

oggetto

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Giudice: Dott. Marco Piovano**

**R.G.E.I. n° 24/2024**

\*\*\*\*\*

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA  
CONTRO**

**Esecutante**

**Esecutato**



**Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI**

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

committente

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

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

**Giudice: Dott. Marco Piovano**

**R.G.E.I. n° 24/2024**

\*\*\*\*\*

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Esecutante**

**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.....	9
4.1	Risposta al quesito n° 1 .....	9
4.2	Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.) .....	9
4.3	Risposta al quesito n° 3 .....	11
4.4	Risposta al quesito n° 4 .....	11
4.5	Risposta al quesito n° 5 .....	12
4.6	Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente).....	13
4.7	Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti) .....	13
4.8	Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale) .....	14
4.9	Risposta al quesito n° 9 (valutazione abitazione) .....	14
	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>20</b>



**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 04.06.2024, 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. Giacomo Pirro.

Successivamente, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli, Dott. Marco Piovano, *“letta la nota attraverso la quale il GE dott. Francesco Lupia ha disposto la trasmissione del fascicolo RGE 364/2024 a questo GE affinché verificasse la ricorrenza o meno dei presupposti necessari alla riunione del medesimo alla presente procedura”*, con disposizione del 21.11.2024, preso atto della ricorrenza dei suddetti presupposti, disponeva di riunire la presente procedura, con quella identificata con il numero RGE 364/2024.

Premesso quanto sopra, l'incarico affidatomi con decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C., del 04.06.2024, veniva accettato, dallo scrivente tecnico, previo giuramento telematico.

Nel citato Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C., del 04.06.2024, 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 ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito*

estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:** - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori 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 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 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*
- c. *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. *sommara descrizione del bene (“Dati generali e ubicazione”, “Consistenza immobile”, “Caratteristiche costruttive prevalenti”, “Stato conservativo”);*
- *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 (“Stato di occupazione dell’immobile”):*
- *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 (“Vincoli od oneri condominiali”): 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 (link "Stima" e "Stima lotto"):*
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
  - *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
  - *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
  - *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
  - *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;*
- i. *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- l. *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*

10. *eseguire almeno **nr. 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 esteso, 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 Giudice 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.

- La “**Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa**”, con sede legale in Roma, Via Sardegna n. 129, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 01275240586, aderente al “Gruppo Bancario Cooperativo ICCREA”, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, per delega in calce all'atto di precetto notificato, dall'avv. Paolo Pannunzio, codice fiscale PNN PLA 66C03 H501E, e dall'avv. Antonio Pannunzio, codice fiscale PNN NTN 63P14 H501X, con studio in Roma, Via Ennio Quirino Visconti n. 90, tutti elettivamente domiciliati in Tivoli, presso lo studio dell'avv. Anna Maria Pallante, sito in Via Francesco Bulgarini n. 48.
- Atto di pignoramento, restituito all'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Tivoli in data 16 gennaio 2024, notificato, a mezzo del servizio postale in data 28 dicembre 2023, atto ricevuto, in data 11 gennaio 2024, dal sig. \_\_\_\_\_, con il quale veniva sottoposta ad esecuzione forzata, su richiesta della “Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa”, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà al sig. \_\_\_\_\_, del bene immobile oggetto di

pignoramento, per la somma di € 343.072,45 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo, iscritto in data 30.01.2024 presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 (Reg. Gen. 4771 e Reg. Part. 3561), sito nel Comune di Castel Madama (RM) e censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- Abitazione di tipo ultrapopolare, al Foglio n. 6, P.IIa: 394, sub. 10, cat.: A/5, classe: 3, vani: 3,5, superficie catastale: mq 86, piano: T, int. –, Via Mario Corvisieri n.10.

- Con “**Ricorso per la vendita degli immobili pignorati**” del 01.02.2024, la “**Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa**”, decorso il termine previsto dall’art. 501 del Codice di procedura civile, chiede al Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Tivoli, di volere, “*previa fissazione dell’udienza per l’audizione delle parti, disporre la vendita del bene immobile pignorato*”.

