

oggetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E.I. n° 140/2022

Esecutante

CONTRO

Esecutato



Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI

studio in Tivoli, Via Tiburno 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° 140/2022

CONTRO**Esecutato****INDICE**

1	PREMESSA	2
2	OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE	7
3	OPERAZIONI PERITALI	8
3.1	Esame documentazione	8
3.2	Operazioni in sopralluogo	9
4	RISPOSTA AI QUESITI	10
4.1	Risposta al quesito n° 1	10
4.2	Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.) 11	
4.3	Risposta al quesito n° 3	15
4.4	Risposta al quesito n° 4	15
4.5	Risposta al quesito n° 5,	15
4.6	Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente)	18
4.7	Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti)	18
4.8	Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale)	18
4.9	Risposta al quesito n° 9 (valutazione immobili)	18
	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 23.07.2022, 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 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 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/ideoneità 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;*

Dott. Ing. Figlioli Gianluca
Via Tiburto n. 60, 00019 Tivoli (RM) tel. 0774/331457 fax: 06/89280766 P.IVA 07769511002

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

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

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

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

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

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

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

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

- 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 essere 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;*

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 e alle spese condominiali insolite nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
 - i. indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
 - l. motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;
11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

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

2 OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE

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

- 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

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 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 occorrendo.

- 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 occorrendo.

- 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

cancellata in data 01 aprile

1996, venivano pignorate le seguenti porzioni immobiliari:

“• diritto di piena proprietà spettante al sig. n 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.

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.

_____ 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., in data 07 aprile 2022, con spedizione avviso in data 12 aprile 2022, atto ricevuto in data 14 aprile 2022, al sig.

_____ cancellata in data 01 aprile 1996, venivano pignorate le seguenti porzioni immobiliari:

“• *diritto di piena proprietà spettante al sig.*

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. Quirino Di Lorenzi 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.

- Certificato Notarile ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. (**vedi allegato 2**) 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 in data 20.03.2023 (vedi allegato 5).**

3.2 Operazioni in sopralluogo

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.

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.

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

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. È il caso di evidenziare che nel pignoramento non è stato inserito un immobile (ex falegnameria), sempre di proprietà dell'esecutato, identificato al catasto urbano del Comune di Rignano Flaminio, al foglio 7, p.lla 609, cat. C/3, classe 1, consistenza: mq 135, superficie catastale: mq 126, rendita: € 125,50.

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, oltre a mancare i dati catastali del manufatto di cui sopra alla lettera a), gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere erroneamente in ditta a Di per quanto concerne gli immobili censiti al catasto urbano del Comune di Rignano Flaminio, al foglio 7, p.lla 498, subalterni 1 e 2 (dovrebbero essere in carico, in piena proprietà, al socio superstite ed esecutato per quanto concerne, invece, l'area urbana, in carico al Comune di Rignano Flaminio (concedente) (livellari), la stessa è stata

conferita al patrimonio della società

Ernesto snc, con atto notarile del 28 dicembre 1984, rep. 612, notaio Antonio Matella, considerato, poi il decesso del l'area è in piena proprietà al socio superstite ed esecutato

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, le planimetrie dei cespiti in valutazione, non risultano inserite nella banca dati informatizzata del catasto urbano dell'Ufficio Provinciale Territorio di Roma. Le planimetrie estratte dall'archivio cartaceo del suddetto UPT di Roma sono state utilizzate, dallo scrivente CTU, al fine di verificare lo stato dei luoghi e determinare le consistenze commerciali delle unità immobiliari urbane.

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. 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 le unità immobiliari urbane e il terreno, oggetto di esecuzione, risultano censite al N.C.E.U. e N.C.T. 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 498, sub 1, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 340, superficie catastale – (calcolata dallo scrivente CTU in mq 372,90), rendita € 316,07.

