

**TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI**  
**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice Dott. Filippo Maria Tropiano**



*Esecuzione Immobiliare:* **N° 126/2012**  
*Nei confronti di:* **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
*Promossa da:* **Cordusio RMBS Securitisation S.r.l.**  
*Con l'intervento di:* **Unicredit Management Bank S.p.A.**

*Giudice dell'Esecuzione:* **Giudice Dott. Filippo Maria Tropiano**  
*Custode Giudiziario:* **Notaio Dott. Camillo Verde**  
*Perito (C.T.U.):* **Arch. Mariagrazia SPADARO NORELLA**

**- RELAZIONE PERITALE -**  
**stima beni immobili**

La sottoscritta Arch. Mariagrazia Spadaro Norella, residente a Roma, Via Serchio n.3 – int.1/C, 00198, domiciliata per la carica presso il proprio studio professionale in Roma, via Grazia Deledda n.2/C – tel: 0686890760 – fax. 0682085001, debitamente iscritta all' Albo Professionale degli Architetti di Roma e Provincia e nell'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale e della Corte d'Appello di Tivoli;

**Nella esecuzione immobiliare**

**Contro:** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
**Promossa da:** **CORDUSIO RMBS SECURITISATION SRL**

In persona ed elettivamente domiciliata in quanto legalmente rappresentata dallo Studio Legale dell'Avvocato Gianluca Cesarini, – via Cesare Caporali, 23 - 06123 - Perugia - tel 07505725406 – fax 075 5715148 – mail [gianluca.cesarini@avvocatiperugiapec.it](mailto:gianluca.cesarini@avvocatiperugiapec.it) domiciliato presso Avvocato Mariangela Majoli – Via P. Pozzilli, 9 – 00019 Bagni di Tivoli.

La sottoscritta veniva informata dell'avvenuta nomina tramite notifica del Tribunale Ordinario di Tivoli – Immobiliare e veniva nominata CTU come da verbale del 4 dicembre 2013 in udienza dall'Illustrissimo Giudice Dott. F.M. Tropiano che chiedeva allo scrivente CTU di rispondere ai seguenti quesiti:

**Quesiti:**

- 1) Il CTU verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i

- terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) Il CTU descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestarle) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
  - 3) Il CTU accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  - 4) Il CTU proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
  - 5) Il CTU indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  - 6) Il CTU indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985,n.47;
  - 7) Il CTU dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - 8) Il CTU dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
  - 9) Il CTU accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
  - 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato il CTU acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  - 11) Il CTU indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o

servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 12) Il CTU determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### 1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare effettuato tramite precetto notificato alle parti in data 13/01/2012 e trascritto presso la Conservatoria dei RR di Roma 2 in data 19/01/2012 è stata sottoposta ad esecuzione immobiliare:

- la quota intera (piena proprietà) della porzione immobiliare sita in Comune di Rocca Canterano (RM) Via del Municipio n.8 sviluppatasi su un livello composto da ingresso, bagno, soggiorno angolo cottura, ripostiglio, balcone, confinante con altra proprietà per due lati e su esterno per due lati,
- Distinto e censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 20 – part 289 – sub 5. Categoria A/6, vani 3, rendita € 37,18

Le porzioni immobiliari sopra descritte vengono sottoposte ad esecuzione forzata in danno per la quota intera del diritto di proprietà così suddiviso:

- 1/1 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e  
residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il tutto come correttamente definito nell'Atto di pignoramento immobiliare e nei documenti agli atti del Tribunale Civile di Tivoli.

Stessi dati sono desumibili dalle visure redatte dalla scrivente e che si allegano.

La sottoscritta, insieme al Custode Dott. Camillo Verde coadiuvato dall' Avvocato Mariangela Majoli, convocati da quest'ultimo a mezzo AR i xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, effettuava il sopralluogo presso la porzione immobiliare di cui al pignoramento il giorno 17 luglio 2014 alle ore 16:30 circa dopo aver tentato precedenti accessi andati a vuoto a causa della mancata presenza dell'esecutato.

Anche in questo caso sopralluogo avveniva senza la presenza dell'esecutato ma si accedeva all'interno dell'abitazione alla presenza della Forza Pubblica (Carabinieri) e con un fabbro che forzava la serratura.

In merito allo stato occupazionale si rimanda alla relazione predisposta dal Custode Dott. Camillo Verde coadiuvato dall'Avvocato Mariangela Majoli indicando che l'abitazione è libera ed in stato di abbandono. La scrivente effettuava accesso alla porzione immobiliare ed eseguiva alcune fotografie (**allegato n.1**). L'esame dei beni si svolgeva quindi sulla base delle risultanze del sopralluogo oltre che dall'esame della documentazione agli atti che risultava essere del tutto conforme allo stato dei luoghi seppur non esaustiva.

Si rendeva necessario infatti accurato rilievo dello stato dei luoghi (**allegato n.8**) in quanto la planimetria acquisita presso il NCEU è costituita dal solo foglio di mappa e non esiste planimetria specifica della porzione immobiliare in questione.

Si rilevava anche la presenza di una sopraelevazione dell'abitazione, visibile in fotografia una parte del sottotetto, che fa ritenere fosse in corso una ristrutturazione per ampliamento non completata.

Effettuate ricerche presso il Comune di Rocca Canterano non si reperiva alcuna documentazione tecnica in merito e dal Comune stesso si veniva a conoscenza della mancanza di un Piano Regolatore e di specifici piani d attuazione e/o recupero degli edifici in stato di abbandono presenti all'interno del centro storico cittadino.

#### **Risposte ai quesiti:**

**1° QUESITO:** *“Il CTU verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”.*

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato), non essendovi documenti mancanti o inidonei, lo scrivente CTU predispone come allegato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ad integrazione di quanto già in atti fatto salvo tutto quanto evidenziato nella relazione notarile (allegato n.4).

La planimetria del tipo “estratto di mappa” ed i certificati catastali (**allegato n.3**) integrano la documentazione agli atti.

Vi è la necessità di acquisire altra documentazione, ovvero di predisporre un ri-accatastamento della abitazione che riporti lo stato dei luoghi per come verificato dalla scrivente e rappresentato graficamente, essendo correttamente identificata la porzione immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare ma non la sua effettiva “consistenza”.

**2° QUESITO:** *“Il CTU descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”.*

La zona di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto del pignoramento è sita nel centro storico del comune di Rocca Canterano piccolo centro abitato da circa 218 abitanti situato a 750 metri di altezza sui Monti Ruffi, nella provincia di Roma, da cui dista 59 km

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è inseribile in abitazioni di tipo “rurale”, categoria catastale A6.

Relativamente ai confini e dati catastali dell'appartamento:

- la quota intera (piena proprietà) della porzione immobiliare sita in Comune di Rocca Canterano (RM) Via del Municipio n.8 sviluppantesi su un livello composto da ingresso, bagno, soggiorno angolo cottura, ripostiglio, balcone, confinante con altra proprietà per due lati e su esterno per due lati.
- Distinto e censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 20 – part 289 – sub 5. Categoria A/6, vani 3, rendita € 37,18

**Vengono descritte le caratteristiche del bene:**

**STRUTTURE**

Strutture in elevazione:  in cemento armato  di mattoni  
 in muratura piena  di pietrame  
 Mista

Solai: **DEL TIPO IN LATEROCEMENTO**  
 tamponatura dei vari piani: **IN MURATURA PIENA**

tramezzi: **IN FORATI A BLOCCHETTI**

copertura:  
**DEL TIPO NON PRATICABILE (COPERTURA A FALDA)**

Ossatura: In laterocemento  
 Strutture in gradi e sottogradi: assenti  
 elevazione:

**RIFINITURE (SI PRECISA CHE L'IMMOBILE E' IN STATO DI ABBANDONO)**

Pavimenti: in monocottura e ceramica in cucina e bagno

Infissi: Esterni: In legno  
 Interni: in legno

Portoncini: non presenti  
 Armadi a muro: non presenti

Verniciatura e tinteggiatura: tinta del tipo naturale lavabile

Bagni: Pavimento: ceramica  
 Rivestimento: maiolica .....altezza mt.1.80  
 Apparecchi: comuni

Cucina: Rubinetteria: comune  
 Rivestimento: maiolica .....altezza mt.1.80  
 Apparecchi: comuni

Rubinetteria: comune  
 Varie:

**IMPIANTI**

Riscaldamento: **AUTONOMO (caldaia/centrale termica)**

Acqua: **DIRETTA**

Gas: **BOMBOLA DEL GAS**

Elettricità: **DIRETTA**

Citofono: **PRESENTE**



**4° QUESITO:** *“Il CTU proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”.*

Dalla visione dell'interno dell'abitazione costituente oggetto dell'esecuzione immobiliare al momento del sopralluogo la scrivente ha accertato che è necessario provvedere al riaccatastamento in quanto non esiste planimetria catastale agli atti (**allegato n.3**). Si allega idonea planimetria del bene finalizzata alla corretta determinazione del suo valore.

**5° QUESITO:** *“Il CTU indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.*  
Per quanto appurato presso il Comune di Rocca Canterano al momento non è stato ancora predisposto un Piano Regolatore quale strumento urbanistico comunale. (**allegato n.5**)

**6° QUESITO:** *“Il CTU indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985,n.47”.*

Da visure e ricerche effettuate presso il Comune di Rocca Canterano, si è potuto evidenziare che l'Immobile in cui è inserito l'appartamento è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967. Non è stato possibile verificare se negli anni successivi e fino ad oggi siano state apportate varianti oggetto di sanatoria o condono né se siano intervenuti provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 di detta legge né se questi “abusi” siano stati eseguiti in data antecedente al 31 marzo 2003..

Avendo visionato la porzione immobiliare, non potendo effettuare un raffronto fra lo stato di fatto e la documentazione catastale agli atti essendo mancante la planimetria di dettaglio dell'appartamento (al Catasto è stato possibile reperire solo l'estratto di mappa allegato), è tuttavia emerso che alla data del sopralluogo sarebbero stati parzialmente realizzati interventi che avrebbero comportato aumento di superficie utile ovvero modifiche interne configurabili come abusi edilizi ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e costituiti da una sopraelevazione (verosimilmente utilizzo del sottotetto del tipo “granaio” trattandosi originariamente di fabbricato “rurale”). Come è noto è possibile condonare ovvero “sanare” abusi edilizi di immobili oggetto di aste immobiliari al momento dell'acquisto.

La legge **n. 47/1985** (la prima che si è occupata del condono edilizio in Italia), all'art. 40, sesto comma, prevedeva che:

*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

L'ultima legge inerente il condono edilizio, il **Decreto Legge n. 269/03**, convertito in legge n. 326/03, all'art. 32, venticinquesimo comma, ha previsto inoltre che:

*Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.*

Quindi, in sintesi, essendo rispettati i limiti indicati nella norma appena citata, gli abusi riscontrati sono sanabili entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

**7° QUESITO:** *“Il CTU dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”.*

Non è necessario procedere alla formazione di lotti in quanto il pignoramento riguarda un solo bene immobiliare nella intera disponibilità del soggetto dell'esecuzione

**8° QUESITO:** *“Il CTU dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078”.*

La porzione immobiliare oggetto del pignoramento è pignorata per intero ovvero per il 100%. Si dovrà procedere alla stima dell'intero precisando come il bene sia in ogni caso il bene non sia divisibile in caso di riduzione del pignoramento.

**9° QUESITO:** *“Il CTU accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*

Il sopralluogo in data 17 luglio alle ore 16:30 circa ha evidenziato che la porzione è disabitata oltre ch  in stato di abbandono.

**10° QUESITO:** *“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato il CTU acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.*

Il quesito non   applicabile alla situazione in esame.

**11° QUESITO:** *“Il CTU indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilit  o di indivisibilit ; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servit  pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.*

Sulla base degli accertamenti svolti non si ravvisa l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilit  o indivisibilit , n  di vincoli o oneri di natura condominiale.

Non   documentata agli atti l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servit  pubbliche) da parte del Comune di Rocca Canterano (vedi **allegato n.6**).

**12° QUESITO:** *“Il CTU determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si   fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovr  essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verr  valutato come se fosse una nuda propriet )”.*

#### Premessa

La stima di un immobile o porzione di esso   volta ad individuare il suo pi  probabile valore venale, vale a dire il pi  probabile prezzo ottenibile in una libera e normale trattativa di compravendita. A tal fine ci si richiama ad alcuni aspetti basilari del procedimento di stima, cio  la comparazione tra il bene in esame ed altri beni simili e la previsione, in base all'ordinariet  di condizioni e gestione dell'immobile o di porzione di esso.

Si ricorda che i procedimenti di stima si distinguono in sintetici ed analitici o per capitalizzazione dei redditi.

Nella valutazione di seguito esposta   stata effettuata una sintesi dello scopo e delle caratteristiche per giungere ad un valore di stima.

#### Scelta dell'aspetto economico

Tale punto   stato il punto pi  delicato dell'intera stima in quanto il 60-70% dell'esattezza della stima consiste in una scelta corretta del metodo di valutazione.

Gli aspetti economici sono:

- 1) il pi  probabile valore di mercato;
- 2) il pi  probabile costo di costruzione;

- 3) il più probabile valore di capitalizzazione;
- 4) il più probabile valore di trasformazione;
- 5) il più probabile valore complementare.

Per quanto riguarda il costo di costruzione spesso risulta di difficile individuazione il costo di acquisto della nuda superficie edificatoria; nel caso del valore di capitalizzazione invece il dato aleatorio è rappresentato dal valore della rendita da capitalizzare in quanto il mercato delle locazioni risulta molto poco univoco in virtù dell'entrata in vigore della Legge 431/1998 che formalizza il "canone libero" a modifica dell'equo canone e dei patti in deroga.

Gli ultimi due criteri infine sono adatti rispettivamente nei casi in cui si voglia calcolare il valore di un bene che debba essere trasformato o per giudicare la convenienza di tale trasformazione (esempio: da appartamento ad uffici, a negozi o altro) mentre il criterio del valore complementare è tipico dei casi in cui l'immobile debba essere frazionato e sussistano rapporti di complementarità fra l'intero bene e la parte residua.

#### Scelta del procedimento estimativo

Per le ragioni sopra esposte lo scrivente CTU ha valutato come criterio di stima quello del "più probabile valore di mercato".

#### Indagini di mercato

Le indagini di mercato sono state effettuate a vari livelli:

- analisi della letteratura specializzata;
- analisi della pubblicistica (bollettino aste, annunci, siti web specializzati, . . . );
- interviste dirette ad operatori (tecnici di agenzie immobiliari).

#### Stima della più probabile quotazione di mercato

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita porzioni di terreno del medesimo tipo e metratura nella zona dove è ubicato il terreno da stimare, ovvero la valutazione al metro quadrato desunto dal Listino Prezzi Ufficiale del Borsino Immobiliare ovvero dell'Agenzia per il territorio del Comune di Roma e Provincia per l'anno 2013 – secondo semestre (**allegato n.7**).

Il terreno ricade in zona denominata Rocca Canterano ovvero si configura come piccolo centro storico privo di Piani Particolareggiati di attuazione.

I dati che sono stati riportati sono stati ricercati con attenzione, considerando stime di fabbricati con caratteristiche analoghe a quelle del bene in oggetto. Si sono presi così in considerazione solo stime di beni appartenenti ad un medesimo tipo tecnicamente definito, ovvero di fabbricati in zona ad uso in precedenza alla data odierna residenziale.

Si sono successivamente esaminate qualità estrinseche ed intrinseche dell'area con influenza sul valore mercato dello stesso. Tra i fattori presi in considerazione vi sono le dimensioni dell'appartamento, l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza dell'immobile alla sua destinazione d'uso, la qualità delle finiture, il loro stato di conservazione e manutenzione, e le caratteristiche igieniche ed estetiche.

Sono stati inoltre valutati i seguenti fattori, considerati influenti ai fini di una stima esatta del valore dell'immobile, come l'ubicazione dello stabile rispetto alle zone degli affari, alle zone considerate centrali, ai mercati ed ai negozi, la presenza o meno di collegamenti viari o con i servizi di trasporto pubblico, la presenza di parcheggi pubblici, nonché lo stato di manutenzione e pulizia delle strade, la disponibilità di servizi pubblici di quartiere, i servizi di energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni.

Lo scopo della stima elaborata è la determinazione del valore del bene preso in esame, più prossimo al probabile valore di mercato che il bene potrebbe avere in una libera contrattazione, più precisamente la stima è volta alla determinazione del valore venale attribuito, da un ordinario operatore, al bene stesso in regime di libero mercato.

Prese in considerazione le stime di valore di immobili simili, da ricerche di mercato effettuate in base ai valori medi riscontrati, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza del bene e del suo stato di conservazione, esposizione, conformazione, commerciabilità, quota rispetto al piano stradale, caratteristiche delle rifiniture, cessioni, pertinenze, tenendo conto degli oneri derivanti della relativa manutenzione, nonché da una ricerca eseguita presso agenzie immobiliari operanti nella zona limitrofa all'immobile, pubblicazioni commerciali quali PortaPortese, Solocase, e svariate altre, e seguendo inoltre le indicazioni del Borsino Immobiliare ovvero dell'Agenzia del Territorio si è giunti ad un valore unitario medio del bene in oggetto.

Il valore unitario medio delle unità abitative della zona, anche in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile (insufficiente – disabitato da diverso tempo) oggetto della perizia nonché DEL GRAN NUMERO DI OFFERTA (numerosi cartelli “VENDESI” in zona), è risultato essere:

ROCCA CANTERANO fra €/mq 800,00 – 1.100,00 (cfr allegato 7).

Pertanto il valore dell'immobile secondo una stima del valore di mercato in considerazione di tutto quanto sopra esposto è quello indicato dal listino ovvero di: **€ 900,00/mq**

SUPERFICI ABITATIVE		LORDI	NETTI	VALORE MQ	VALORE COMMERCIALE
SOGGIORNO	mq	21,00	18,90		
BAGNO	mq	5,00	2,90		
INGRESSO	mq	6,40	4,30		
CAMERA	mq	19,40	17,30		
RIPOSTIGLIO	mq	6,60	4,50		
BALCONE	mq	3,55	3,55		
	mq	61,95	51,45	€ 900,00	€ 55.755,00

Considerato il cattivo stato di manutenzione del manufatto tutto, si devono sottrarre i costi di adeguamento dell'immobile, consistenti in:

Adeguamento impianto elettrico: € 2.500,00  
 Adeguamento impianto gas: € 1.500,00  
 Chiusura solaio di copertura: € 1.500,00  
 Ritinteggiatura ambienti: € 1.000,00  
 Svuotamento ambienti: € 500,00

Da considerare anche i costi delle pratiche tecnico-amministrative di regolarizzazione degli abusi e ri-accatastamento: € 3.000,00

**TOTALE € 10.000,00**

Dalla quotazione di mercato vanno sottratti quindi € 10.000,00, il valore di vendita all'asta risulterebbe pari ad **€ 45.755,00**

### Stima a costo di costruzione

Questo tipo di stima considera il costo necessario per costruire un metro cubo di fabbricato nel quale è situato l'immobile ed il valore dell'area sul quale il fabbricato insiste. I costi di costruzione non comprendono il valore dell'area. Al costo della costruzione va pertanto aggiunto il valore dell'area, dato per metro quadro edificabile sull'area. Si consideri che la destinazione originaria del bene, come indicazione catastale, è di tipo "rurale". Il metodo viene utilizzato quindi come mero "metro di paragone" ovvero per valutare se e come, il valore della porzione immobiliare oggetto dell'esecuzione, possa discostarsi dal precedente metodo di valutazione e, se sì, di quanto.

La cubatura totale dell'abitazione è pari quindi a mc. 166,00.

Questo valore viene moltiplicato per un coefficiente pari a 1,12 che permette di considerare anche il valore dei beni comuni, vista la collocazione dell'immobile: mc 166,00 x 1,12= 186,00 mc.

Considerando il livello attuale della porzione immobiliare il costo di costruzione viene assunto pari alla metà di quello che sarebbe originariamente ovvero in €/mc 240,00; il costo di ri-costruzione attuale dell'immobile sarebbe quindi di:

<b>Mc. 186,00 x €/mc 240,00 =</b>	<b>€ 44640,00</b>
-----------------------------------	-------------------

A questo andrebbe in questo caso aggiunto, come spiegato in precedenza, il costo del terreno sul quale insiste l'edificio, dato in maniera forfettaria in € 1.000,00 complessivi.

Il valore di stima della stima con il secondo metodo non si discosta da quello precedente quindi la base di asta viene fissato in:

<b>BASE DI ASTA</b>	<b>€ 45.000,00 (quarantadiqueuro//00)</b>
---------------------	---

Roma, 22 settembre 2014  
 Telefono portatile: 335 6401056

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
 Il Consulente Tecnico di Ufficio  
**Arch. Mariagrazia Spadaro Norella**



Si allega:

- allegato 1: documentazione fotografica
- allegato 2: convocazione per sopralluogo
- allegato 3: documentazione catastale (planimetria e VCA)
- allegato 4: visure in conservatoria
- allegato 5: utilizzazione in base allo strumento urbanistico vigente (stralcio PRG)
- allegato 6: regolarità urbanistica-visure
- allegato 7: stralcio Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma aggiornamento periodo ottobre/dicembre 2013 (II° Sem.)
- allegato 8: planimetria con rilievo dello stato dei luoghi

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**