### 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 del 16.10.2023, notificato, ex art. 140 Cpc, in data 13.11.2023, al sig. \_\_\_\_\_, con il quale si intimava il pagamento a favore della “Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa”, della somma di € 343.072,45 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo.
- Atto di pignoramento, restituito all’Ufficiale Giudiziario addetto all’UNEP presso il Tribunale di Tivoli in data 16 gennaio 2024, notificato, a mezzo del servizio postale in data 28 dicembre 2023, atto ricevuto, in data 11 gennaio 2024, dal sig. \_\_\_\_\_ con il quale veniva sottoposta ad esecuzione forzata, su richiesta della “Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa”, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà al sig. \_\_\_\_\_ del bene immobile oggetto di pignoramento, per la somma di € 343.072,45 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrende sino al totale soddisfo, iscritto in data 30.01.2024 presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 (Reg. Gen. 4771 e Reg. Part. 3561), sito nel Comune di Castel Madama (RM) e censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:
  - Abitazione di tipo ultrapopolare, al Foglio n. 6, P.IIa: 394, sub. 10, cat.: A/5, classe: 3, vani: 3,5, superficie catastale: mq 86, piano: T (rialzato sul posto), int. –, Via Mario Corvisieri n. 10.
- Copia della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, ai sensi dell’art. 567 secondo comma del Cpc (**vedi allegato 2**) presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 31 gennaio 2024 dal Dott. Federico COLLETTI, Notaio in Maglie, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Lecce.

- **documentazione ipo-catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma (vedi allegato 3);**

- fotografie eseguite nel corso del sopralluogo tecnico avvenuto in data 24.10.2024 (vedi allegato 5).

### 3.2 Operazioni in sopralluogo

Il giorno 24.10.2024, alle ore 11:30, il sottoscritto *Esperto Estimatore*, si è recato presso il compendio pignorato, sito nel comune di Castel Madama (RM), Via Mario Corvisieri n. 10 ed identificato nell'atto di pignoramento al NCEU del Comune di Castel Madama (RM), Via Mario Corvisieri n. 10 al foglio n. 3, p.lla 193, sub. 530, cat. A/7, classe: 4, vani: 3,5, superficie catastale mq 76, piano: T catastale (rialzato come rilevato nel sopralluogo), senza interno, alla presenza sia dell'Avv. Giacomo Pirro, nominato custode del compendio pignorato in data 04.06.2024, sia dagli attuali occupanti dell'immobile, in forza di un contratto di locazione, stipulato con la proprietà, i signori

, per 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.

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 Castel Madama, effettuate misurazioni metriche con distanziometro laser dell'unità immobiliare in accertamento (abitazione ultrapopolare) e scattato numerose fotografie, riportando quelle più significative ai fini della perizia nell'allegato 5.

Dalla verifica eseguita, l'abitazione presenta, all'interno, difformità, rispetto la legittimità edilizia, concernenti:

- apertura di un accesso interno dalla struttura portante e una diversa disposizione delle tramezzature interne, sanabile con la presentazione di un accertamento di conformità art. 36-37 del DPR 380/2001, completo di certificazione di idoneità antisismica, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi € **4.000,00**.

Internamente l'immobile si presenta, in generale, in normale stato di manutenzione e conservazione, ad esclusione della presenza di infiltrazione d'acqua dai piani superiori, presente nel vano cucina, ma che sta danneggiando le travi in legno principali, dislocate sulla parte condominiale dell'androne.

Delle operazioni effettuate, concluse alle ore 12.20, è stato redatto un verbale che, firmato dalle parti, costituisce l'allegato 4.

## 4 RISPOSTA AI QUESITI

### 4.1 Risposta al quesito n° 1

#### Incarico evaso.

### 4.2 Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)

- a) Presa visione della documentazione prodotta e in atti (atto di pignoramento, relazione notarile) questa appare completa.
- b) I dati 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.

**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.

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

- Foglio n. 6, P.IIa: 394, sub. 10, cat.: A/5 (abitazione ultrapolare), classe: 3, vani: 3,5, superficie catastale: mq 86, piano: T (rialzato sul posto), int. -, Via Mario Corvisieri n. 10, rendita: € 86,76.

Attualmente l'unità immobiliare è catastalmente in carico al sig.:

- 

La proprietà del bene oggetto dell'esecuzione, come sopra indicato, è in **piena, esclusiva ed assoluta proprietà** del sig.

, in qualità di debitore esecutato.

Come richiesto nel punto e dei quesiti formulati nel provvedimento del 04.06.2024, per quanto è stato accertato, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta, all'esecutato, in forza dell'atto di compravendita descritto di seguito.

