

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

ASTE
GIUDIZIARIE® *G.E. Dott. Francesco Lupia*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 170/2022 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Banca IFIS S.p.a.

Debitori: [REDACTED]

Rinvio data 04/04/2023 ore 9:30

ASTE
GIUDIZIARIE® **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE ESTIMATIVA

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Stefania Motta
Custode Giudiziario: Avv. Marco Marchionni



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE FORZATA

G.E. Dott. Francesco Lupia

Esecuzione Rito ex legge 80 n° 170/2022 R.G.

Promosso dal creditore procedente: Banca IFIS S.p.a.

Debitori: [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Marco Marchionni

Rinvio data 04/04/2023 ore 9:30

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE ESTIMATIVA

Lotto Unico: Appartamento in villino sito in Marcellina, Rm, Via Della Stazione n.128 int.2 piano 1° con accesso da corte comune, di ampia metratura composto da ingresso, salone, cucina abitabile tre camere da letto, sue bagni, due balconi.

La sottoscritta Architetto Stefania Motta con studio in Tivoli, RM, Strada Degli Orti n. 96, dopo aver prestato giuramento telematico in data 03/10/2022, nella qualità di C.T.U., si appresta a rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice, evidenziati con il colore *blu* del testo seguente:

VERIFICHE PRELIMINARI:

Esaminare 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;

RISPOSTA AL QUESITO (a) Avendo acquisito copia digitale dei fascicoli d'ufficio, ho constatato la presenza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma. La documentazione risulta completa ed idonea.

Dalla visura ipo-catastale risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene staggito con esclusione di quelle annotate da cancellazioni o non rinnovate:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario iscritta il 12/04/2006 Registro Particolare 6493 Registro Generale 22635 a favore di General Electric Capital Bank Spa con sede ed indirizzo ipotecario in Milano C.f.:04467550960 a carico di [REDACTED] per E 280.000,00 a garanzia di mutuo di E 140.000,00 per ½ del diritto di proprietà ciascuno in comunione legale di beni, immobile sito in Marcellina foglio 8 part. 734 sub.3 Via Della Stazione n.128 piano 1°*
- Atto esecutivo cautelare Pignoramento di immobili trascritto il 19/07/2022, Registro Particolare 30060 Registro Generale 41919, rep.2165 del 03/06/2022 a favore di Banca IFIS S.p.a. con sede ed indirizzo ipotecario in Venezia C.f.:02505630109 a carico di [REDACTED] per ½ del diritto di proprietà ciascuno.*

SI ANNOTA: l'atto di pignoramento immobiliare riporta correttamente il pignoramento dell'intera proprietà in regime di comunione legale di beni, mentre nella nota di conservatoria viene trascritto il pignoramento per quote proprietarie di ½ per ciascun coniuge.

b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

RISPOSTA AL QUESITO (b) Appartamento in villino sito in Marcellina, Rm, Via Della Stazione n.128 int.2 piano 1°, Censito al NCEU al foglio 8, particella 734, subalterno 3 categoria A/7, Classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 160,00, rendita Euro 766,94.



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 $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

RISPOSTA AL QUESITO (e). Gli esecutati, alla data della stipula del contratto di compravendita dell'immobile erano coniugi in regime di comunione legale di beni.

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 in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato nel detto periodo, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; **in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli; segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente 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. segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente 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:**

RISPOSTA AL QUESITO (f). La trascrizione del pignoramento data 19/07/2022, atto notificato in data 03/06/2022, quindi il ventennio antecedente termina con il giorno 04/06/2002, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è il seguente:

- Il 15/11/1993, Notaio Dott. Pasquale Cordasco in Roma, rep.57695 racc.11854 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ai n. di reg.



Part./Gen.28133/41969 in data 23/11/1993 che costituisce anche atto di provenienza in favore degli esecutati.

All'interno del ventennio antecedente la notifica del pignoramento non risulta trascritto nessun altro atto pubblico.

È rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Allo stato attuale le quote proprietarie sono ripartite come segue:

1/1 diritto di proprietà

in regime di comunione legale di beni

Frazionamenti e le variazioni catastali: L'attuale particella 734 del foglio 8 deriva dalla particella 178 del medesimo foglio a seguito di passaggio dal catasto rustico al catasto urbano, partita 658.

g) 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;

h) 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 precedente 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;

RISPOSTA AL QUESITO (g) ED (h). l'immobile non è oggetto di successione ereditaria nel ventennio.

CONTENUTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

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 canti-



na, 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:

1) 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.

RISPOSTA AL QUESITO (1). Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà su appartamento in villino sito in Marcellina, Rm, Via Della Stazione n.128 int.2 piano 1° con accesso da corte comune, composto da ingresso, salone, cucina abitabile tre camere da letto, sue bagni, due balconi per una superficie lorda commerciale di mq 152,00 escluse le superfici scoperte.

identificati in catasto del comune di Marcellina, Rm come segue:

- l'appartamento al foglio 8 particella 737 sub.3, Via Della Stazione n.128 int.2 piano 1° categoria A/7, classe 1, vani 5,5, sup. cat. totale 160,00, rendita € 766,94.909¹

Confina a Sud-Est con Via Della Stazione, strada comunale, ad Est con fabbricati part.800 proprietà [redacted] ad Ovest con terreno agricolo part.761 proprietà [redacted] a Nord con fabbricati part.551 proprietà [redacted] Ra-Rossi e part.597 [redacted] one-Tellini, e terreno part.598 proprietà salvo altri.

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

¹ NOTA: porzione comune del fabbricato è costituita dalla corte unitamente al corpo scala, identificati al foglio 8 part.734 sub.1 Bene Comune Non Censibile, costituisce l'accesso non esclusivo all'immobile.

-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;

RISPOSTA AL QUESITO (2) Giorno 11/11/2022 la scrivente unitamente al Custode Giudiziario Avv. Marco Marchionni ha eseguito il primo accesso al bene pignorato.

All’appartamento si accede dal civico 128 di Via Della Stazione in Marcellina, RM, attraverso una corte comune, si giunge al portone del corpo scala dell’edificio, salendo al piano primo trovasi l’interno n.2. L’edificio è costruito in muratura portante su fondazione continua, la travatura dei solai è realizzata con travetti in cls.a. prefabbricati e pignatte forate in cotto. Balconi a sbalzo, scala comune ed architravi delle finestrate in cls.a. posati in opera.



Le finiture sono realizzate all’esterno in intonaco civile tinteggiato, internamente con intonaco civile mezzo stucco e tinteggiatura ad idropittura, i serramenti sono in legno con persiane esterne ed inferriate apribili. La pavimentazione è di tipo ceramico, i rivestimenti murari dei bagni sono anche essi di tipo ceramico.

Oltrepassando la porta d’ingresso ci si trova in un ampio salone con due porte finestre che danno accesso al primo balcone con affaccio su distacco dalla Via Della Stazione. Procedendo dalla propria sinistra trovasi una cucina abitabile, quindi attraverso un corridoio si giunge ad una prima camera con adiacente bagno. La cucina e la prima camera

sono prospicienti un secondo balcone con affaccio sulla corte comune adibita a giardino, la caldaia a gas è installata su questo secondo balcone. A seguire trovasi una camera matrimoniale fornita di cabina armadio con porta a scomparsa, la cui parete è stata realizzata in cartongesso, da essa si



accede ad un secondo bagno più piccolo, a seguire una seconda camera matrimoniale. Queste ultime due camere hanno affaccio sul primo balcone, in comune con il salone.

L'appartamento è fornito degli impianti tecnologici standard ad uso abitativo, ha l'impianto di riscaldamento autonomo a gas, non possiede impianto di condi-

zionamento dell'aria. Si segnalano barriere architettoniche per disabili motori, poiché l'immobile è ubicato al piano 1° privo di ascensore, il costo di un monta-scale si aggira sui € 6.000,00 salvo contributi statali per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'appartamento è in buono stato, anche se l'ultimo ammodernamento di impianti e finiture non è recente; risulta essere disabitato da più di un anno, per tale ragione gli impianti potrebbero aver bisogno di manutenzione prima dell'utilizzo.

