla quota di appartenenza, dell'immobile è pervenuta, all'esecutato, in forza dell'atto di seguito riportato.

Immobile di proprietà dell'esecutato quota 1/1:

Proprietà 1/1 (necessita voltura catastale).

L'area su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuto al debitore, unitamente ai suoi fratelli in forza di Atto a rogito notaio Fenoaltea del 07 novembre 1962 rep. n. 60610, registrato e trascritto, presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 3, in data 10 novembre 1962 al n. 55197 di formalità di

Con Atto a rogito notaio Eraldo Bellucci in data 27 settembre 1975, rep. / racc. 799/410, registrato e trascritto, presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 18 ottobre 1975 al n. 16099 di formalità, i sogg.

scioglievano la comunione con il fratello rimanendo pro-indiviso proprietari del compendio immobiliare.

Con atto a rogito notaio Antonio Matella in data 28 dicembre 1984 rep n. 612, registrato e trascritto a Roma 2 in data 19 gennaio 1985 al n. 1348 di formalità, i sogg.

ed dichiararono che i beni oggetto di esecuzione rientravano tra i beni della società F.lli Snc i seguenti beni:

- laboratorio artigiano posto al piano terra, cons. 340 mq, censito al catasto Fabbricati al foglio 7, p.lla 498, sub 1, cat C/3, classe 1340 mq, pianto T, r.c. euro 316,07;
- locale esposizione mobile posto al primo piano, const 339 mq, censito al catasto Fabbricati al foglio 7, p.lla 498, sub 2, cat C/1, cl 1, primo piano, r.c. euro 3326,50;
- area circostante attualmente censita al catasto terreni al foglio 7, p.lla 498, qualità semin arbor, cl 2, sup are 10 ca 50 r. dom euro 15,56, r. agr 5,97.

La società è stata cancellata in data 01 aprile 1996 e i suddetti immobili risultano ad oggi essere nella titolarità dell'unico socio superstite, ovvero l'esecutato.

Pertanto, è legittimata la proprietà, in relazione alla quota di appartenenza, dell'esecutato. Comunque, il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

- f) Per quanto concerne la continuità delle trascrizioni nel ventennio, si rappresenta che a carico dell'immobile oggetto dell'esecuzione, a far stato dal ventennio alla data della presente relazione, non esistono, **attualmente in carico**, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi onere reale o peso, da censi, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quelle che verranno appresso indicate:

- **Atto di pignoramento immobiliare** notificato, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., a mezzo del servizio postale in data 28 gennaio 2025, con spedizione avviso in data 22 gennaio 2025, al sig.

unico socio superstite della I

cancellata in data 01 aprile 1996, veniva pignorato l'immobile sito in Rignano Flaminio (RM), alla Via Riccardo Zandonai n. 11 e così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

- Foglio 7, particella 609, cat. C/3, classe 1, consistenza 135 mq, superficie catastale 126 mq, piano T.

Atto di pignoramento restituito dall'Unep in data 21 febbraio 2025 e debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità

Immobiliare, Circonscrizione di ROMA 2, in data 27.02.2025, al n. 7796 Reg. part. e n. 10949 Reg. gen.

4.3 Risposta al quesito n° 3

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Rignano Flaminio si è accertato che la palazzina, ove sono dislocate le unità immobiliari in valutazione, è stata edificata in ordine ai seguenti titoli edilizi:

- 15/04/1983: Parere positivo della Commissione Edilizia.
- 16/06/1983: Autorizzazione provvisoria al rilascio della concessione edilizia da parte del Sindaco, subordinata al nulla osta del Ministero dei Trasporti.
- 21/07/1983: Rilascio della Concessione Edilizia n. 23/1983 per la costruzione di un manufatto in blocchetti di tufo ad un piano ad uso laboratorio di falegnameria.
- 29/07/1987–07/08/1987: Attestazione del Comune del pagamento integrale degli oneri di urbanizzazione e relativi interessi.

Secondo quanto rilevato dal progetto e relazione, l'edificio è un manufatto artigianale ad un solo piano, destinato a laboratorio di falegnameria, con superficie interna di circa 113,60 mq (al netto delle murature esterne).