- Atto di compravendita a favore del sig.

redatto in data 01.02.2005 dal Dott. Carlo Gaddi, notaio in Roma, con studio in Castel Madama, in Via San Sebastiano n. 11, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. n. 7276 e racc. n. 5133, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di ROMA 2, in data 25.02.2005, al n. 6634 Reg. part. e n. 11325 Reg. gen., contro i signori

Prop. 5000/10000 e

Prop. 5000/10000.

Pertanto, è legittimata la piena proprietà dell'esecutato.

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

**f)** Per quanto concerne la continuità delle trascrizioni nel ventennio, si rappresenta che a carico dell'immobile oggetto dell'esecuzione, a far stato dal ventennio alla data della presente relazione, non esistono, **attualmente in carico**, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostantive 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, rilevate e meglio specificate nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, ai sensi dell'art. 567 secondo comma del Cpc, redatto in data 31 gennaio 2024 dal Dott. Federico COLLETTI, Notaio in Maglie, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Lecce:

- **Atto di pignoramento immobiliare**, restituito all'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Tivoli in data 16 gennaio 2024, notificato, a mezzo del servizio postale in data 28 dicembre 2023, atto ricevuto, in data 11 gennaio 2024, dal sig. \_\_\_\_\_ con il quale veniva sottoposta ad esecuzione forzata, su richiesta della "Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa", la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà al sig. \_\_\_\_\_, del bene immobile oggetto di pignoramento, per la somma di € 343.072,45 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo, iscritto in data 30.01.2024 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 (Reg. Gen. 4771 e Reg. Part. 3561), sito nel Comune di Castel Madama (RM) e censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

#### **Beni immobili pignorati:**

- o Abitazione di tipo ultrapopolare, al Foglio n. 6, P.IIa: 394, sub. 10, cat.: A/5, classe: 3, vani: 3,5, superficie catastale: mq 86, piano: T (rialzato sul posto), int. –, Via Mario Corvisieri n. 10.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 07.08.2023 presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 (Reg. Gen. 46438 e Reg. Part. 6798), a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa", contro il sig. \_\_\_\_\_, inizialmente, come citato nelle annotazioni della suddetta iscrizione, *"PER LA SOMMA DI EURO 356.494,06 DI CUI EURO 356.494,06 PER PARTE CAPITALE, OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI FA PRESENTE CHE, TALE ATTO, NON GRAVA SOLO SUGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B, MA ANCHE SU TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE E NUOVE COSTRUZIONI ERETTE E/O DA ERIGERE. SI ISCRIVE MEDIANTE DUPLICATO DI QUIETANZA RILASCIATO DALLA CONSERVATORIA DI ROMA I"*. Tale importo, indicato nel Decreto Ingiuntivo telematico n. 481/2023 (R.G. n. 75023/2022) emesso in data 09.01.2023 e depositato il 12.01.2023, con l'Atto di Pignoramento, è divenuto € 343.072,45 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo.

#### **4.3 Risposta al quesito n° 3**

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Madama si è accertato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in esame, è stato realizzato ante 1939 (confermato dalla planimetria catastale depositata in data 10 febbraio 1940).

L'abitazione presenta, all'interno, difformità, rispetto la legittimità edilizia, concernente l'apertura di un accesso interno dalla struttura portante e una diversa disposizione delle tramezzature interne, sanabile con la presentazione di un accertamento di conformità art. 36-37 del DPR 380/2001, completo di certificazione di idoneità antisismica, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi € **4.000,00**.

#### **4.4 Risposta al quesito n° 4**

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Castel Madama, si è accertato che il cespite in esame non ricade 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 dell'accesso del 24.10.2024 eseguito dallo scrivente tecnico, salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo 3.2 (operazioni in sopralluogo), si è riscontrato il seguente stato dei luoghi.

L'abitazione, oggetto di causa, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa catastale, è porzione di un fabbricato ultrapopolare plurifamiliare, ubicato nel centro storico del comune di Castel Madama, con accesso principale da Via Mario Corvisieri n. 10.