3) STATO DI POSSESSO DEL BENE, 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 che vi abita e dai 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 fisso (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;

RISPOSTA AL QUESITO (3) L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava essere nella disponibilità dall'esecutato, esso è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento" dato che non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

SI VERIFICA ALTRESÌ, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

Risposta: non vi sono contratti ultra-ventennali trascritti. Non vi sono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, 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);

- **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.;

- **verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico** o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;

- **verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura



esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;

- 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).

RISPOSTA AL QUESITO (4). Sui beni oggetto di stima non vi sono vincoli derivanti dalla natura edificatoria del bene e vincoli di natura storico-artistica, servitù obbligazioni propter rem od usi civici nonché alcuno dei vincoli elencati al su scritto quesito n.4. l'appartamento non è nelle condizioni in cui via sia obbligo di costituzione di condominio. Il bene pignorato non è gravato obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione; nonché da censo, livello o uso civico, vincoli espropriativi di natura urbanistica nonché vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

SI VERIFICA presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Risposta: Da ricerca effettuata nessuna altra pendenza è stata rilevata.

SI VERIFICA

Assegnazione di casa coniugale: non vi sono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale gravanti sul bene

Formalità pregiudizievoli: Sui beni oggetto di stima non esistono formalità pregiudizievoli che non possano essere cancellati a seguito di decreto di trasferimento.

Spese condominiali:

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

-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 non andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

risposta: immobile non facente parte di edificio condominiale

5) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:



- regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;
- 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 o **atti d'obbligo edilizio**;
- acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
- 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;
- verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di **usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica**;
- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
- indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
- 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);
- 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'im-



mobile non necessita di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

-verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

RISPOSTA AL QUESITO (5) L'edificio è stato costruito in base alla Licenza Edilizia n.186 del 17/11/1976, successivamente, per modifiche degli spazi interni; ossia l'abbattimento di una parete che separava l'ingresso dal salone, nonché costruzione di un vano tecnico (non di pertinenza dell'appartamento staggito) è stata presentata S.C.I.A., in sanatoria, ex art.36 del T.U.E., prot. n.9019 del 07/06/2022 ed allo stato attuale l'appartamento è conforme ai titoli concessori. Si segnala la creazione di una cabina armadio in una delle camere che è stata realizzata con una parete in cartongesso, che può essere facilmente rimossa. Non è stato rinvenuto nel fascicolo il certificato di collaudo statico e l'Autorizzazione di Abitabilità.

Stante quanto su premesso, vista la vigente normativa edilizia ed urbanistica, ai sensi dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/'01 e s.m.i., **l'appartamento staggito è di stato legittimo.**

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE): Immobile non fornito di APE.

RISPONDEZZA DEGLI ELABORATI GRAFICI CATASTALI AL PROGETTO ED ALLO STATO DI FATTO: da verifica effettuata le piante catastali sono conformi al progetto di concessione edilizia ed allo stato di fatto a parte la su citata cabina armadio, in una delle camere, che è stata realizzata con una parete in cartongesso.

6) 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, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;

- 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;

- in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

RISPOSTA AL QUESITO (6) per determinare del prezzo di mercato dell'immobile la scrivente ha optato per il metodo di stima per *comparazione diretta* in quanto consente di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto di alcuni parametri significativi, all'interno di un settore di mercato omogeneo.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

Caratteristiche di localizzazione: ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, qualità dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Caratteristiche di ubicazione: Esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche: età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, da valutare anche in rapporto agli eventuali costi di manutenzione, tipologia e condizioni statiche delle strutture, stato di manutenzione degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, efficienza termica e stato di manutenzione degli impianti tecnologici pubblici e inerenti all'edificio.



Caratteristiche produttive: situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo, stato giuridico del bene.

Essendo l'immobile ubicato in un'area centrale della Città si adopererà come riferimento i parametri relativi alle aree individuate dall'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio come area B1 del Comune di Marcellina, Rm.

PARAMETRI DI CONFRONTO:

Mercato omogeneo: aree centrali, valori min-max applicabili ai parametri correttivi

Caratteristiche di localizzazione min.:5%-max.:10%

Caratteristiche di ubicazione min.:15%-max.:25%

Caratteristiche tipologiche min.:15%-max.:30%

Caratteristiche produttive min.:25%-max.:35%

Riguardo le caratteristiche di localizzazione per la zona in esame, si segnala una congrua presenza in zona di collegamenti viari e di servizi di trasporto pubblico, si segnala la presenza di attrezzature collettive quali scuole, uffici, lo stadio comunale, locali commerciali, tutti facilmente raggiungibili anche a distanza pedonale. La qualificazione dell'ambiente circostante è più che decorosa; Gli edifici di zona sono caratterizzati da una buona qualità costruttiva, anche se non sono di recente edificazione. L'ubicazione dell'appartamento è favorevole; esso ha affacci su corte a giardino su due punti cardinali N/S, inoltre essendo un piano primo con edifici al suo intorno di modesta altezza, gode di ottima luminosità e discreta prospicienza, anche le sue caratteristiche produttive non danno adito a deprezzamento del bene.

Per la modalità di calcolo delle superfici commerciali la scrivente CTU fa riferimento alla norma UNI 10750 recepita dall'ordinamento italiano con il D.P.R. n.138/'98, allegato C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm; balconi e terrazze a livello vengono valutati i primi 25 mq per 30% della loro superficie, i mq restanti per il 10%. I vani tecnici non entrano nel computo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva, per la zona di B1 in cui è ubicato l'immobile, un valore che varia tra un minimo di 900,00 E/mq ad un massimo di 1.350,00 E/mq.



Il valore di mercato desunto invece da comparazione diretta su un campione significativo di appartamenti con simili caratteristiche parametriche lo pone in una fascia medio-alta del mercato, per un valore di 1.200,00 E/mq

Tale valore di mercato è il più vicino entro quale l'appartamento può essere collocato, ed è in linea con le quotazioni di mercato rilevate dall'Agenzia delle Entrate.

Da cui la seguente stima analitica, calcolando, come richiestomi dal quesito, il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi:

TABELLA ANALITICA DI STIMA

VANO	Mq lordi commerciali	Coeff. Adeguamento applicato in E/mq	Valutazione E/mq	Valore del vano in E
Ingresso e salone	42,00	1,00	€ 1.200,00	€ 50.400,00
Cucina	20,00	1,00	€ 1.200,00	€ 24.000,00
1° Camera	16,00	1,00	€ 1.200,00	€ 19.200,00
Corridoio	20,00	1,00	€ 1.200,00	€ 24.000,00
2° Camera	22,00	1,00	€ 1.200,00	€ 26.400,00
3° Camera	17,00	1,00	€ 1.200,00	€ 20.400,00
1° Bagno	9,00	1,00	€ 1.200,00	€ 10.800,00
2° Bagno	4,00	1,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
Balconi	27,00	0,30	€ 1.200,00	€ 9.720,00
TOTALE				€ 189.720,00
Valore abbattuto del 10%				€ 170.748,00
Valore finale di valutazione dell'immobile				€ 170.748,00



TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI

Superficie lorda mq	superficie utile mq	superfici scoperte balconi mq
150,00	128,60	27,00

7) 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;

RISPOSTA AL QUESITO (7) Tenendo conto di quanto su esposto, si indica come valore finale di stima il seguente:

Valore di stima dell'appartamento arrotondato € 170.750,00
Euro centosettantamilasettecentocinquanta/00

8) 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;

RISPOSTA AL QUESITO (8) l'immobile non è oggetto di pignoramento di quota

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente al quesito postomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o delucidazioni.

ARCHITETTO STEFANIA MOTTA

Studio in Tivoli, Loc. Villa Adriana, Strada Degli Orti n. 96

PEC: arch.s.motta@pec.archrm.it- E-mail: arch.stefaniamotta@libero.it

Tel. 0774 179 1010- Cell. 328 061 9301



ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DI ROMA E PROVINCIA

Si allegano in separato plico telematico:

1. Titolo di provenienza dell'immobile, atto ultra-ventennale, All.A
2. Documentazione fotografica, all.i B
3. Visure catastali: mappa, elaborato planimetrico, pianta, visura storica. all.i C
4. Documenti relativi alla licenza edilizia in estratto all.E

Tivoli, Rm, li 01/03/2023

In Fede, la CTU

Arch. Stefania Motta



