

oggetto

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott. Marco Piovano

R.G.E.I. n° 278/2023

\*\*\*\*\*

IFIS NPL INVESTING SPA

Esecutante

CONTRO

Esecutato

**Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI**

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

committente

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

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

**Giudice: Dott. Marco Piovano**

**R.G.E.I. n° 278/2023**

\*\*\*\*\*

**IFIS NPL INVESTING SPA**

**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 .....                                                                                                                     | 11 |
| 4.1 | Risposta al quesito n° 1 .....                                                                                                                | 11 |
| 4.2 | Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.) .....                                              | 11 |
| 4.3 | Risposta al quesito n° 3 .....                                                                                                                | 13 |
| 4.4 | Risposta al quesito n° 4 .....                                                                                                                | 14 |
| 4.5 | Risposta al quesito n° 5 .....                                                                                                                | 14 |
| 4.6 | Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolite anno in corso e anno precedente) ..... | 16 |
| 4.7 | Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti) .....                                                     | 16 |
| 4.8 | Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale) .....                                                         | 17 |
| 4.9 | Risposta al quesito n° 9 (valutazione abitazione, locale negozio e scuola) .....                                                              | 17 |
|     | ALLEGATI .....                                                                                                                                | 25 |



**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 07/01/2024, 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.ssa Maria Spagnoli.

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

Nel citato Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C., del 01/05/2023, venivano formulati, al sottoscritto estimatore, i quesiti meglio specificati nel suddetto provvedimento che, di seguito, integralmente si trascrivono:

1. *provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);*
2. *esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*
  - a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti;*
  - b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
  - c. *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
  - d. *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
  - e. *la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*
  - f. ***la continuità delle trascrizioni nel ventennio:***
    - *indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, **il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio** che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*



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

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

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

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

- la regolarità edilizia e urbanistica;
- la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- i costi delle eventuali sanatorie;
- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

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

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

- verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- accertare lo stato di conservazione;
- verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
- fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
  - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
  - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
  - a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
  - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

*Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;*
9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
  - a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
    - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
    - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
  - b. sommaria descrizione del bene
    - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
  - c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo
  - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
  - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d. *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- e. *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*
- f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
  - *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
  - *potenzialità edificatorie del bene*
  - *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*
- g. *attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l’attestazione di prestazione energetica già redatto l’esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.*
- h. *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d’uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2 OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE

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

- IFIS NPL INVESTING S.P.A. con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri, 1, capitale sociale interamente versato Euro10.000,00, codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. 05148990269, e, per essa – giusta procura in data 02 marzo 2021 per atto Notaio Giovannella Condò, Rep. n. 30799 Racc. n. 13217, registrato a Milano DP 1 il 03 marzo 2021 al n. 17297, serie 1T - IFIS NPL SERVICING S.P.A (già GEMINI S.p.a.) codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia – Rovigo 04602210272, elettivamente domiciliata in Ravenna (RA), Via Alfredo Baccarini n. 52, presso lo studio degli Avv.ti Carlotta Casamorata, C.F. CSMCLT78M52A944X, e Marina Vandini, C.F. VNDMRN78D48H199Z, del Foro di Ravenna, le quali, congiuntamente e disgiuntamente tra loro, la rappresentano e difendono.
- Con decreto ingiuntivo n. 1627/2022 r.d.i., emesso in data 31/10/2022 (n. 4435/2022 r.g.), il Tribunale di Tivoli ha ingiunto, al sig. ( ), e alla sig.ra ( ), di pagare, immediatamente, ad IFIS NPL INVESTING S.p.A., la somma di € 188.700,13, oltre interessi e spese di ingiunzione come indicati in decreto; il suddetto decreto ingiuntivo, dichiarato immediatamente esecutivo, munito di formula esecutiva telematica in data 07/11/2022, è stato notificato ai debitori ingiunti in data 16/11/2022.
- A garanzia dell'esatto adempimento delle somme ingiunte nel suddetto decreto ingiuntivo, IFIS NPL INVESTING S.P.A., in data 18/01/2023, ha iscritto l'ipoteca giudiziale presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma – Servizio Pubblicità immobiliare di Roma 2 (Reg. Gen. 2420 - Reg. Part. 258) sui seguenti beni immobili, di proprietà della sig.ra Imperatori Graziella per il diritto 1/1 di Nuda Proprietà e del sig. per il diritto 1/1 di Usufrutto:
  - a) Abitazione di tipo civile sita in Guidonia Montecelio (RM), via Arsoli n. 23, P/1, censita al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione urbana MAR, foglio 10, particella 481, sub. 3, categoria A/2, consistenza 5,5 vani.
  - b) Negozi e Botteghe sito in Guidonia Montecelio (RM), via Arsoli n. 23, pt, censita al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione urbana MAR, foglio 10, particella 481, sub. 501, cat. C/1, consistenza 137 mq.
  - c) Scuole e laboratori scientifici siti in Guidonia Montecelio (RM), via Arsoli n. 25, pt, censita al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione urbana MAR, foglio 10, particella 481, sub. 502, categoria B/5, consistenza 449 mq.

- Stante l'inadempimento, sulla base del già menzionato titolo esecutivo, in data 12/04/2023, è stato notificato ai soggetti ingiunti atto di precetto per la somma di € 188.700,13 oltre ad interessi e spese di ingiunzione come indicate in decreto, ed oltre successivi interessi e spese successive occorrente. Essendo infruttuosamente trascorso il termine di legge di 10 giorni concesso per l'adempimento, in data 04/07/2023, su richiesta della scrivente difesa, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Tivoli ha sottoposto a pignoramento immobiliare i beni ipotecati sopra descritti.
- Con ricorso depositato in data 30/09/2024, la sig.ra

hanno proposto opposizione di terzo, deducendo che, con separati contratti preliminari di compravendita, entrambi stipulati in data 23 maggio 2023, a rogito Notaio Pocaterra (rep. 64802/26056 e rep. 64801/26056), registrati all'Agenzia delle Entrate di Tivoli al n. 3321 serie 1/T e 3320 serie 1/T e, in pari data, trascritti, rispettivamente, all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Roma – Servizio Pubblicità immobiliare di Roma 2, ai numeri 28968 Reg. Gen./20320 Reg. Part. e 28965 Reg. Gen./20317 Reg. Part., le medesime opponenti si sono impegnate ad acquistare, rispettivamente, dai sig.ri Arcuti e Imperatori:

- a) unità immobiliari site in Guidonia Montecelio, alla via Arsoli n. 23, censite nel Catasto Urbano di detto Comune alla sezione Mar., al foglio 10, particella 481 subalterni 3, 501, 502 (**i beni oggetto dell'ipoteca giudiziale e dell'intestato pignoramento**);
- b) un'unità immobiliare sita in Guidonia Montecelio, alla via Arsoli n. 23, censita nel Catasto Urbano di detto Comune alla sezione Mar., foglio 10, particella 481 sub 2 (**bene estraneo alla presente procedura esecutiva**).

### 3 OPERAZIONI PERITALI

#### 3.1 Esame documentazione

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

- **atti processuali:**

- Atto di precetto notificato, ex art. 140 Cpc, in data 23/03/2023, notificato al sig. \_\_\_\_\_ in data 12/04/2023, con il quale è stato intimato il pagamento del complessivo importo di € 188.700,13 il tutto oltre interessi e spese d'ingiunzione come indicati in decreto, ed oltre successivi interessi e spese successive occorrente sino al soddisfo.
- Atto di pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale di Tivoli in data 04/07/2023, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 28/07/2023, ai numeri 43742/31064, con il quale la società IFIS NPL INVESTING SPA, in qualità di creditore procedente, richiede, al Tribunale di Tivoli, l'espropriazione forzata del diritto di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ per il diritto 1/1 di Nuda Proprietà e del sig. \_\_\_\_\_ per il diritto 1/1 di Usufrutto, per la soddisfazione del credito di complessivi € 188.700,13, il tutto oltre interessi e spese d'ingiunzione come indicati in

decreto ed oltre successivi interessi e spese successive occorrendo sino al soddisfo, dei seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile sita in Guidonia Montecelio (RM), via Arsoli n. 23, P/1, censita al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione urbana MAR, foglio 10, particella 481, sub. 3, categoria A/2, consistenza 5,5 vani.
- Negozi e Botteghe sito in Guidonia Montecelio (RM), via Arsoli n. 23, pt, censita al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione urbana MAR, foglio 10, particella 481, sub. 501, cat. C/1, consistenza 137 mq.
- Scuole e laboratori scientifici siti in Guidonia Montecelio (RM), via Arsoli n. 25, pt, censita al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione urbana MAR, foglio 10, particella 481, sub. 502, categoria B/5, consistenza 449 mq.
- Certificato Notarile (**vedi allegato 2**) presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 01 agosto 2023 dalla dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli.
- **documentazione ipo-catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma (vedi allegato 3);**
- **fotografie eseguite nel corso del sopralluogo avvenuto in data 28 febbraio 2024 (vedi allegato 5).**

### 3.2 Operazioni in sopralluogo

Il giorno 28/02/2024, alle ore 12:15, il sottoscritto *Esperto Estimatore*, in presenza dell'Avv.ssa Maria Spagnoli, in qualità di custode giudiziario, si è recato presso gli immobili pignorati siti nel comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Arsoli civici 19, 21, 23, 25 e 27 e identificati, nell'atto di pignoramento, al NCEU del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), sez. urbana MAR con i seguenti dati censuari:

- Abitazione di tipo civile sita in Guidonia Montecelio (RM), via Arsoli n. 23, P/1, censita al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione urbana MAR, foglio 10, particella 481, sub. 3, categoria A/2, consistenza 5,5 vani.
- Locale commerciale sito in Guidonia Montecelio (RM), via Arsoli n. 23 (sul posto civici 19 e 21), PT, censito al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione urbana MAR, foglio 10, particella 481, sub. 501, cat. C/1, consistenza 137 mq.
- Locale adibito a scuola, sito in Guidonia Montecelio (RM), via Arsoli n. 25 (sul posto civici 25 e 27), PT, censito al N.C.E.U. di detto Comune alla sezione urbana MAR, foglio 10, particella 481, sub. 502, categoria B/5, consistenza 449 mq.

Le operazioni di sopralluogo, presso i suddetti immobili, sono necessarie e propedeutiche all'espletamento di quanto richiesto dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Tivoli, dott. Marco Piovano, nell'Ordinanza in premessa. Alle operazioni di sopralluogo è presente il sig. \_\_\_\_\_ il quale ha consentito l'accesso e ha fornito tutte le informazioni richieste.

Per quanto concerne le verifiche tecniche, eseguite dal sottoscritto CTU, al fine di reperire ogni elemento tecnico utile sia alla verifica urbanistico - catastale sia alla stima dei cespiti in esame, si rappresenta che è stata appurata la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali agli atti informatizzati del N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio, effettuate, a campione, misurazioni metriche con distanziometro laser e scattato numerose fotografie, riportando quelle più significative ai fini della perizia nell'allegato 5.

Dalla verifica eseguita, l'abitazione, internamente, non presenta difformità, sia in termini di distribuzione degli spazi interni sia per quanto concerne la conformità degli ambienti con le prescrizioni urbanistiche.

Nel suo insieme, lo stato di manutenzione dell'abitazione è da considerarsi normale, in quanto, le rifiniture e gli impianti tecnologici, sono dell'epoca della costruzione.

Mentre il locale commerciale, attualmente adibito a pizzeria, presenta piccole difformità per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni rispetto quanto è riportato nella planimetria catastale, inoltre è presente una porta che dalla cucina immette ad un locale magazzino, realizzato, in assenza di legittimità edilizia, nell'area cortilizia, non considerata nel pignoramento e identificata al catasto fabbricati con il sub. 503 (bene comune non censibile ai subalterni 501 e 502). È presente anche una pergotenda, sempre nell'area cortilizia sopra citata, autorizzata e realizzata con C.I.L.A. prot. n. 76985 del 19/07/2023.

Per quanto concerne le piccole difformità sulla distribuzione degli spazi interni riscontrate (compreso l'apertura della porta a collegamento del ristorante con il magazzino), le stesse sono sanabili con CILA in sanatoria art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi € 3.500,00.

Nel suo insieme, lo stato di manutenzione del locale negozio è da considerarsi normale, in quanto, le rifiniture e gli impianti tecnologici, sono dell'epoca della divisione e ristrutturazione (luglio 2021).

Dalla verifica eseguita, l'ex porzione di locale a negozio, frazionato con cambio di destinazione d'uso a scuola e ristrutturato, a seguito di S.C.I.A. prot. n. 53119 del 03/06/2021, depositata al Comune di Guidonia Montecelio, internamente, non presenta, difformità, sia in termini di distribuzione degli spazi interni sia per quanto concerne la conformità degli ambienti con le prescrizioni urbanistiche.

Nel suo insieme, lo stato di manutenzione del locale negozio è da considerarsi normale, in quanto, le rifiniture e gli impianti tecnologici, sono dell'epoca della divisione e ristrutturazione (luglio 2021).

Si riportano, di seguito, quanto rilevato nel corso delle operazioni di sopralluogo riguardo lo stato locativo dei cespiti oggetto di pignoramento.

- L'immobile abitativo si trova nella disponibilità dell'esecutato abitato unitamente con la sua famiglia.
- Il locale commerciale, attualmente adibito a pizzeria, risulta locato alla società "Ristorante Pizza Pazza Srl" il cui rappresentante legale è la figlia dell'esecutato la sig.ra . Successivamente è stato fornito, dall'esecutato, copia del contratto di locazione regolarmente registrato, ove si rilevano la data di consegna dei locali nel giorno 05/08/2021, la durata del contratto di sei anni con rinnovo automatico, alla scadenza naturale, di ulteriori sei anni, "salvo disdetta di entrambe le parti", con un canone annuo di € 6.000,00 (euro seimila/00), corrispondenti ad € 500,00 mensili da corrispondersi ogni 15 di ogni mese.
- Il locale adibito a scuola di inglese risulta locato alla società il cui rappresentante legale è la figlia dell'esecutato la sig.ra . Successivamente è stato fornito, dall'esecutato, copia del contratto di locazione regolarmente registrato, ove si rilevano la data di consegna dei locali nel giorno 01/09/2021, la durata del contratto di sei anni con rinnovo automatico, alla scadenza naturale, di ulteriori sei anni, "salvo disdetta di entrambe le parti", con un canone annuo di € 6.000,00 (euro seimila/00), corrispondenti ad € 500,00 mensili da corrispondersi ogni 15 di ogni mese.

Alle ore 13:05 si sono concluse le operazioni peritali.

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



**4 RISPOSTA AI QUESITI****4.1 Risposta al quesito n° 1****Incarico evaso.****4.2 Risposta al quesito n° 2** (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)

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

b) I dati 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. Si rileva comunque che, nel corso degli accertamenti tecnici, confermati dal sopralluogo, nel patrimonio immobiliare dell'esecutato, risulterebbe, in carico, un'area di pertinenza, identificata al catasto fabbricati con il sub. 503 (bene comune non censibile ai subalterni 501 e 502 oggetto di pignoramento), ove insiste un magazzino realizzato in assenza di legittimità urbanistica ed una pergotenda regolarmente autorizzata dal Comune di Guidonia Montecelio.

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 di soggetto, relativa alla situazione ipotecaria e catastale degli immobili oggetto di rilievo e, al Catasto Edilizio Urbano, l'ultimo stadio delle planimetrie catastali dei cespiti attualmente in banca dati.

Catastalmente le unità immobiliari urbane, oggetto di esecuzione, risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio, sezione urbana MAR, con i dati censuari di seguito riportati.

a) Foglio: 10, p.lla 481, sub 3, ubicazione: Via Casal Bianco n. sc (sul posto Via Arsoli civico 23), interno 2, piano: 1, cat.: A/2 (civile abitazione), classe: 2, vani: 5,5, superficie catastale: mq 136, rendita: € 610,71. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto determinare una *"consistenza commerciale ragguagliata"* ai sensi del DPR 138/98, pari a mq 135,50 (in linea con quella dichiarata in visura) espressa come somma tra la consistenza commerciale reale delle superfici coperte e la consistenza commerciale reale delle superfici scoperte, omogeneizzata mediante l'utilizzo, quando applicabili, di opportuni coefficienti di ragguaglio. Le misurazioni sono state effettuate sulla planimetria catastale prendendo in conto la superficie lorda, comprensiva delle murature interne e di quelle esterne esclusive, queste ultime fino alla mezzeria se di confine con altra proprietà e, in entrambi i casi, fino ad un massimo di 50 cm. La destinazione d'uso degli ambienti è quella rilevata dalla planimetria catastale.

b) Foglio: 10, p.lla 481, sub 501, ubicazione: Via Arsoli n. 23 (sul posto Via Arsoli n. 21, anche se presente una seconda vetrina con civico 19), piano: T, cat.: C/1 (locale negozio), classe: 2, mq: 137, superficie catastale: mq 147, rendita: € 3.176,88. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea la *"consistenza commerciale ragguagliata"* rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 147,00.

c) Foglio: 10, p.lla 481, sub 502, ubicazione: Via Arsoli n. 25 (sul posto Via Arsoli n. 25, anche se presente una seconda vetrina con civico 27), piano: T, cat.: B/5 (locale scuola),



classe: U, mc: 449, superficie catastale: mq 123, rendita: € 510,16. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea la “consistenza commerciale ragguagliata” rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 123,00.

Si rappresenta che sia il locale negozio di cui alla lettera b) sia la scuola di cui alla lettera c), nascono dalla divisione, con cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione, di un più ampio locale commerciale (cat. C/1), avvenuto con presentazione, al Comune di Guidonia Montecelio, di S.C.I.A. prot. n. 53119 del 03/06/2021, con data di fine lavori 08/07/2021 prot. n. 64485. Tale divisione e cambio di destinazione d'uso, è stata regolarmente denunciata al catasto urbano del 21/07/2021, pratica n. RM0276461 in atti dal 23/07/2021, causale: Divisione con cambio di destinazione (n. 121129.1/2021).

Attualmente le unità immobiliari sono catastalmente in carico ai signori:

- \_\_\_\_\_, con diritto di proprietà: Usufrutto 1/1, in regime di separazione dei beni.
- \_\_\_\_\_, con diritto di proprietà: Nuda proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni.

Pertanto, l'intera proprietà (nuda proprietà e usufrutto) dei beni oggetto dell'esecuzione, come sopra indicato, è in **piena, esclusiva ed assoluta proprietà** dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in qualità di debitore esecutato.

Come richiesto nel punto e dei quesiti formulati nel provvedimento del 07/01/2024, per quanto è stato accertato, la piena proprietà degli immobili è pervenuta, all'esecutato, in forza degli atti di compravendita descritti di seguito.

- a) Atto di compravendita **a favore** dei signori \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di nuda proprietà in separazione dei beni e di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di usufrutto in separazione dei beni, per acquisto degli immobili riportati al catasto fabbricati Sez. MAR Fg.10 p.lla 481 sub.1, Sez. MAR Fg.10 p.lla 481 sub. 6 e Sez. MAR Fg.10 p.lla 481 sub. 3 da VITRO' RACHELE nata a VIBO VALENTIA il 10/04/1942, in virtù di atto di compravendita redatto in data 21/04/2008 dal dott. POCATERRA LUIGI, Notaio in Guidonia Montecelio, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. n. 52840, racc. n. 17390, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 30/04/2008 ai nn. 26421/14602.
- Alla suindicata \_\_\_\_\_ l'immobile riportato al catasto Terreni Fg.10 p.lla 481 è pervenuto per acquisto da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita per notaio EMIDIO TERRA ABRAMI del 13/03/1981, rep. 16425, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 03/04/1981 ai nn.9651/7968.

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 ostative o

COMMITTENTE: TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI, VIALE ARNALDI N. 19 – 00019 TIVOLI (RM), pagina 12 di 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 AI SENSI DELL’ART. 567 C.P.C.”, redatto in data 01 agosto 2023 dalla dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 28/07/2023 ai nn.43742/31064 emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 04/07/2023 contro

per la nuda proprietà e

per l’usufrutto a favore IFIS NPL INVESTING SPA con sede in MESTRE gravante sugli immobili in oggetto.

- Preliminare di Compravendita trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 23/05/2023 ai nn.28968/20320 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notar POCATERRA LUIGI (GUIDONIA MONTECELIO) del 22/05/2023, rep.64802/26056, contro

gravante sugli immobili in oggetto.

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 18/01/2023 ai nn.2420/258 emesso dal Tribunale di TIVOLI il 25/10/2022 per € 377.400,26 a garanzia di € 188.700,13 contro

a favore IFIS NPL INVESTING SPA con sede in MESTRE gravante sugli immobili in oggetto.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 15/11/2016 ai nn.52024/35437 emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 10/10/2016 contro

per l’usufrutto a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in TORINO gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Sez. MAR al Fg.10 p.lla 481 sub. 6 graffato al Fg. 10 p.lla 481 sub. 1, e Sez. MAR Fg.10 p.lla 481 sub. 3.

#### 4.3 Risposta al quesito n° 3

Acceduto presso l’ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio si è accertato che il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili in esame, è stata edificata in assenza di ogni e qualsiasi licenza e/o concessione edilizia, per cui è stata rilasciata, dal Comune di Guidonia Montecelio, concessione edilizia in sanatoria in data 14 febbraio 1990 n. 107.

Successivamente è stata presentata, al Comune di Guidonia Montecelio, una S.C.I.A. con prot. n. 53119 del 03/06/2021, con fine lavori prot. n. 64485 del 08/07/2021, per frazionamento, ristrutturazioni e cambio di destinazione d’uso di un ampio locale commerciale, censito al catasto urbano del suddetto Comune, sez. Mar, foglio 10, p.lla 481, sub 1 graffato con il sub 6, al fine di creare tre distinte unità immobiliari censite al catasto urbano sez. Mar, foglio 10, p.lla 481, sub 501 (locale C/1), foglio 10, p.lla 481, sub 502 (scuola) e foglio 10, p.lla 481, sub 503 (bene comune non censibile in quanto area cortilizia a servizio dei due immobili identificati con i subalterni 501 e 502, di proprietà dell’esecutato); inoltre, la pergotenda realizzata nella citata area cortilizia, sempre di proprietà dell’esecutato ma sfuggita al pignoramento, è stata autorizzata e realizzata con C.I.L.A. prot. n. 76985 del 19/07/2023.

Il locale negozio, attualmente adibito a pizzeria, presenta piccole difformità per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni rispetto quanto è riportato nella planimetria catastale, inoltre è presente una porta che dalla cucina immette ad un locale magazzino, realizzato, in assenza di legittimità edilizia, nell'area cortilizia, non considerata nel pignoramento e identificata al catasto fabbricati con il sub. 503 (bene comune non censibile ai subalterni 501 e 502). Per quanto concerne le piccole difformità sulla distribuzione degli spazi interni riscontrate (compreso l'apertura della porta a collegamento del ristorante con il magazzino), le stesse sono sanabili con CILA in sanatoria art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi € 3.500,00.

#### 4.4 Risposta al quesito n° 4

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio, si è accertato che i cespiti in esame non ricadono in area sottoposta ad alcun vincolo (paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004) tanto meno a diritti demaniali e/o usi civici.

Gli immobili di che trattasi sono a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica del terreno ove essi ricadono, di conseguenza non si è reso necessario richiedere o effettuare, accertamenti al riguardo.

#### 4.5 Risposta al quesito n° 5

A seguito dell'accesso del 28/02/2024, salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo 3.2 (operazioni in sopralluogo), si è riscontrato il seguente stato dei luoghi.

Gli immobili oggetto di causa, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa catastale, sono porzioni di un più ampio edificio, ubicato in zona suburbana rispetto il cosiddetto centro di Guidonia Montecelio (Rm), in località Marco Simone - Setteville Nord e, più precisamente, con accesso principale al compendio immobiliare dal civico 23 di Via Arsoli (vedi allegato 5 foto 1). Nello specifico i beni immobili, oggetto di valutazione, fanno parte di una più ampia palazzina di civile abitazione, considerata nel procedimento di stima incentrato sul MCA, in normale stato, articolata su tre livelli (piani terra, primo e secondo), composta di n. 5 abitazioni, un locale negozio ed un locale destinato a scuola, caratterizzata da una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con facciate intonacate e rivestite in cortina e una copertura a tetto a falde, sito in comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Arsoli civici 19-21-23-25 e 27, più precisamente:

- a) L'abitazione dislocata al piano primo della palazzina, distinta con il numero interno 2, avente accesso, tramite scala condominiale, dal civico 23 di Via Arsoli, risulta catastalmente composta di un ingresso, da cui si accede alla cucina, al soggiorno ed al corridoio che divide, equamente, la zona giorno con la zona notte dell'appartamento, nello specifico a collegamento di due camere, due bagni ed un balcone, prospiciente due lati dell'appartamento e accessibile dalla cucina e da una camera, a collegamento con un ampio terrazzo accessibile dal soggiorno. Il tutto per una superficie complessiva commerciale ragguagliata, calcolata dallo scrivente CTU, di circa mq **135,50**.

Come specificato nei paragrafi precedenti, l'abitazione, all'interno, non presenta difformità, rispetto la legittimità edilizia.

L'abitazione risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, in Via Casal Bianco n. sc (sul posto Via Arsoli civico 23), interno 2, foglio 10,

P.lla 481, sub 3, cat.: A/2 (civile abitazione), classe: 2, vani: 5,5, superficie catastale: mq 136, rendita: € 610,71 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.1**).

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

- la pavimentazione, nella zona notte e nella zona giorno (soggiorno e camere da letto) in marmo di buona fattura, in piastrelle di ceramica, nella cucina e nei bagni in piastrelle in monocottura smaltata;
- gli infissi sono in alluminio e vetro camera, con persiane in ferro;
- le porte interne sono di legno tamburato dell'epoca della costruzione, il portoncino d'ingresso è anch'esso di legno e provvisto di blindatura;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura lavabile ad esclusione del soggiorno con pittura tipo spatolato, per la zona cucina è presente anche un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica e i sanitari dei servizi è di tipo standard.
- l'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale, mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;
- l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e impianto elettrico.

Si può relazione che l'abitazione oggetto di pignoramento presenta, nel suo complesso, un normale stato di manutenzione e conservazione (**vedi allegato 5 foto 5-6-7-8-9 e 10**).

- b) Locale negozio, attualmente adibito a pizzeria, dislocato al piano terra della palazzina, avente accesso, dal civico 21 di Via Arsoli (anche se è presente una seconda vetrina, identificata con il civico 19), risulta catastalmente composto di un ampio ambiente principale (riservato alla clientela arredato con tavoli e sedie), un ambiente con forno, dedicato alla preparazione delle pizze, una parte retrostante ove sono dislocati la cucina, la dispensa, i bagni e lo spogliatoio. Come specificato nei paragrafi precedenti, è presente una porta che dalla cucina immette ad un locale magazzino realizzato, in assenza di legittimità edilizia, nell'area cortilizia, non considerata nel pignoramento e identificata al catasto fabbricati con il sub. 503 (bene comune non censibile ai subalterni 501 e 502). È presente anche una pergotenda, sempre nell'area cortilizia sopra citata, autorizzata e realizzata con C.I.L.A. prot. n. 76985 del 19/07/2023.

Il locale negozio risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, al Foglio: 10, p.lla 481, sub 501, ubicazione: Via Arsoli n. 23 (sul posto il civico è il 21), piano: T, cat.: C/1 (locale negozio), classe: 2, mq: 137, superficie catastale: mq 147, rendita: € 3.176,88 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.2**).

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

- la pavimentazione del locale principale e degli ambienti comuni è in piastrelle di ceramica, in piastrelle di gres nella cucina e spogliatoio e nei bagni in piastrelle in monocottura smaltata;
- le vetrine e gli infissi sono in alluminio e vetro;
- le porte interne sono in ferro e alluminio;
- pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, per la zona cucina è presente anche un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica, è presente un controsoffitto nella sala principale, ove passano gli impianti tecnologici e con inseriti corpi illuminanti;
- il rivestimento dei bagni è interamente in piastrelle di ceramica e i sanitari dei servizi è di tipo standard.

- l'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale, mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;
- l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo e impianto elettrico.

Si può relazionare che il locale negozio oggetto di pignoramento presenta, nel suo complesso, un normale stato di manutenzione e conservazione (**vedi allegato 5 foto 11-12 e 13**).

- c) Locale attualmente adibito a scuola di inglese, dislocato al piano terra della palazzina, avente accesso, dal civico 25 di Via Arsoli (anche se è presente una seconda vetrina, identificata con il civico 21), risulta catastalmente composto di un ampio ingresso/reception, un lungo disimpegno a collegamento di un ampio locale (catastalmente indicato come ripostiglio/locale tecnico), di quattro aule e, in ultimo, i bagni. L'immobile, adibito a scuola, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, al Foglio: 10, p.lla 481, sub 502, ubicazione: Via Arsoli n. 25 (sul posto il civico è il 21), piano: T, cat.: B/5 (scuole e laboratori scientifici), classe: U, mc: 449, superficie catastale: mq 123, rendita: € 510,16 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.3**).

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

- la pavimentazione in tutti gli ambienti lavorativi è in piastrelle di ceramica e nei bagni in piastrelle in monocottura smaltata;
- le vetrine e gli infissi sono in alluminio e vetro;
- le porte interne sono in laminato, la porta di accesso è corredata di apertura antipanico;
- pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ed elementi decorativi, è presente un controsoffitto negli ambienti principali ove passano gli impianti tecnologici e con inseriti corpi illuminanti;
- il rivestimento dei bagni è interamente in piastrelle di ceramica e i sanitari dei servizi è di tipo standard.
- l'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale, mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;
- l'immobile è dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo e impianto elettrico.

Si può relazionare che il l'immobile adibito a scuola oggetto di pignoramento presenta, nel suo complesso, un normale stato di manutenzione e conservazione (**vedi allegato 5 foto 14-15-16 e 17**).

#### **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, per l'intero compendio, come dichiarato dall'esecutato nel corso del sopralluogo, non è presente un'amministrazione condominiale.

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

A esclusione dell'abitazione al primo piano (identificato con il sub 3) attualmente nella disponibilità dell'esecutato abitato unitamente con la sua famiglia, il locale commerciale, attualmente adibito a pizzeria, risulta locato alla società "Ristorante Pizza Pazza Srl" il cui rappresentante legale è la figlia dell'esecutato la sig.ra \_\_\_\_\_ con contratto di locazione regolarmente registrato, ove si rilevano la data di consegna dei locali nel giorno 05/08/2021, la durata del contratto di sei anni con rinnovo automatico, alla scadenza naturale, di ulteriori sei anni, "*salvo disdetta di entrambe le parti*", con un canone annuo di € 6.000,00 (euro



seimila/00), corrispondenti ad € 500,00 mensili da corrispondersi ogni 15 di ogni mese, mentre il locale adibito a scuola di inglese risulta locato alla società “  
il cui rappresentante legale è sempre la figlia dell’esecutato la sig.ra  
con contratto di locazione regolarmente registrato, ove si rilevano la data di consegna dei locali nel giorno 01/09/2021, la durata del contratto di sei anni con rinnovo automatico, alla scadenza naturale, di ulteriori sei anni, “*salvo disdetta di entrambe le parti*”, con un canone annuo di € 6.000,00 (euro seimila/00), corrispondenti ad € 500,00 mensili da corrispondersi ogni 15 di ogni mese.  
Al fine di verificare la sussistenza di eventuali plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla condizione locativa in essere dei due immobili commerciali (pizzeria e scuola di inglese), si procede ad una verifica di congruenza tra l’importo percepito e gli indicatori di mercato riferiti alla zona OMI di interesse.

Impiegando la consistenza ragguagliata dei due immobili, si perviene ai seguenti canoni unitari percepiti:

#### **Immobile adibito a pizzeria:**

Canone anno: € 6.000,00  
Consistenza negozio: mq 147  
 $(€ 6.000,00 \text{ annui} / 12 \text{ mesi}) / 147 \text{ mq} = €/\text{mq } 3,40 \text{ mese}$

#### **Immobile adibito a scuola:**

Canone anno: € 6.000,00  
Consistenza negozio: mq 123  
 $(€ 6.000,00 \text{ annui} / 12 \text{ mesi}) / 123 \text{ mq} = €/\text{mq } 4,06 \text{ mese}$

**Semestre: 2024/1 Zona: E6 - MARCO**

**SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE**

Negozi: valore di mercato min. €/mq 1.300,00 – valore di mercato max €/mq 1.900,00  
valore di locazione min. €/mq 8,00 mese - valore di locazione max €/mq 12,00 mese

I canoni unitari rilevati risultano inferiori al minimo riscontrato nella zona OMI d’interesse, anche in considerazione della significativa consistenza dei beni.

Considerato che il canone richiesto per i due immobili, data la familiarità del conduttore, è al di sotto del mercato degli affitti per locali commerciali nella zona, si ritiene di non considerare tale influenza nella valutazione dei cespiti.

Pertanto, oggetto della esecuzione, previa valutazione degli immobili, è l’intera quota del debitore escusso.

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

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, locale negozio e scuola)**

Il sottoscritto C.T.U., al fine di poter attribuire il più probabile valore attuale dell’intero complesso immobiliare oggetto di pignoramento (tre u.i.u. di cui un’abitazione al piano primo identificata con il sub 3, un negozio al piano terra identificato con il sub 501 ed una scuola al piano terra identificata con il sub 502), di proprietà dei signori:

, con diritto di usufrutto per la quota 1/1, in regime

di separazione dei beni e

, con diritto di nuda proprietà per la quota 1/1, in regime di separazione dei beni, qualora utile, dopo aver visitato i luoghi ed aver condotto indagini ricavate da diverse fonti di mercato (pubblicazioni immobiliari e notizie di compravendita avvenuta) e riferito a beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione e con riferimento all'attualità, lo scrivente tecnico, fermo quanto ampiamente descritto, nei paragrafi precedenti, sia per quanto concerne la descrizione degli immobili in esame sia per quanto concerne l'ubicazione degli stessi nel comune di Guidonia Montecelio, procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in esame sia per quanto concerne la nuda proprietà sia per l'usufrutto dell'esecutato.

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

Nel caso in cui il giudizio di valore riguardi, in particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ad un immobile oggetto di vendita, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo criterio di stima, è quello del **“valore di mercato”** che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell'andamento dei valori di mercato in zona, relativo ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima, ovvero per via indiretta per capitalizzazione del reddito presunto ritraibile. Tale metodologia, fondata su indagini di mercato e notizie certe di avvenuta compravendita e/o avvenuta locazione è la sola pertinente in relazione alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, nonché allo scopo della stima ed al criterio di stima conseguentemente perseguito (**il più probabile valore di mercato del bene**).

#### ➤ *Scelta della metodologia*

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

Al riguardo nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima sopra enunciato, condividendo quanto stabilito dagli operatori nel settore estimale che indicano, nel metodo **“sintetico – comparativo”** (dove gli elementi di mercato lo consentano), quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di



compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla loro condizione giuridica, si ritiene adottare, nella fattispecie, il citato metodo diretto **sintetico - comparativo** riferito al parametro della superficie coperta vendibile.

Nello specifico, considerato che il mercato immobiliare, in un piccolo centro quale il comune di Guidonia Montecelio, non presenta una dinamicità di offerte di agenzie immobiliari e/o notizie di compravendite avvenute di immobili con diversa destinazione ordinaria **che non sia quella residenziale** (terziaria, commerciale, scuole, laboratori artigianali, aree urbane, etc.) sufficienti per la comparazione con le unità immobiliari oggetto di valutazione, lo scrivente CTU, avvalendosi degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (nello specifico il commerciale e la scuola, assimilabile al commerciale) rilevati nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma, al fine di determinare il più probabile valore di mercato "a libero" di ogni singolo immobile, ha ritenuto, *in primis*, determinare il valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato, dell'unità abitativa, oggetto anch'essa di valutazione, considerata, ai fini della comparazione, in uno stato normale sia per quanto concerne l'edificio ove è collocata, sia per quanto concerne le rifiniture interne e dotazione impianti tecnologici, ed individuata nell'immobile, con destinazione a civile abitazione, distinta al catasto urbano del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, in Via Casal Bianco n. sc (sul posto Via Arsoli civico 23), interno 2, foglio 10, P.lla 481, sub 3.

Al riguardo lo scrivente CTU ha orientato la ricerca degli atti di compravendita di abitazioni civili (cat. A/2) simili all'immobile in valutazione, nella zona OMI del Comune di Guidonia Montecelio, identificata con la sigla E6 - MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE 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'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto ( $q_{cij}$ );

$pm_j (C_i)$  = prezzo marginale relativo alla caratteristica  $j$ -esima considerata per l'immobile di confronto ( $C_i$ );

$\Delta P_j (C_i)$  = prodotto delle due precedenti quantità.

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

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

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

➤ **Scelta delle caratteristiche**

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



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

**caratteristiche dell'edificio**

- C<sub>1</sub> - localizzazione di dettaglio;
- C<sub>2</sub> - tipologia architettonica;
- C<sub>3</sub> - stato manutentivo dell'edificio;

**caratteristiche dell'unità immobiliare**

- C<sub>4</sub> - 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 Agosta snc                | atto di compravendita | 2° semestre 2023 |
|              | C <sub>b</sub> | Viale Valle dell'Aniene n. 37 | atto di compravendita | 2° semestre 2023 |
|              | C <sub>c</sub> | Via Agosta n. 19bis           | atto di compravendita | 2° semestre 2024 |
|              | C <sub>d</sub> | Via Agosta n. 19bis           | atto di compravendita | 2° semestre 2024 |
|              | C <sub>e</sub> | Via Agosta n. 19bis           | atto di compravendita | 2° semestre 2024 |
|              |                |                               |                       |                  |
|              |                |                               |                       |                  |

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

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

➤ **Indicatori di mercato**

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico – economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma. Da esso si rilevano sia gli elementi

caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame sia le quotazioni di mercato, relative ad uno stato d'uso normale, della tipologia edilizia, per il caso in esame, relativa al segmento residenziale. 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 Guidonia Montecelio, identificata con la sigla E6 - MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE e rilevato, per la stessa zona, i valori minimi e massimi dei villini. Per tale zona, i parametri indicati per il 1° semestre 2024 (ultimo aggiornamento presente alla banca dati informatizzata del citato OMI nel momento della redazione della presente stima) sono:

#### **Abitazioni civili**

**minimo €/mq 1.350,00 – massimo €/mq 2.000,00**

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  $k_l$  di omogeneizzazione dei valori (rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto).

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

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

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

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

#### ➤ **Tabelle di comparazione**

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

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

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

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

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

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

#### ➤ *Sintesi valutativa*

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

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale, ritenuta accettabile per una stima puntuale quale quella richiesta, per più del 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 normali condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

**c.t. € 329.000,00 (diconsi euro trecentoventinovemila/00)**

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

#### ➤ *Valore di mercato immobile commerciale (sub 501) dislocato al piano terra*

Come delineato nei paragrafi precedenti, lo scrivente CTU, avvalendosi degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (nel caso specifico il locale commerciale) rilevato nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma, ha ritenuto adeguare, per la valutazione della porzione immobiliare con destinazione a commerciale, il valore unitario di €/mq 2.429,67, determinato per l'abitativo con il procedimento del MCA, con il coefficiente di ragguaglio, individuato dal rapporto del valore medio OMI del commerciale con quello delle abitazioni civili, in un -5% (considerata la minore appetibilità commerciale di un negozio in quella zona rispetto l'abitazione).

Valore unitario di mercato per il commerciale: € /mq 2.429,67 x 0,95 = € /mq 2.308,18

Tale valore unitario è adottato per l'unità immobiliare, con destinazione a negozio, distinta al catasto urbano al foglio 10, p.lla 481, sub 501, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 137, superficie catastale mq 147, rendita € 3.176,88, piano T.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato del locale commerciale, considerato libero ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione, nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

**c.t. € 339.000,00 (diconsi euro trecentotrentanovemila/00)**

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

➤ **Valore di mercato immobile adibito a scuola (sub 502) dislocato al piano terra**

Come delineato nei paragrafi precedenti, lo scrivente CTU, considerato che la porzione immobiliare in valutazione, nasce dalla divisione, con cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione, di un più ampio locale commerciale (cat. C/1), avvenuto con presentazione, al Comune di Guidonia Montecelio, di S.C.I.A. prot. n. 53119 del 03/06/2021, con data di fine lavori 08/07/2021 prot. n. 64485, ritiene di assimilare, l'immobile in esame, ad un locale negozio. Pertanto, avvalendosi degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (nel caso specifico il locale commerciale) rilevato nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma, ha ritenuto adeguare, per la valutazione della porzione immobiliare con destinazione a scuola (assimilabile ad un locale commerciale), il valore unitario di € /mq 2.429,67, determinato per l'abitativo con il procedimento del MCA, con il coefficiente di ragguaglio, individuato dal rapporto del valore medio OMI del commerciale con quello delle abitazioni civili, in un -5% (considerata la minore appetibilità commerciale di un negozio in quella zona rispetto l'abitazione).

Valore unitario di mercato per il commerciale: € /mq 2.429,67 x 0,95 = € /mq 2.308,18

Tale valore unitario è adottato per l'unità immobiliare, con destinazione a scuola (assimilabile ad un negozio), distinta al catasto urbano al foglio 10, p.lla 481, sub 502, categoria B/5, classe U, consistenza mc 449, superficie catastale mq 123, rendita € 510,16, piano T.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato dell'immobile con destinazione d'uso a scuola, considerato libero ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione, nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

**c.t. € 284.000,00 (diconsi euro duecentottantaquattromila/00)**

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.3).

➤ **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, gli immobili individuati nell'abitazione (sub 3) e la scuola (sub 502) in valutazione, non presentano, all'interno, difformità, rispetto la legittimità edilizia. Mentre, per quanto concerne il locale negozio (sub 501), lo scrivente CTU, ha rilevato piccole difformità per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni rispetto quanto è riportato nella planimetria catastale, inoltre è presente una porta che dalla cucina immette ad un locale magazzino, realizzato, in assenza di

legittimità edilizia, nell'area cortilizia non considerata nel pignoramento e identificata al catasto fabbricati con il sub. 503 (bene comune non censibile ai subalterni 501 e 502). Al riguardo, per quanto concerne le piccole difformità sulla distribuzione degli spazi interni riscontrate (compreso l'apertura della porta a collegamento del ristorante con il magazzino), le stesse sono sanabili con CILA in sanatoria art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) quantificato in complessivi € 3.500,00.

Il suddetto importo sarà decurtato, dal probabile valore di mercato del negozio (sub 501) sopra determinato.

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

Pertanto, si determina, per i cespiti oggetto di pignoramento, con riferimento alla piena proprietà dell'esecutato, quanto di seguito:

a) Valore di mercato dell'immobile ad abitazione al piano primo, int. 2 (sub 3):

Valore immobile nello stato normale in cui si trova: € 329.000,00

Abbattimento forfettario valore (%): -10%

Valore di mercato abitazione al netto dell'abbattimento: € 296.100,00

**€ 296.100,00 (diconsi euro duecentonovantaseimilacento/00)**

b) Valore di mercato dell'immobile a negozio al piano terra (sub 501):

Valore immobile nello stato normale in cui si trova: € 339.000,00

Abbattimento CILA sanatoria art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001: € 3.500,00

Abbattimento forfettario valore (%): -10%

Valore di mercato negozio al netto dell'abbattimento: € 301.950,00

**€ 301.950,00 (diconsi euro trecentounomilanovecentocinquanta/00)**

c) Valore di mercato dell'immobile a scuola al piano terra (sub 502):

Valore immobile nello stato normale in cui si trova: € 284.000,00

Abbattimento forfettario valore (%): -10%

Valore di mercato scuola al netto dell'abbattimento: € 255.600,00

**€ 255.600,00 (diconsi euro duecentocinquantacinquemilaseicento/00)**

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

Le risultanze della presente valutazione, sono sinteticamente relazionate nell'allegato 13 (lotti 1-2 e 3) **“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° 23 pagine dattiloscritte e da n° 13 allegati di seguito elencati.

**ALLEGATI**

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

1. Decreto di fissazione di udienza EX ART. 569/600 C.P.C. e nomina CTU del 07/01/2024.

2. Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante.
3. Estratto di mappa catastale, planimetria u.i.u., visura soggetti.
4. Verbale di sopralluogo datato 28/02/2024.
5. Elaborato fotografico.
6. Scheda tecnica abitazione, negozio e scuola fg. 10 p.lla 481-3-501-502.
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 abitativa, negozio e scuola.
13. Scheda Lotti unità immobiliare abitativa, negozio e scuola.

Tivoli li 24/02/2025

Il Tecnico Esperto

**Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI**

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

**ALLEGATI**

- 1** Decreto di fissazione di udienza EX ART. 569/600 C.P.C. e nomina CTU del 07.01.2024
- 2** Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante
- 3** Estratto di mappa catastale, planimetria u.i.u., visura soggetti
- 4** Verbale di sopralluogo datato 28.02.2024
- 5** Elaborato fotografico
- 6** Scheda tecnica abitazione, negozio e scuola fg. 10 p.lla 481-3-501-502
- 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 abitativa, negozio e scuola
- 13** Scheda Lotti unità immobiliare abitativa, negozio e scuola