Castel Madama sorge a 428 metri sul livello del mare, sulle propaggini settentrionali dei monti Prenestini, dove questi confinano con i monti Tiburtini, in posizione dominante sulla valle sottostante dove scorre l'Aniene. Su di essa passa la via Tiburtina Valeria nel tratto tra Tivoli e Vicovaro. Castel Madama è un tranquillo borgo agricolo ideale per chi vuole prendersi una pausa dai ritmi cittadini. Ben collegata anche con Roma, offre l'opportunità di raggiungere, in breve, tutte le mete più belle della Val d'Aniene. Il comune di Castel Madama è ben collegato dalle seguenti arterie stradali:

- A24 dei Parchi (Casello di Castel Madama)
- SS5 Tiburtina
- SP33/a Empolitana I
- SP40/a Empolitana - Centro
- SP40/a1 Tiburtina braccio - Villaggio Acea
- SP7/b Strada dei Colli
- SP di Fonte Canoro

Per quanto concerne il collegamento ferroviario, il medesimo è garantito dalla ferrovia Roma-Pescara, che serve il comune di Castel Madama attraverso l'omonima stazione.

Nello specifico il bene immobile, oggetto di valutazione, fa parte di un più ampio edificio ultrapopolare, tipico dei fabbricati presenti nel centro storico dei paesi, articolato su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) ed un piano S1, caratterizzato da una struttura portante realizzata con blocchetti di pietrame di tufo, tamponature in muratura con facciate con rifinitura grezza (necessita di ristrutturazione) e una copertura a tetto a falde, sito in comune di Castel Madama (RM), Via Mario Corvisieri n. 10 e, più precisamente:

- L'abitazione risulta dislocata al piano rialzato (catastalmente terra), senza interno, accessibile dall'androne condominiale, dislocato ad un livello rialzato rispetto il piano stradale (Via Mario Corsieri è una strada di modeste dimensioni, tipica del centro storico dei paesi). L'abitazione è composta da cucina, due camere comunicanti, bagno, ripostiglio e balcone. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in esame, è stato realizzato ante 1939 (confermato dalla planimetria catastale depositata in data 10 febbraio 1940).

Confinante, nel suo insieme, con: Via Corvisieri, proprietà Moriconi e/o aventi causa, proprietà Gnocchi e/o aventi causa, scala comune, salvo altri. Il tutto per una superficie complessiva commerciale ragguagliata, calcolata dallo scrivente CTU e corrisponde a quella rilevata nella visura catastale, di circa **mq 86,00**.

Come specificato nei paragrafi precedenti, l'abitazione presenta, all'interno, difformità, rispetto la legittimità edilizia, concernente l'apertura di un accesso interno dalla struttura portante e una diversa disposizione delle tramezzature interne, sanabile con la presentazione di un accertamento di conformità art. 36-37 del DPR 380/2001, completo di certificazione di

idoneità antisismica, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi € **4.000,00**.

L'abitazione risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Castel Madama (RM), Via Mario Corvisieri n. 10, piano rialzato (catastalmente piano terra), senza interno, foglio n. 6, p.lla: 394, sub. 10, cat.: A/5 (abitazione ultrapopolare), classe: 3, vani: 3,5, superficie catastale: mq 86, rendita € 86,76 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6**).

Per quanto potuto visionare dallo scrivente tecnico nel corso del sopralluogo, l'immobile presenta le seguenti rifiniture e dotazione di impianti:

- la pavimentazione, uniforme per tutti gli ambienti, in parquet di tipo laminato, in monocottura nel vano cucina e, nel bagno, in piastrelle in monocottura smaltata;
- gli infissi sono in alluminio e vetro-camera, con annesse persiane;
- le porte interne sono in alluminio, il portoncino d'ingresso è di legno privo di blindatura;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura lavabile, per la zona cucina/tinello è presente anche un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica e i sanitari sono di tipo standard.
- l'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale, mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;
- l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento (sia centralizzato che autonomo), è presente l'impianto elettrico (da visionato, sembrerebbe a norma con le vigenti leggi).

Si può relazionare che il fabbricato, ove è dislocata l'abitazione in esame, presenta, in generale, rifiniture di tipo economico e necessitante di opere di ristrutturazione mentre, internamente, l'abitazione oggetto di pignoramento presenta, nel suo complesso, un normale stato di manutenzione e conservazione, anche se è presente un'infiltrazione di umidità nel vano cucina/tinello, dovuto ad una perdita d'acqua dai piani superiori e che sta danneggiando le travi in legno principali sulla parte condominiale dell'androne (**vedi allegato 5 foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 e 13**).