Materiali Impiegati e Caratteristiche Costruttive

- Strutture verticali in blocchetti di tufo portanti.
- Strutture orizzontali, costituito da solai prefabbricati in cemento con getto collaborante.
- Copertura, del tipo a terrazzo piano impermeabilizzato con guaina bituminosa.
- Paramenti esterni in tufo faccia vista.
- Impianti con allaccio alla rete idrica e fognaria comunale e assenza di riscaldamento centralizzato.

Dichiarazione Genio Civile

Non essendo presenti strutture portanti in cemento armato gettato in opera, non si rende necessario il deposito dei calcoli strutturali.

4.4 Risposta al quesito n° 4

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Rignano Flaminio, si è accertato che il cespite in esame, non ricada 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.

L'immobile di che trattasi è a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica del terreno ove esso ricade, di conseguenza non si è reso necessario richiedere o effettuare, accertamenti al riguardo.

4.5 Risposta al quesito n° 5,

A seguito sia dell'accesso del 20.03.2023 sia del successivo del 25.07.2025, salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo 3.2 (operazioni in sopralluogo), si è riscontrato il seguente stato dei luoghi.

Il fabbricato oggetto di causa, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa catastale, è ubicato nel territorio comunale di Rignano Flaminio, località Palombara, in Via Riccardo Zandonai n. 11, a breve distanza dal centro abitato principale dello stesso comune. Rignano Flaminio è un piccolo

borgo medievale ai piedi del Monte Soratte. Sulla Piazza Vittorio Emanuele, che segna il centro cittadino con la sua forma trapezoidale sono visibili i resti della Rocca dei Savelli e il Cannone dei Borgia, ancora ottimamente conservata.

Il compendio è collocato a ridosso della consolare Via Flaminia (SR3) importante asse di attraversamento interregionale, in un contesto suburbano a sud del comune di Rignano Flaminio, nell'ambito della località denominata "Palombara".

Discreti anche i collegamenti con i mezzi pubblici, costituiti da linea di bus locale nonché da pullman della linea CO.TRA.L. a collegamento con le frazioni limitrofe e con la Capitale. Non meno importante la presenza della stazione di Rignano Flaminio della ferrovia Roma-Civitacastellana-Viterbo che si trova al centro del paese.

Nello specifico, l'edificio è un manufatto artigianale ad un solo piano, destinato a laboratorio di falegnameria, dislocato all'interno dell'area cortilizia a servizio della palazzina dove sono individuati un locale laboratorio (ex falegnameria e deposito) ricoprente l'intera superficie al piano terra della palazzina, un locale commerciale, ricoprente l'intera superficie al piano primo della palazzina, un'abitazione, accessibile da scala condominiale, dislocata al piano secondo e individuata con l'interno 1, un'abitazione, accessibile da scala condominiale, dislocata al piano terzo e individuata con l'interno 3, già valutati dallo scrivente CTU nel precedente elaborato estimale, di cui al ricorso R.G.E.I. n. 140/2022 riunito al presente ricorso R.G.E.I. n. 74/2025.

Il fabbricato oggetto di analisi è un manufatto ad un unico piano fuori terra, presenta strutture verticali in blocchetti di tufo e strutture orizzontali in solai prefabbricati con getto di completamento, copertura, del tipo a terrazzo, piano impermeabilizzato con guaina bituminosa. Sono assenti elementi strutturali significativi in cemento armato, motivo per il quale non è stato eseguito il deposito calcoli presso il Genio Civile.

Si rileva, per quanto potuto vedere "*de visu*" nel corso delle operazioni di sopralluogo sia in data 20.03.2023 sia nel successivo del 25.07.2025, un fabbricato, caratterizzato da un unico grande ambiente, privo di suddivisioni interne fisse, con accesso principale sul lato sud-ovest, privo di locali di servizio o volumi accessori, con murature perimetrali in tufo a vista, prive di intonaco, assenza completa di infissi e serramenti in tutte le aperture, copertura piana priva di elementi di finitura o impermeabilizzazione visibile.

Il fabbricato risulta in stato di abbandono e non utilizzato, completamente al rustico, con pareti interne in blocchi di tufo non intonacati, assenza totale di impianto elettrico, idrico-sanitario e di scarico, pavimentazione assente, con soletta grezza o fondo in terra/massetto disomogeneo.