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

- b) Proprietà 1/1 (quota proprietà esecutato) – Rignano Flaminio (RM) Via Riccardo Zandonai n. 11, Piano 1, Foglio 7, p.lla 498, sub 2, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 339, superficie catastale – (calcolata dallo scrivente CTU in mq 372,90), rendita € 3.326,50.
- c) Proprietà 1/1 (quota proprietà esecutato) – Rignano Flaminio (RM) Via Riccardo Zandonai n. 11, Piano T, Foglio 7, p.lla 498, qualità seminativo arbor., classe 2, superficie ha 00 are 10 ca 50 (superficie calcolata dallo scrivente CTU, al netto dell'area di sedime dell'edificio mq 660), Reddito Dom € 13,56, Red. Agrario € 5,97.
- d) Proprietà 1/2 (quota proprietà esecutato) – Rignano Flaminio (RM) Via Riccardo Zandonai n. 11, Piano 2, int. 1 Foglio 7, p.lla 498, sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,0 vani, Superficie – (calcolata dallo scrivente CTU in mq 137,00), Rendita € 464,81.
- e) Proprietà 1/2 (quota proprietà esecutato) – Rignano Flaminio (RM) Via Riccardo Zandonai n. 11, Piano 3, int. 3 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.

Attualmente le unità immobiliari distinte con le lettere a), b), d) ed e), sono catastalmente in carico a:

- Proprietà ½.
- 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.

Attualmente l'area urbana distinta con la lettera c), è catastalmente in carico a:

- Comune di Rignano Flaminio Diritto del concedente
- Livellario in parte.
- Livellario in parte.
- Livellario in parte.

Per procedere con la sistemazione catastale del Tipo mappale, rappresentazione delle planimetrie catastali e rettifica della titolarità, si stimano i seguenti costi professionali:

- Tipo mappale: € 1.500,00
- Rappresentazione planimetrie: € 350,00 ad uu, totale € 1.400,00
- Voltura per rettifica intestazione: € 250,00

Come richiesto nel punto e dei quesiti formulati nel provvedimento del 23.07.2022, per quanto è stato accertato, la proprietà, in relazione alla quota di appartenenza, degli immobili è pervenuta, all'esecutato, in forza degli atti di seguito riportati.

Immobili di cui alle lettere a), b), c), proprietà dell'esecutato quota 1/1:

- a.
- Proprietà 1/1 (necessita voltura catastale).
- L'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate, 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 da

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 sigg. , 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 sigg.

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

- o 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;
- o 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;
- o 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 F.lli 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.

Immobili di cui alle lettere d), e), proprietà dell'esecutato quota 1/2:

- a. Proprietà ½.
 - b. Proprietà ½.
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.
Atto per causa di morte Dichiarazione di Successione del - Successione Legittima
Voltura n -
Atto per causa di morte Dichiarazione di Successione del - Successione Legittima
Voltur
Successione Registrazione
Volume registrato in data Trascrizione n.
Reperto
- o Proprietà 1/2 (quota proprietà esecutato) – Rignano Flaminio (RM) Via Riccardo Zandonai n. 11, Piano 2, int. 1 Foglio 7, p.lla 498, sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,0 vani, Superficie – (calcolata dallo scrivente CTU in mq 137,00), Rendita € 464,81.
 - o Proprietà 1/2 (quota proprietà esecutato) – Rignano Flaminio (RM) Via Riccardo Zandonai n. 11, Piano 3, int. 3 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.

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 degli immobili oggetto dell'esecuzione, a far stato dal ventennio alla data della presente relazione, non esistono, **attualmente in carico**, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi onere reale o peso, da censi, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quelle che verranno appresso indicate e rilevate nel Certificato Notarile ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c. 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:

- **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. _____ n 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.”

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

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 due tempi.

Per quanto concerne la sopraelevazione del piano terra, destinato a laboratorio di falegnameria, con realizzazione del piano primo da destinare a negozio-esposizione di mobili, con progetto approvato dal Comune di Rignano Flaminio, in data 15/03/1966, Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 20/663 del 26/04/1966.

Con denuncia per opere edili, presentato al Comune di Rignano Flaminio, in data 06/04/1967 prot. n. 1325, è stata richiesta l'autorizzazione alla sopraelevazione dell'edificio con due ulteriori piani (piano secondo e piano terzo) con destinazione abitativa. Al riguardo è stato rilasciato, dal Comune di Rignano Flaminio, a firma del Commissario Prefettizio, regolare Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili prot. n. 39 in data 26/05/1967. Per il fabbricato in esame è stato rilasciato il collaudo statico, depositato alla Prefettura di Roma – Div. IV, con prot. n. 45 162 del 03/11/1971.

Successivamente è stata rilasciata dal Comune di Rignano Flaminio, "Autorizzazione di abitabilità o agibilità" n. 2176 in data 16/04/1975.

Con Ordinanza n. 33 del 07/04/2006 il Comune di Rignano Flaminio, a seguito dell'avvenuto incendio, per questioni di sicurezza, vieta l'accesso al compendio.

Con Ordinanza n. 17 del 01/03/2012 il Comune di Rignano Flaminio, per questioni di sicurezza, vieta l'accesso al compendio fino al ripristino delle condizioni di sicurezza.

Il Comune di Rignano Flaminio, con permesso n. 15 del 18/04/2013, ha autorizzato i lavori di messa in pristino delle condizioni di sicurezza del fabbricato commerciale e residenziale in Via Riccardo Zandonai, 11.

I suddetti lavori, su dichiarazione del Direttore dei Lavori, architetto Domenico L. P. Sellini, sono iniziati il 15/04/2014 (inizio lavori depositato al Comune di Rignano Flaminio con prot. n. 8410 del 15/04/2014).

Tali lavori non risultano ancora eseguiti.

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

4.4 Risposta al quesito n° 4

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Rignano Flaminio, 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 20.03.2023, 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 edificio, 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, gli immobili oggetto di valutazione sono individuati in 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. Completa la proprietà un'ampia area cortilizia, a servizio del laboratorio e del negozio (ex produzione e vendita mobili) e con servitù di passaggio al portoncino delle abitazioni.

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

L'intera proprietà risulta recintata con muratura ed elementi in metallo, l'accesso, carrabile e pedonale, è garantito da un ampio cancello in ferro, prospiciente Via Riccardo Zandonai. Si rappresenta che, nell'area urbana oggetto di valutazione, risulta, per quanto potuto vedere "*de visu*" nel corso delle operazioni di sopralluogo, un immobile (ex falegnameria), sempre di proprietà dell'esecutato, identificato, al catasto urbano del Comune di Rignano Flaminio, al foglio 7, p.lla 609, cat. C/3, classe 1, consistenza: mq 135, superficie catastale: mq 126, rendita: € 125,50 (vedi allegato 5 foto 21).

Considerato che 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 per il laboratorio al piano terra e per il negozio al piano primo e che a tutt'oggi, il compendio risulta in stato di abbandono e disabitato, lo scrivente tecnico, ritiene di non entrare nel dettaglio delle rifiniture interne dei cespiti, sicuramente tutti da ristrutturare con rifacimento completo degli impianti tecnologici, lasciando una descrizione "sintetica" nelle schede tecniche degli immobili di cui all'allegato 6, procedendo, di seguito, con la precisazione dei costi necessari per la demolizione e rifacimento dell'intero solaio tra il piano terra e primo.

Si può relazionare che il fabbricato, ove sono dislocati i cespiti in esame, presenta, in generale, rifiniture di tipo civile e in uno stato di manutenzione, considerato nel procedimento di stima incentrato sul MCA e in relazione all'avvenuto incendio, "scadente".

Le unità immobiliari urbane oggetto di valutazione, sempre in considerazione dell'avvenuto incendio, si considerano in uno stato manutentivo "scadente" (vedi allegato 5 foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20).

Per quanto concerne i costi di demolizione e ricostruzione del solaio a separazione del piano terra con il primo (fortemente danneggiato dall'incendio e non agibile), lo scrivente CTU, ha condotto indagini nell'ambito specifico delle pubblicazioni del settore con particolare riguardo ai costi di demolizione per tipologia di immobili simili a quelli in oggetto; inoltre, al fine di svolgere il compito estimale sono state prese in esame le specifiche voci di costo che interessano tali tipologie di intervento. Si riportano i costi indicati nel "PREZZARIO UNICO DEL CRATERE DEL CENTRO ITALIA" edito DEI, ai sensi dell'art. 6, comma 7, del DL 189/2016, approvato con

Ordinanza n. 7 del Commissario del Governo per la Ricostruzione del 14/12/2016, per la “DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI SOLAI E SOPPALCHI”.

I prezzi sotto determinati si intendono riferiti a lavori eseguiti con fornitura e impiego di materiali di ottima qualità e sono redatti considerando un impiego medio di manodopera riferito ad un cantiere di media difficoltà per dare il lavoro compiuto a regola d'arte, secondo le norme del buon costruire.

In essi sono inoltre comprese le quote per spese generali (15%) ed utili d'impresa (10%) nella misura complessiva del 26,50% nonché il compenso per tutti gli oneri attinenti alla esecuzione delle singole categorie di lavoro, in particolare: mezzi d'opera, assicurazioni, fornitura materiali, loro lavorazione, sfrido ed impiego.

• **Costi di demolizione del solaio**

I costi di demolizione possono essere rappresentati dalla somma di due voci che nello specifico sono:

- Costo di demolizione totale del solaio;
- Oneri di smaltimento dei calcinacci.

La superficie di solaio da demolire è di circa **mq 340** per uno spessore di solaio pari a circa **cm 30**. Il volume da demolire vuoto per pieno è pari a **mc 102**.

- **A01065** (Demolizione di solai in laterizio e cemento armato, sia orizzontali che inclinati, con l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed il calo in basso dei materiali di risulta) alla lettera d (spessore 30 cm compresa la caldaia): **m² 33,75**;
- **A01145** Trasporto a discarica controllata secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36 dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base ai sensi del DM 27 settembre 2010, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica: **m³ 46,14**.

- a) Demolizione solaio: €/mq 33,75 x mq 340 = **€ 11.475,00**
 b) Trasporto a discarica: €/mc 46,14 x mc 102 = **€ 4.706,00**
 Totale costi di demolizione solaio tra PT – P1: **€ 16.181,00**

• **Costi di ricostruzione del solaio**

- **A08001** Solaio piano o inclinato, gettato in opera a struttura mista in calcestruzzo di cemento armato e laterizio, a nervature parallele, realizzato interamente in opera e con l'ausilio di tralicci in armatura presagomati con base in laterizio, per un sovraccarico accidentale di 200 kg/m² ed un carico permanente pari a 200 kg/m², oltre al peso proprio del solaio (lettera e per luci nette da m 6,51 a m 7,00): **m² 80,00**.

- a) Ricostruzione solaio: €/mq 80,00 x mq 340 = **€ 27.200,00**

• **Totale costi di demolizione e ricostruzione solaio e ripartizione uiu:**

(€ 16.181,00 + € 27.200,00) = € 43.381,00 in c.t. **€ 43.000,00**

€ 43.000,00 : 2 = € 21.500,00 ad unità immobiliare interessata dalla demolizione e ricostruzione del solaio.

- Porzione di solaio laboratorio al piano terra: **€ 21.500,00**
- Porzione di solaio negozio al piano primo: **€ 21.500,00**

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)

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 proprietà dell'esecutato, in relazione alla quota di appartenenza, non ci sono vincoli con terzi non obbligati. Pertanto, oggetto della esecuzione, previa valutazione degli immobili, 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 immobili)

Il sottoscritto C.T.U., al fine di poter attribuire il più probabile valore attuale dell'intero complesso immobiliare oggetto di pignoramento (cinque u.i.u. di cui un laboratorio al piano terra, un negozio al piano primo, due abitazioni (piano secondo e terzo) ed un terreno identificato come area urbana, di proprietà del sig.

in relazione alla quota di appartenenza, 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 Rignano Flaminio, procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in esame sia di piena proprietà sia in comproprietà dell'esecutato.

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore di mercato e/o canone di locazione che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera. Di conseguenza dall'aspetto economico scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore e/o canone.

Nel caso in cui il giudizio di valore riguardi, in particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ad un immobile oggetto di vendita, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo criterio di stima, è quello del **"valore di mercato"** che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell'andamento dei valori di mercato in zona, relativo ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima, ovvero per via indiretta per capitalizzazione del reddito presunto ritraibile.

Tale metodologia, fondata su indagini di mercato e notizie certe di avvenuta compravendita e/o avvenuta locazione è la sola pertinente in relazione alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, nonché allo scopo della stima ed al criterio di stima conseguentemente perseguito (**il più probabile valore di mercato del bene**).

➤ **Scelta della metodologia**

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Il procedimento di stima diretto **“sintetico comparativo”**, si adotta quando il mercato immobiliare è dinamico, cioè quando la valutazione è riferita ad immobili con destinazione ordinaria apprezzata dal mercato (residenziale, terziaria, commerciale, terreni agricoli, etc.) di cui, pertanto, si conoscono prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima) ovvero indirettamente in base della considerazione che un bene ha valore in funzione della propria capacità di produrre reddito (procedimento della capitalizzazione dei redditi). Contrariamente il procedimento di stima **analitico o indiretto**, incentrato su varie metodologie a secondo dell'immobile da stimare e/o dalla diversa ragione pratica che promuove la stima (valore di trasformazione, valore di produzione o costo ovvero di riproduzione deprezzato, valore complementare, valore di surrogazione), si adotta quando il mercato immobiliare non è dinamico per carenza sia dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima) sia dei redditi prodotti dagli stessi (canoni di locazione).

Al riguardo nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima sopra enunciato, condividendo quanto stabilito dagli operatori nel settore estimale che indicano, nel metodo **“sintetico – comparativo”** (dove gli elementi di mercato lo consentano), quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla loro condizione giuridica, si ritiene adottare, nella fattispecie, il citato metodo diretto **sintetico - comparativo** riferito al parametro della superficie coperta vendibile.

Nello specifico, considerato che il mercato immobiliare, in un piccolo centro quale il comune di 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 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 (nello specifico il commerciale e 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 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 abitativa”**, estratta tra quelle oggetto di valutazione, **considerata, ai fini della comparazione, in uno stato mediocre sia per quanto concerne l'edificio ove è collocata, sia per quanto concerne le rifiniture interne e dotazione impianti tecnologici, in relazione all'incendio che ha interessato l'intera palazzina**, 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.

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

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) 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'analoga 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_{Ci}) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ($P_{Ci} + \Sigma \Delta P_j$).

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

- C_1 - localizzazione di dettaglio;
- C_2 - tipologia architettonica;
- C_3 - stato manutentivo dell'edificio;

caratteristiche dell'unità immobiliare

- C_4 - consistenza commerciale ragguagliata;
- C_5 - livello di piano;
- C_6 - orientamento prevalente;
- C_7 - qualità dell'affaccio prevalente;
- C_8 - stato manutentivo dell'unità immobiliare.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparables è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI (**vedi allegato 7**).

Tutte le caratteristiche dei comparables il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte per default pari alle omologhe del subject, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

➤ **Individuazione del set dei comparables**

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona dell'immobile in esame ovvero in zone limitrofe, relativo ad unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quella oggetto di stima, si sono condotte indagini ricavate da diverse fonti di mercato (pubblicazioni immobiliari e notizie di compravendita avvenuta) e che si riferissero ad offerte di vendita alla data di riferimento della stima e/o prossima alla stessa.

Ciò ha permesso di reperire l'insieme di comparables elencato sinteticamente nella tabella che segue.

	comparable	indirizzo	fonte	epoca dato
residenziale	C _a	Via Ludovico Ariosto n. 7	atto di compravendita	2° semestre 2023
	C _b	Via Falisca n. 7	atto di compravendita	1° semestre 2024
	C _c	Via Antonio Gramsci n. 38 (in catasto 48)	atto di compravendita	1° semestre 2024
	C _d	Via Alessandro Manzoni n. 2/b	atto di compravendita	2° semestre 2024

Nella tabella dell'allegato 7 per ciascun comparable sono riportate, unitamente al relativo prezzo o valore ed una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio.

Quando la fonte del dato è un'offerta di mercato, il relativo prezzo viene ridotto del 10% per tener conto sia dell'attendibilità del dato che dei margini di trattativa esistenti fra l'offerta e la definitiva transazione.

➤ **Indicatori di mercato**

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico – economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma. Da esso si rilevano sia gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame sia le quotazioni di mercato, relative ad uno stato d'uso normale, della tipologia edilizia, per il caso in esame, relativa al segmento residenziale.

Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI, relativo al Comune di Rignano Flaminio ove è ubicato il cespite in valutazione (unità tipo), è denominata Zona: B1 – CENTRO ABITATO (CORSO UMBERTO I) ed i parametri indicati per il 1° semestre 2024 (ultimo aggiornamento presente alla banca dati informatizzata del citato OMI nel momento della redazione della presente stima) sono:

Abitazioni civili

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

Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun comparable con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad una omogeneizzazione del dato sia in termini temporali che in termini di localizzazione rispetto al subject.

➤ **Test di ammissibilità**

Il set di comparables individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni in zone urbane non omogenee.

Pertanto, si è reso necessario filtrare il campione selezionato, dopo aver effettuato la comparazione rispetto alle ulteriori caratteristiche rappresentate da epoca del dato e localizzazione urbana generale, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potevano risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento.

Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si è fatto riferimento ai valori centrali (media aritmetica del valore massimo e minimo) dell'intervallo delle quotazioni OMI. Si è proceduto, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente k_e dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima (rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparable);
- si sono riallineati i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente k_l di omogeneizzazione dei valori (rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto).

Definito, quindi, p'_{ci} il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo.

I comparables, i cui prezzi unitari non hanno verificato tale condizione, sono stati eliminati dal set.

La tabella dell'allegato 8 dà conto delle operazioni descritte e dei risultati ottenuti, risultando i comparables non ammissibili eliminati dal set di comparazione.

➤ **Tabelle di comparazione**

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

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

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

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica. Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano un intervallo di valori troppo ampio, si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti comparables. Anche tali comparables

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

➤ **Sintesi valutativa**

La compilazione della tabella di valutazione (**vedi allegato 11**) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale (ovvero di quello “omogeneizzato” risultante dal precedente test di ammissibilità) e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l’immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori. La verifica dell’attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall’alea 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 di mercato dell’unità immobiliare ad abitazione (unità tipo)**

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si evince che il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare abitativa (unità tipo), considerata libera ed in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione (sia per quanto concerne l’edificio ove è collocata sia per quanto concerne l’immobile stesso), nonché in condizioni d’ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/00)

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell’unità immobiliare (**vedi allegato 12.1**).

➤ **Valore di mercato immobile con destinazione abitativa al piano secondo**

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si evince che il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare abitativa (unità tipo), considerata libera ed in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d’ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in € 105.000,00 con un importo unitario di mercato pari ad **€/mq 551,63**.

Tale valore unitario è adottato anche per l’unità immobiliare, con destinazione a civile abitazione, distinta al catasto urbano al foglio 7, p.lla 498, sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,0 vani, Superficie – (calcolata dallo scrivente CTU in mq 137,00), Rendita € 464,81, piano 2, int. 1. Pertanto, il più probabile valore di mercato della suddetta unità immobiliare abitativa, considerata libera ed in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione (sia per quanto concerne l’edificio ove è collocata sia per quanto concerne l’immobile stesso), nonché in condizioni d’ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila/00)

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell’unità immobiliare (**vedi allegato 12.2**).

➤ **Valore di mercato immobile commerciale dislocato al piano primo**

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 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 €/mq 551,63, determinato per l'abitativo (unità tipo) con il procedimento del MCA, 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 551,63 x 0,95 = **€/mq 524,05**

Tale valore unitario è adottato per l'unità immobiliare, con destinazione a negozio, distinta al catasto urbano al foglio 7, p.lla 498, sub 2, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 339, superficie catastale – (calcolata dallo scrivente CTU in mq 372,90), rendita € 3.326,50, piano 1.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato del locale commerciale, considerato libero ed in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione (sia per quanto concerne l'edificio ove è collocata sia per quanto concerne l'immobile stesso), nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 195.400,00 (diconsi euro centonovantacinquemilaquattrocento/00)

Detto valore finale (al lordo dei costi di demolizione e rifacimento del solaio decurtati nel paragrafo successivo) unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza commerciale, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.3).

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

Nel caso di unità immobiliari a servizio dell'unità immobiliare principale (locale negozio al piano primo), 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/deposito: 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 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 **0,70**, considerato che è collocato al piano terra e non al piano seminterrato come di solito è per gli accessori indiretti comunicanti con il negozio (usualmente dislocato al piano terreno). 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 per il laboratorio/deposito: €/mq 524,05 x 0,70 = **€/mq 366,84**

Tale valore unitario è adottato per l'unità immobiliare, con destinazione a laboratorio/deposito, distinta al catasto urbano al foglio 7, p.lla 498, sub 1, categoria C/3, classe 1, consistenza mq 340, superficie catastale – (calcolata dallo scrivente CTU in mq 372,90), rendita € 316,07, piano T.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato del locale laboratorio/deposito, considerato libero ed in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione (sia per quanto concerne l'edificio ove è collocata sia per quanto concerne l'immobile stesso), nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 137.000,00 (diconsi euro centotrentasettemila/00)

Detto valore finale (al lordo dei costi di demolizione e rifacimento del solaio decurtati nel paragrafo successivo) unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza commerciale, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.4).

➤ **Valore di mercato dell'area cortilizia a servizio del laboratorio/deposito e negozio PT-1**

Nel caso dell'area urbana a servizio dell'unità immobiliare principale (locale negozio al piano primo e laboratorio/deposito al piano terra), 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:

- Area cortilizia: commerciale

Pertanto, per l'area urbana si ritiene adottare un coefficiente di ragguaglio individuato nello **0,10**, considerato che trattasi di un'ampia area cortilizia, a servizio del laboratorio e del negozio (ex produzione e vendita mobili) e con servitù di passaggio al portoncino delle abitazioni.

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 per l'area urbana: €/mq 524,05 x 0,10 = **€/mq 52,40**

Tale valore unitario è adottato per l'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 (superficie al netto dell'area di sedime fabbricato mq 660), reddito domenicale 15,56, reddito agrario 5,97.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato dell'area urbana, priva di ulteriore potenzialità edificatoria è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 35.000,00 (diconsi euro trentacinquemila/00)

Detto valore finale unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza commerciale, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.5).

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

Come relazionato nei paragrafi precedenti della presente stima, 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 per il laboratorio al piano terra e per il negozio al piano primo. Inoltre, attualmente, le planimetrie dei cespiti in valutazione, non risultano inserite nella banca dati informatizzata del catasto urbano dell'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, manca l'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 e la ditta dichiarata nelle visure non corrisponde alla

situazione attuale, dovuto alla mancata presentazione delle volture. Per quanto concerne la regolarizzazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, come computato nel paragrafo 4.2, per procedere con la sistemazione catastale del Tipo mappale, ripresentazione delle planimetrie catastali e rettifica della titolarità, si stimano i seguenti costi professionali:

- Tipo mappale: € 1.500,00
- Ripresentazione planimetrie: € 350,00 ad u.i.u., totale € 1.400,00
- Voltura per rettifica intestazione: € 250,00

Per un totale di € 3.150,00 da suddividere, equamente, con le sole 4 uiu (laboratorio, negozio, abitazioni al piano secondo e terzo) per un corrispettivo **di € 787,50 cad.**

Per quanto concerne, invece, i costi di demolizione e ricostruzione del solaio a separazione del piano terra con il primo (fortemente danneggiato dall'incendio e non agibile), come ampiamente computato nel paragrafo 4.5, sono stati computati, dallo scrivente CTU, complessivamente, in € 43.000,00, ripartiti, equamente, con le due unità immobiliari interessate dalla demolizione e ricostruzione del solaio.

- Porzione di solaio laboratorio al piano terra: **€ 21.500,00**
- Porzione di solaio negozio al piano primo: **€ 21.500,00**

Inoltre, preso atto dell'incertezza sulla mancanza di garanzia dei vizi e della mancanza dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare con destinazione ad abitazione, lo scrivente Esperto, in via cautelativa, ritiene di condividere quanto indicato dal G.E. nell'applicazione di un abbattimento forfettario nella misura **del 10%** del valore venale, a copertura di quanto sopra indicato. Pertanto, si determina, per i cespiti 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.**

a) Valore di mercato dell'immobile a laboratorio/deposito al piano terra:

Valore immobile nello stato scadente in cui si trova:	€ 137.000,00
Costi demolizione e ricostruzione solaio PT-P/1:	€ 21.500,00
Spese regolarizzazione catastale (tipo mappale, planimetria e voltura):	787,50
Abbattimento forfettario valore (%):	10%
Valore di mercato laboratorio/deposito al netto abbattimento:	€ 103.241,25

€ 103.240,00 (diconsi euro centotremiladuecentoquaranta/00)

b) Valore di mercato dell'immobile a negozio al piano primo:

Valore immobile nello stato scadente in cui si trova:	€ 195.400,00
Costi demolizione e ricostruzione solaio PT-P/1:	€ 21.500,00
Spese regolarizzazione catastale (tipo mappale, planimetria e voltura):	787,50
Abbattimento forfettario valore (%):	10%
Valore di mercato laboratorio/deposito al netto abbattimento:	€ 155.801,25

€ 155.800,00 (diconsi euro centocinquantacinquemilaottocento/00)

c) Valore di mercato dell'area cortilizia al piano terra:

Valore dell'area cortilizia a servizio del laboratorio e del negozio:	€ 35.000,00
Abbattimento forfettario valore (%):	10%
Valore di mercato laboratorio/deposito al netto abbattimento:	€ 31.500,00

€ 31.500,00 (diconsi euro centocinquantacinquemilaottocento/00)

➤ **Diritto di proprietà per la quota 1/2 spettante al sig.**

d) Valore di mercato dell'abitazione al piano secondo int. 1:

Valore immobile nello stato scadente in cui si trova:	€ 76.000,00
Spese regolarizzazione catastale (tipo mappale, planimetria e voltura):	787,50
Abbattimento forfettario valore (%):	10%
Valore di mercato piena proprietà abitazione al netto abbattimento:	€ 67.691,25
Valore di mercato in relazione alla quota di proprietà ½:	€ 33.845,63

€ 33.845,00 (diconsi euro trentatremilaottocentoquarantacinque/00)

e) Valore di mercato dell'abitazione al piano terzo int. 3:

Valore immobile nello stato scadente in cui si trova:	€ 105.000,00
Spese regolarizzazione catastale (tipo mappale, planimetria e voltura):	787,50
Abbattimento forfettario valore (%):	10%
Valore di mercato piena proprietà abitazione al netto abbattimento:	€ 93.791,25
Valore di mercato in relazione alla quota di proprietà ½:	€ 46.895,63

€ 46.895,00 (diconsi euro quarantaseimilaottocentonovantacinque/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 13 (lotti 1-2-3-4 e 5) **“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° 28 pagine dattiloscritte e da n° 13 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 23.07.2022.
2. Copia della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante.
3. Estratto di mappa catastale, planimetrie u.i.u., visura catastale per soggetto.
4. Verbal di sopralluogo del 07.11.2022-20.03.2023.
5. Elaborato fotografico.
6. Scheda tecnica abitazioni, locale laboratorio, locale negozio e area cortilizia.
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 abitazioni, locale laboratorio, locale negozio e area cortilizia.
13. Schede Lotti unità immobiliari abitazioni, locale laboratorio, locale negozio e area cortilizia.

Tivoli li 22.10.2024

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

ALLEGATI

- 1 Decreto di fissazione di udienza EX ART. 569/600 C.P.C. e nomina CTU del 23.07.2022
- 2 Copia della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante
- 3 Estratto di mappa catastale, planimetrie u.i.u., visura catastale per soggetto
- 4 Verbali di sopralluogo del 07.11.2022-20.03.2023
- 5 Elaborato fotografico
- 6 Scheda tecnica abitazioni, locale laboratorio, locale negozio e area cortilizia
- 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 abitazioni, locale laboratorio, locale negozio e area cortilizia
- 13 Schede Lotti unità immobiliari abitazioni, locale laboratorio, locale negozio e area cortilizia