#### **4.6 Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente)**

Per quanto concerne la regolarità dei pagamenti delle spese condominiali, si rappresenta che, seppur trattasi di un fabbricato ultrapopolare plurifamiliare, non è presente un'amministrazione condominiale. Sono comunque in corso ulteriori accertamenti.

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

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare, allo stato attuale e secondo quanto accertato, nel corso delle operazioni di sopralluogo, sia dallo scrivente tecnico sia dal custode giudiziario presente l'Avv. Giacomo Pirro, nominato custode del compendio pignorato in data 04.06.2024, è occupato dalla signora \_\_\_\_\_ (erano anche presenti, nel corso delle operazioni di sopralluogo, i signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ) che, nel corso dell'ispezione, faceva presente di possedere un contratto di locazione che fornirà copia al custode giudiziario (situazione in corso di accertamento).

Per tutto ciò l'abitazione, a parere del sottoscritto Esperto, come proprietà, può ritenersi pignorabile nel senso stretto del termine e ciò per le considerazioni sopra riportate, e la valutazione sarà eseguita nella condizione di immobile libero dal vincolo locativo.

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 abitazione)

Il sottoscritto C.T.U., al fine di poter attribuire il più probabile valore attuale all'intera proprietà dell'abitazione, di proprietà del sig.

, 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, 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 Castel Madama, procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in esame di proprietà dell'esecutato. In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore di mercato e/o canone di locazione che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera. Di conseguenza dall'aspetto economico scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore e/o canone. Nel caso in cui il giudizio di valore riguardi, in particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ad un immobile oggetto di vendita, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo criterio di stima, è quello del **“valore di mercato”** che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell'andamento dei valori di mercato in zona, relativo ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima, ovvero per via indiretta per capitalizzazione del reddito presunto ritraibile. Tale metodologia, fondata su indagini di mercato e notizie certe di avvenuta compravendita e/o avvenuta locazione è la sola pertinente in relazione alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, nonché allo scopo della stima ed al criterio di stima conseguentemente perseguito (**il più probabile valore di mercato del bene**).

##### ➤ *Scelta della metodologia*

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Il procedimento di stima diretto **“sintetico comparativo”**, si adotta quando il mercato immobiliare è dinamico, cioè quando la valutazione è riferita ad immobili con destinazione ordinaria apprezzata dal mercato (residenziale, terziaria, commerciale, terreni agricoli, etc.) di cui, pertanto, si conoscono prezzi di compravendita di beni similari (in un periodo prossimo a quello della stima) ovvero indirettamente in base della considerazione che un bene ha valore in funzione della propria capacità di produrre reddito (procedimento della capitalizzazione dei redditi). Contrariamente il

procedimento di stima **analitico o indiretto**, incentrato su varie metodologie a secondo dell'immobile da stimare e/o dalla diversa ragione pratica che promuove la stima (valore di trasformazione, valore di produzione o costo ovvero di riproduzione deprezzato, valore complementare, valore di surrogazione), si adotta quando il mercato immobiliare non è dinamico per carenza sia dei prezzi di compravendita di beni 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, lo scrivente CTU, ha orientato la ricerca degli atti di compravendita di abitazioni simili all'immobile in valutazione (abitazioni ultrapopolari con categoria A/5), nella zona OMI identificata con la sigla B1 - CENTRO ABITATO, e ha adottato il 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'analogo 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  $\Delta P_j$  rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto ( $C_i$ ) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica  $j$ -esima considerata, all'immobile in stima (S).

Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto ( $C_i$ ), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ( $\Sigma \Delta P_j$ ), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo ( $P_{C_i}$ ) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ( $P_{C_i} + \Sigma \Delta P_j$ ).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

#### ➤ **Scelta delle caratteristiche**

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione.