Quanto sopra è riportato anche nella scheda tecnica dell'immobile di cui all'allegato 6.

Il fabbricato è da considerarsi in uno stato grezzo/non ultimato, con un avanzamento stimabile intorno al 35-40% rispetto a un'opera finita (**vedi allegato 5 foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**).

Le condizioni attuali non consentono alcun utilizzo senza un intervento edilizio completo comprendente:

- Intonaci e finiture interne/esterne;
- Pavimentazioni;
- Installazione completa degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, fognario);
- Impermeabilizzazione e finitura della copertura;
- Posa degli infissi;
- Aggiornamento catastale finale;
- Ottenimento dell'agibilità.

Dott. Ing. Figlioli Gianluca
Via Tiburto n. 60, 00019 Tivoli (RM) tel. 0774/331497 fax: 06/89280766 P.IVA 07769511002

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 non esiste alcuna gestione condominiale.

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

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, allo stato attuale e per quanto potuto accertare nel corso delle operazioni di sopralluogo, non risulta concesso in locazione.

Per tutto ciò il cespite, a parere del sottoscritto Esperto, come proprietà, può ritenersi pignorabile nel senso stretto del termine e ciò per le considerazioni sopra riportate, in quanto essendo in proprietà dell'esecutato, in relazione alla quota di appartenenza, non ci sono vincoli con terzi non obbligati. Pertanto, oggetto della esecuzione, previa valutazione dell'immobile, è l'intera quota del debitore escusso.

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

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

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

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

4.9 Risposta al quesito n° 9 (valutazione immobile)

Il sottoscritto C.T.U., al fine di poter attribuire il più probabile valore attuale del fabbricato oggetto di pignoramento (locale laboratorio/falegnameria articolato su unico livello), di proprietà del sig.

in relazione alla quota di appartenenza, qualora utile, dopo aver visitato i luoghi, lo scrivente tecnico, fermo quanto ampiamente descritto, nei paragrafi precedenti, sia per quanto concerne la descrizione dell'immobile in esame sia per quanto concerne l'ubicazione del medesimo nel comune di Rignano Flaminio, procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in esame di piena 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, ove il mercato risulti dinamico per le compravendite riferite al segmento d'interesse, 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)**.

Dott. Ing. Figlioli Gianluca
Via Tiburto n. 60, 00019 Tivoli (RM) tel. 0774/331497 fax: 06/89280766 P.IVA 07769511002

Esistono, infine, aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore venale, ovvero:

- il *valore di trasformazione*, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato; in tal caso, il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore venale del bene trasformato ed il costo della trasformazione;
- il *valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità; in tal caso, si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il *valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso, si ricercherà indirettamente il valore venale come differenza fra il valore venale dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

➤ *Scelta della metodologia*

Al riguardo nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima sopra enunciato, per la valutazione del fabbricato allo stato rustico, considerato un mercato assente sia per la tipologia sia per lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile in questione, sono stati adottati due approcci:

(A) Procedimento a valore di trasformazione (metodo analitico) con sviluppo completo delle componenti e attualizzazione;

(B) Procedimento sintetico-comparativo per differenza (Vm meno costi di ristrutturazione aggiornati e calibrati).

Per entrambi i procedimenti, occorre partire dal valore di mercato **“a nuovo”** del fabbricato in esame.

Nello specifico, considerato che il mercato immobiliare, in un piccolo centro quale il comune di Rignano Flaminio, 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, laboratori artigianali, aree urbane, terreni agricoli, etc.) sufficienti per la comparazione con l'unità immobiliare oggetto di valutazione, lo scrivente CTU, avvalendosi degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (nello specifico il laboratorio/deposito) 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 **“a nuovo”** del fabbricato, ha ritenuto, *in primis*, rilevare, dal precedente elaborato estimale, di cui al ricorso R.G.E.I. n. 140/2022 riunito al presente ricorso R.G.E.I. n. 74/2025, il valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato, dell'unità tipo abitativa, estratta tra quelle oggetto di valutazione, **considerata, in uno stato ottimo sia per quanto concerne l'edificio ove è collocata, sia per quanto concerne le rifiniture interne e dotazione impianti tecnologici,** ed individuata nell'immobile, con destinazione a civile abitazione, distinta al catasto urbano al

foglio 7, p.lla 498, sub 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Superficie – (calcolata dallo scrivente CTU in mq 190,30), Rendita € 604,25, piano 3, int. 3.

Partendo dal valore unitario, determinato nella precedente valutazione, per l'unità abitativa considerata libera ed in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione (in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico) sia per quanto concerne l'edificio ove è collocata, sia per quanto concerne le rifiniture interne e dotazione impianti tecnologici, per un importo unitario di mercato pari ad €/mq 551,63.

Tale valore incorpora gli effetti del degrado sia del fabbricato nel suo insieme sia dell'unità immobiliare nell'ambito delle finiture interne. Ai fini della presente CTU, si rende necessario riportare tale valore al corrispondente valore “a nuovo”, al fine di ottenere parametri omogenei per la comparazione estimativa con i valori di mercato.

Al riguardo è necessario distinguere gli effetti derivanti da:

- condizioni generali del fabbricato (parti comuni, prospetti, impianti condominiali);
- condizioni manutentive e dotazioni interne dell'unità immobiliare (pavimenti, infissi, servizi igienici, impianti interni).

La coppia di coefficienti che garantisce il corretto incremento del valore da mediocre a ottimo (edificio e unità abitativa) è la seguente:

- Coefficiente edificio (scadente → ottimo):
 $k_{\text{edificio}} = 1,24697$, pari ad un incremento del +24,697%.
- Coefficiente interno (scadente → ottimo):
 $k_{\text{interno}} = 1,80526$, pari ad un incremento del +80,526%.

Tali valori risultano coerenti con le scale di degrado comunemente adottate nelle valutazioni immobiliari e con gli scostamenti di mercato per immobili aventi differente stato conservativo.

Si riportano, di seguito, le risultanze numeriche:

- $1,24697 \times 1,80526 = 2,2511103$
- $551,63 \times 2,2511103 = \mathbf{1.241,78 \text{ €/mq}}$ (valore unità tipo nello stato di “ottimo”)

Pertanto, la rivalutazione è perfettamente coerente e riporta il valore scadente alla corrispondente condizione “a nuovo”; pertanto, il valore unitario dell'unità tipo nello stato di “ottimo”, può ritenersi fondato e attendibile, anche in considerazione che, il medesimo, si trova all'interno dell'intervallo delle quotazioni riferite alla tipologia residenziale (abitazioni civili) e alla zona OMI B1 - CENTRO ABITATO (900 €/mq-1.350 €/mq).

La metodologia adottata risulta analitica, tracciabile e verificabile, pienamente coerente con i criteri estimativi.

➤ **Valore di mercato unità tipo commerciale**

Considerato che, il fabbricato ad uso laboratorio/falegnameria, posto in adiacenza alla palazzina ove ha sede il locale commerciale per la vendita di mobili, deve qualificarsi quale bene strumentale funzionalmente connesso all'attività principale esercitata nel negozio, lo scrivente CTU, avvalendosi degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (nel caso specifico il locale commerciale) rilevato 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 con destinazione a commerciale, il valore unitario di 1.241,78 €/mq, determinato per l'abitativo (unità tipo), con il coefficiente di ragguaglio, individuato dal rapporto del valore medio OMI del commerciale con quello delle abitazioni civili, in un -5% (considerata la minore appetibilità commerciale di un negozio in quella zona rispetto l'abitazione).

Valore unitario di mercato per il commerciale: €/mq $1.241,78 \times 0,95 = \mathbf{€mq 1.179,69}$

➤ **Valore di mercato dell'immobile a laboratorio/falegnameria posto al piano terra**

Nel caso di unità immobiliari a servizio dell'unità immobiliare principale (locale negozio), si procede alla valutazione come unità immobiliare autonoma.

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

- Locale laboratorio/falegnameria: **commerciale**

In una perizia particolareggiata (*full valuation*), nel pieno rispetto delle procedure dettate dall'estimo consolidato, qualora nel compendio in valutazione sia presente un'unità immobiliare da valutare appartenente al segmento di mercato di riferimento (nella fattispecie l'unità immobiliare a negozio), si assume, come valore unitario di partenza, quello scaturente dalla valutazione effettuata.

Al riguardo si è ritenuto adottare, per la valutazione del fabbricato locale laboratorio, il valore di mercato unitario scaturito dalla valutazione dell'immobile principale (locale commerciale al piano primo) di proprietà dell'esecutato. Tale valore unitario viene opportunamente ridotto mediante un coefficiente di ragguaglio che esprime la minore appetibilità della tipologia in esame rispetto a quella di riferimento, coefficiente verificato sul mercato locale.

Pertanto, per il locale laboratorio/deposito si ritiene adottare un coefficiente di ragguaglio individuato nello **0,50**, considerato che è collocato al piano terra e direttamente comunicante al negozio ove è svolta l'attività principale (in quanto dislocato all'interno dell'area di pertinenza di proprietà dell'esecutato). Il probabile valore di mercato unitario, ottenuto dalla suddetta omogeneizzazione, viene moltiplicato per la consistenza commerciale dell'unità immobiliare pertinenziale in valutazione, ottenendone il relativo valore di mercato.

Valore unitario di mercato a nuovo per il laboratorio/falegnameria: €/mq $1.179,69 \times 0,50 =$ **€/mq 589,85**.

Tale valore unitario è adottato per l'unità immobiliare, con destinazione a laboratorio/falegnameria, nello stato manutentivo a "nuovo", distinta al catasto urbano al foglio 7, particella 609, cat. C/3, classe 1, consistenza 135 mq, superficie catastale 126 mq, piano T.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato del locale laboratorio/falegnameria, considerato libero ed in ottime condizioni di manutenzione e conservazione (sia per quanto concerne il fabbricato sia per quanto concerne le rifiniture interne e la dotazione degli impianti tecnologici), nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 74.000,00 (diconsi euro settantaquattromila/00)

Detto valore finale unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza commerciale, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 7).

➤ **Scenario A – Valore di trasformazione (procedimento analitico)**

Il procedimento del valore di trasformazione consente di stimare il valore attuale di un bene non ultimato confrontando il valore del bene ultimato (Vm) con l'insieme dei costi necessari per completarlo (K). Tutte le grandezze sono attualizzate in funzione della durata complessiva dell'operazione immobiliare (autorizzazioni, lavori, commercializzazione).

Componenti principali:

- Vm – Valore di mercato del bene trasformato: € 74.000,00.
- CTT – Costi tecnici diretti: opere edili, strutture, finiture, impianti, aree esterne.

- CIT – Costi indiretti: oneri di urbanizzazione, contributo concessorio, onorari tecnici, spese generali, allacciamenti, commercializzazione.
- OFT – Oneri finanziari maturati sulla quota di capitale finanziato mediante debito.
- OIA/OFA – Oneri fiscali, notarili, mediazione e interessi correlati all'acquisto del bene.
- UP – Utile del promotore, remunerazione del rischio imprenditoriale.

Formula generale:

$$VT = Vm/q^n - (K + UP)/q^n \quad \text{con } q = 1 + r.$$

Il procedimento consente di rappresentare correttamente l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento, determinando il valore del bene allo stato attuale prima della sua trasformazione.

Voci e costi di completamento (CTT)

Nel procedimento analitico a Valore di Trasformazione, i CTT rappresentano esclusivamente la quota minima delle opere edilizie dirette essenziali, comprendendo: opere murarie e strutturali di base, prime chiusure e opere civili strettamente necessarie. I CTT non comprendono finiture complete, impianti completi, serramenti, spese tecniche, sicurezza, allacci, oneri concessori, costi di commercializzazione, oneri finanziari, oneri di acquisto e utile del promotore. Queste voci sono allocate separatamente in CIT, OFT, OIA/OFA e UP.

Le stime dei costi unitari, evidenziati nella tabella seguente, derivano dal Prezzario DEI 2025 per opere edili, strutturali, impiantistiche e preparatorie, selezionando le voci minime compatibili con uno stato di rustico. I valori sono stati mediati considerando interventi analoghi in contesti simili, applicando un criterio prudenziale coerente con le prassi delle esecuzioni immobiliari.

Il valore equivalente di circa € 250/mq rappresenta, dunque, solo una porzione minima del costo totale necessario per completare l'immobile.

Voce	Descrizione	Costo medio (€/mq)	Fonte
Opere murarie essenziali	Tamponamenti, intonaci grezzi, massetti preliminari	100	Prezzario DEI – Opere Edili
Chiusure/Struttura minima	Riprese strutturali, chiusure parziali, ripristini	80	Prezzario DEI – Strutture
Predisposizioni impianti	Tracce, tubazioni predisposte, punti minimi	35	Prezzario DEI – Impianti
Opere preparatorie minime	Pulizia, sgombri, opere preliminari	35	Prezzario DEI – Opere varie

Costo tecnico medio assunto: € 250/mq.

Quadro dati – Sintesi parametri

Parametro	Valore
Superficie S (mq)	126
Valore unitario Vm_unit (€/mq)	589,85
Valore a nuovo Vm (€)	74.000,00
CTT (COI+CSC+CSE) (€)	31.500,00
OU (OCC 7%) (€)	2.205,00
OP (7% CTT) (€)	2.205,00
SG+CAL (1% (CTT+OU)) (€)	337,05
SC (3% Vm) (€)	2.220,00

Costi indiretti (CIT) e oneri finanziari (OFT)

CG = OP + (SG+CAL) + SC	4.762,05
CIT = OU + CG	6.967,05
OFT CTT (17 mesi, i=4,021%, d=60%)	1.085,57
OFT CG (17 mesi, i=4,021%, d=60%)	164,44
OFT OU (22 mesi, i=4,021%, d=60%)	99,16
OFT = OFT CTT + OFT CG + OFT OU	1.348,84

Attualizzazione e risoluzione del valore

UP (10% Vm)	7.400,00
qⁿ (fattore di attualizzazione, r=2,15%; n=23 mesi)	1.041614
Vm_att = Vm/qⁿ	71.043,58
Costi_att = (CTT + CIT + OFT + UP)/qⁿ	45.329,54
t (oneri acquisto)	13%
f = (1+t)·d·((1+i)^(n/12)-1)	5.321%
Den = 1 + t + f/qⁿ	1.181089
VT (€)	21.771,55
VT arrotondato	21.772,00

Scenario A (analitico) con parametri aggiornati al 2025: VT = € 21.771,55 (≈ € 21.772,00).

➤ **Scenario B – Stima sintetica per differenza (Vm – Costi 2025 aggiornati e calibrati)**

Valore a nuovo Vm = S × Vm_unit = 126 × € 589,85/mq = € 74.000,00.

Aggiornamento costi con indice costo di costruzione residenziale fino a dic. 2025 e calibrazione prudenziale per stato “a rustico”.

Nello Scenario B, i costi edilizi sono valutati nella loro interezza, includendo tutte le opere necessarie per portare l'unità da uno stato di rustico totale allo stato finito. Essi comprendono finiture complete, impianti, serramenti, opere esterne, allacci, spese tecniche, sicurezza e aggiornamenti su base 2019–2025. Il valore unitario di € 447,19/mq riflette, pertanto, il costo reale, integrale e aggiornato dell'intervento edilizio.

Costi edilizi di completamento

Rivalutazioni ISTAT 2019→2025; calibrazione prudenziale finiture/impianti/serramenti per stato a rustico; esclusione del valore intermedio meramente meccanico; doppio stadio “rivalutazione + calibrazione” coerente con destinazione d'uso e stato di fatto.

Voce di costo	€/mq 2019	€/mq 2025 (agg.)	€/mq 2025 (calibrati)
Finiture, murature, intonaci, pavimenti	220,00	243,80	207,23
Impianti elettrico e idrico-sanitario	120,00	132,98	122,34
Serramenti/chiusure (portone, infissi)	55,00	60,95	59,12
Opere esterne e allacci	20,00	22,16	22,16
Spese tecniche minime e sicurezza	32,79	36,34	36,34
TOTALE €/mq	447,79	496,22	447,19

Vm (€)	74.000,00
Costo calibrato (€/mq)	447,19
Superficie (m²)	126
Costi calibrati totali (€)	56.345,52
Valore per differenza (€)	17.975,16
Valore arrotondato (€)	17.975,00

Scenario B (differenza Vm – Costi calibrati): € 17.975,16 (≈ € 17.975,00).

Valore medio dei due procedimenti: € 19.986,72 (≈ € 19.987,00).

In coerenza con la prassi prudenziale dell'esecuzione immobiliare, si può adottare il valore medio ovvero, in via cautelativa, mantenere il valore minimo tra i due scenari.

In assenza di diverse indicazioni del G.E., si propone come riferimento il valore medio, **in c.t. € 20.000,00** (euro ventimila/00).

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

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

Come già evidenziato nella precedente perizia di stima, depositata il 28 ottobre 2024 nell'ambito del ricorso R.G.E.I. n. 140/2022, riunito al presente procedimento R.G.E.I. n. 74/2025, si rileva che le planimetrie degli immobili oggetto della precedente valutazione non risultano ancora inserite nella banca dati informatizzata del Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale – Territorio di Roma.

Parimenti, nella cartografia catastale del Catasto Terreni non risultano rappresentate, relativamente al foglio 7, particella 498, né la sagoma del fabbricato principale né quella del corpo di fabbrica ad uso laboratorio/falegnameria, oggetto della presente stima.

Tale circostanza è dovuta alla mancata presentazione del tipo mappale; inoltre, la ditta catastale attualmente risultante non corrisponde all'effettiva situazione proprietaria, per omessa presentazione delle relative volture.

Con riferimento alla regolarizzazione catastale degli immobili pignorati, si richiamano i costi professionali già quantificati al paragrafo 4.2 della precedente perizia, necessari per:

- predisposizione e presentazione del tipo mappale: € 1.500,00;
- ripresentazione delle planimetrie catastali: € 350,00 per ciascuna u.i.u., per un totale di € 1.400,00;
- voltura per rettifica dell'intestazione: € 250,00;

per un totale complessivo di € 3.150,00.

Poiché il fabbricato ora esaminato, non ricompreso nel precedente pignoramento, risulta comunque di proprietà del medesimo esecutato, gli interventi di regolarizzazione catastale (tipo mappale e voltura) devono considerarsi già ricompresi e sostanzialmente assorbiti nei costi stimati nella perizia del 28 ottobre 2024, relativa al ricorso R.G.E.I. n. 140/2022, riunito al presente R.G.E.I. n. 74/2025.

Pertanto, si determina, per il cespite oggetto di pignoramento, con riferimento alla quota di proprietà dell'esecutato, quanto di seguito:

➤ **Diritto di proprietà per la quota 1/1 spettante al sig.**

Valore di mercato dell'immobile a laboratorio/falegnameria:

Valore immobile nello stato scadente in cui si trova:

€ 20.000,00

Abbattimento forfettario valore (%):

10%

Valore di mercato laboratorio/deposito al netto abbattimento:

€ 18.000,00

€ 18.000,00 (diconsi euro diciottomila/00)

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

Le risultanze della presenta valutazione, sono sinteticamente relazionate nell'allegato 8 (lotto n. 6 seguendo l'elenco della precedente perizia del 28 ottobre 2024, relativa al ricorso R.G.E.I. n. 140/2022, riunito al presente R.G.E.I. n. 74/2025) **“Riepilogo Valore di Stima degli Immobili Formazione Lotti di Vendita”**.

Certo di aver assolto all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione peritale composta da n° 24 pagine dattiloscritte e da n° 8 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 11.04.2025 - Unificazione procedura R.G.E. 74/2025 con R.G.E. 140/2022 del 01/07/2025 - Provvedimento Revoca e sostituzione Giudice Francesco Lupia del 06/10/2025 – Proroga del 31/01/2026.
2. Copia della trascrizione pignoramento e pignoramento, prodotta dall'esecutante.
3. Estratto di mappa catastale, planimetria u.i.u., visura catastale u.i.u..
4. Verbali di sopralluogo del 07.11.2022-20.03.2023-25.07.2025.
5. Elaborato fotografico.
6. Scheda tecnica locale falegnameria.
7. Scheda valutativa unità immobiliare locale falegnameria.
8. Scheda Lotto n. 6 unità immobiliare locale falegnameria.

Tivoli li 20.03.2026

Il Tecnico Esperto

Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI

Dott. Ing. Figlioli Gianluca
Via Tiburto n. 60, 00019 Tivoli (RM) tel. 0774/331497 fax: 06/89280766 P.IVA 07769511002