Con riferimento ad unità immobiliari residenziali come quella in esame, si ha:

#### **caratteristiche dell'edificio**

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

#### **caratteristiche dell'unità immobiliare**

- $C_4$  - consistenza commerciale ragguagliata;

- C<sub>5</sub> - livello di piano;
- C<sub>6</sub> - orientamento prevalente;
- C<sub>7</sub> - qualità dell'affaccio prevalente;
- C<sub>8</sub> - 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 <sub>a</sub>	Via San Sebastiano n. 6	atto di compravendita	1° semestre 2023
	C <sub>b</sub>	Vicolo Finocchio n. 11	atto di compravendita	2° semestre 2023
	C <sub>c</sub>	Via San Sebastiano n. 66	atto di compravendita	2° semestre 2023
	C <sub>d</sub>	Piazza Ghezzi n. 9	atto di compravendita	1° semestre 2025

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. Come precedentemente citato, lo scrivente CTU, ha orientato la ricerca degli atti di compravendita di villini simili all'immobile in valutazione, nella zona OMI del Comune di Castel Madama, identificata con la sigla B1 - CENTRO ABITATO e rilevato, per la stessa zona, i valori minimi e massimi delle abitazioni di tipo economico. Per tale zona, i parametri indicati per il 2° semestre 2024 (ultimo aggiornamento

presente alla banca dati informatizzata del citato OMI nel momento della redazione della presente stima) sono:

**Abitazioni di tipo economico**  
**minimo €/mq 700,00 – massimo €/mq 1.050,00**

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

➤ **Test di ammissibilità**

Il set di comparables individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni in zone urbane non omogenee. Pertanto, si è reso necessario filtrare il campione selezionato, dopo aver effettuato la comparazione rispetto alle ulteriori caratteristiche rappresentate da epoca del dato e localizzazione urbana generale, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potevano risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento. Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si è fatto riferimento ai valori centrali (media aritmetica del valore massimo e minimo) dell'intervallo delle quotazioni OMI. Si è proceduto, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

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

Definito, quindi,  $p'_{ci}$  il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I comparables i cui prezzi unitari non hanno verificato tale condizione sono stati eliminati dal set. La tabella dell'allegato 8 dà conto delle operazioni descritte e dei risultati ottenuti, risultando i comparables non ammissibili eliminati dal set di comparazione.

➤ **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 15%.

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**

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si evince che il più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare abitativa, considerata libera ed in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d’ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

**c.t. € 33.000,00 (diconsi euro trentatremila/00)**

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell’unità immobiliare (**vedi allegato 12**).

➤ **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, rispetto la planimetria catastale, l’immobile principale in valutazione (abitazione in fabbricato ultrapopolare), in relazione a quanto rilevato nel corso delle operazioni di sopralluogo, in difformità, rispetto la legittimità edilizia, presenta l’apertura di un accesso interno dalla struttura portante e una diversa disposizione delle tramezzature interne, sanabile con la presentazione di un accertamento di conformità art. 36-37 del DPR 380/2001, completo di certificazione di idoneità antisismica, considerando un costo complessivo dell’intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi **€ 4.000,00**.

Il suddetto importo, sarà decurtato, dal probabile valore di mercato dell’abitazione sopra determinato.

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 quanto di seguito:

- |                                                                      |             |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|
| ▪ <b>Valore di mercato abitazione:</b>                               | € 33.000,00 |
| ▪ <b>Abbattimento costi sanatoria:</b>                               | € 4.000,00  |
| ▪ <b>Abbattimento forfettario valore (%):</b>                        | 10%         |
| ▪ <b>Valore di mercato abitazione al netto spese e abbattimento:</b> | € 26.100,00 |
| <b>€ 26.100,00 (diconsi euro ventiseimilacent0/00)</b>               |             |

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 **“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° 20 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 24/2024 EX ART. 569/600 C.P.C. e nomina CTU del 04.06.2024 - Decreto di fissazione di udienza 364/2024 del 29.10.2024 – Disposizione riunione procedure 24/2024 e 364/2024 del 21.11.2024.
2. Copia della certificazione notarile attestante risultanze ipo-catastali ai sensi dell'art. 565 secondo comma C.p.c. e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante.
3. Estratto di mappa catastale, planimetria u.i.u., visura storica – catastale, copia atto di compravendita.
4. Verbale di sopralluogo datato 24.10.2024.
5. Elaborato fotografico.
6. Scheda tecnica abitazione.
7. Tabella descrittiva degli immobili.
8. Test di ammissibilità.
9. Tabella dei dati.
10. Tabella dei prezzi marginali.
11. Tabella di valutazione.
12. Scheda valutativa unità immobiliare abitazione.
13. Scheda Lotto 1 unità immobiliare abitativa.

Tivoli li 18.07.2025

Il Tecnico Esperto

**Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI**