



# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA n° 81/2023 R.G.E.



OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DELL'APPARTAMENTO NEL  
COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT), STRADA DEL FIORA SNC

Creditore procedente:



Debitore esecutato:



Pr. Udienza: 16/01/2024 ORE 09:30



## PREMESSA

Architetto Roberto Marongiu



Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - costituiva la procedura esecutiva **n. 81/2023 R.G.E.** dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico per via telematica.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

**Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]»:**

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
  
2. *effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567 co. 2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*
  - *In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del*

pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
4. acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

5. *descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
6. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*
7. *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
8. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
9. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia*

*sanabile in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 10.** *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 11.** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.*
- 12.** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13.** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

- 14.** *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 15.** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 16.** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore a metro quadrato e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione del coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri*

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

## LE OPERAZIONI PERITALI

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito il sopralluogo dell'immobile in presenza del delegato alla vendita con elaborazione di fotografie e rilievo dell'immobile -onde stabilire caratteristiche le dimensioni dello stesso- Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
  - certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
  - copia del titolo edilizio abilitativo della costruzione oggetto di procedura esecutiva;
- accertava:
- la certificazione notarile, onde verificare provenienza, dati catastali, date edilizie ed eventuali servitù attive e passive sull'immobile.

## RISPOSTA AL QUESITO N° 1

**1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'Ill.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:**

### **ABITAZIONE con ACCESSORIO AL NCEU FG 20 P.LLA 1960 SUB. 2 e 3**

1. Iscrizione del 29/01/2005 RP 211 RG 1180 Pubblico ufficiale Paggi Monica Rep 64939/4753 del 21/01/2005 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; Annotazione n. 270 del 14/02/2006 (erogazione a saldo)
2. Trascrizione del 22/02/2005 RP 1228 RG 2028 Pubblico ufficiale Paggi Monica Rep 66069/4809 del 11/02/2005 Compravendita;
3. Iscrizione del 07/11/2016 RP 1577 RG 10372 Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa rep 1224/12516 del 04/11/2016 Ipoteca concessione Amministrativa/riscossione;
4. Trascrizione del 02/10/2017 RP 5934 RG 8638 Pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep 2671/2017 del 31/07/2017 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento;

5. Trascrizione del 15/05/2023 RP 3753 RG 4987, Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep 970 del 04/04/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento;

**RISPOSTA AL QUESITO N° 2 2.1 Il Creditore procedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.**

- a. gli immobili risultano per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED] a [REDACTED] e per 1/2 di [REDACTED] a [REDACTED]
- b. [REDACTED] la quota di 1/2 della proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 1/2 della proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, sono pervenuti per atto di compravendita del 11/02/2005 n. di repertorio 66069/4809 Notaio Paggi Monica di Roma trascritto il 22/02/2005 ai nn. 2028/1228 da potere di [REDACTED] a Cellere (VT) CF [REDACTED]
- c. a [REDACTED] la proprietà del terreno sul quale insiste l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare + pervenuta per atto di divisione del 14/12/1993 Notaio Fortini Fabrizio di Canino rep. 9269 trascritto il 04/01/1994 nn. 40/26 da potere dei comproprietari [REDACTED] ..omissis

Quindi gli immobili pignorati, oggetto di esecuzione, risalgono ad un atto d'acquisto trascritto antecedente almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4**

**3.1** Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione (**provenienza ultraventennale**).

**ABITAZIONE con ACCESSORIO AL NCEU FG 20 P.LLA 196 SUB. 2 e 3**

1. Iscrizione del 29/01/2005 RP 211 RG 1180 Pubblico ufficiale Paggi Monica Rep 64939/4753 del 21/01/2005 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; Annotazione n. 270 del 14/02/2006 (erogazione a saldo)

2. Trascrizione del 22/02/2005 RP 1228 RG 2028 Pubblico ufficiale Paggi Monica Rep 66069/4809 del 11/02/2005 Compravendita;
3. Iscrizione del 07/11/2016 RP 1577 RG 10372 Pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa rep 1224/12516 del 04/11/2016 Ipoteca concessione Amministrativa/riscossione;
4. Trascrizione del 02/10/2017 RP 5934 RG 8638 Pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep 2671/2017 del 31/07/2017 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento;
5. Trascrizione del 15/05/2023 RP 3753 RG 4987, Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep 970 del 04/04/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento;

## RISPOSTA AL QUESITO N° 5

### 5.1 Descrizione generale della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

L'appartamento con l'annessa area cortiliva sono ubicati nella zona periferica del Comune di Montalto di Castro (VT), in zona agricola;

Il villino unifamiliare è composto da due piani fuori terra; l'accesso alla detta u.i. avviene dalla strada comunale attraverso una zona filtro della medesima proprietà utilizzata a parcheggio.

La zona è scarsamente urbanizzata, dotata di strade pubbliche, tipiche delle zone rurali o agricole; la strada principale è asfaltata, mentre le secondarie per la maggior parte sono in terra battuta; la zona non è baricentrica rispetto a strutture e servizi pubblici.

### 5.2 Descrizione del bene (VILLINO CON n. 2 AUTORIMESSE)

Immobile ubicato nel Comune di Montalto di Castro (RM):

- **Proprietà:** 1/1;
- **Intestazione:** 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED];
- **Via:** Strada del Flora
- **Numero Civico:** snc
- **Piano:** Terra/1°

- **Accesso:** stradina comunale, al NCEU Foglio 20 P.IIa 196 sub. 2 villino con autorimessa e sub. 3 ulteriore autorimessa.
- **Dati Catastali: Villino con annessa autorimessa** N.C.E.U. foglio 20 p.IIa 196 sub. 2, cat. A/2, cl 2, vani 7 rendita euro 723,04.
- **Dati Catastali: 2° autorimessa** N.C.E.U. foglio 20 p.IIa 196 sub. 3, cat. C/6, cl 2, consistenza 45 mq, rendita euro 51,13.
- **Confini:** distacco su strada comunale, proprietà particella 195, proprietà particella 152, salvi altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 119,50 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 388,46 circa.

### 5.3 Descrizione dei beni

La descrizione dei beni che segue corrisponde a quanto rappresentato nel titolo edilizio assentito e non in base a quanto rilevato sui luoghi, che sarà oggetto di specifica descrizione nella risposta ai successivi quesiti dell'Ill.ma S.V. -Cfr. conformità edilizia-

- Il villino è censito al NCEU Fg. 20 p.IIa 196 sub. 2, ed è composto da due piani fuori terra, ovvero: al piano terra un locale autorimessa con annesso locale deposito e portico; una scala a rampa, posta all'interno del piano terra, collega verticalmente il piano anzidetto con il piano superiore (1°); al piano 1° è collocata la zona abitabile, composta in origine da n. 3 stanze da letto, n. 2 bagni, una cucina e soggiorno/pranzo con terrazza esterna.
- L'altro locale autorimessa è censito al NCEU F. 2 p.IIa 196 sub. 3.

Il villino e l'autorimessa sono circondati da un'area cortiliva di 2.716,00 mq (Cfr. Visura)

La struttura portante dell'immobile è costituita da struttura in cls armato e solai in laterocemento; pareti esterne da cm 30 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 12 circa, debitamente intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti e rivestimenti parte in cotto, parte in gres porcellanato e parte in parquet; pareti tinteggiate a tempera; infissi esterni in legno con ombreggianti (persiane), portone d'ingresso in legno ordinario, porte interne di legno tamburato; impianto elettrico adeguato, impianto di riscaldamento autonomo con termo camino e radiatori in alluminio la colonna verticale di porzione di immobile lato Sud mentre la colonna di immobile lato Nord

termo camino con distribuzione del riscaldamento a pavimento radiante; tutto la abitazione dispone di due caldaie a GPL per la produzione di ACS.

Si specifica che in una porzione dell'immobile son in corso lavori di diversa distribuzione interna (piano 1° lato Nord dell'abitazione)

Sono presenti diffusi fenomeni infiltrativi e condensativi (muffa)

Lo stato di mantenimento interno dell'immobile è classificabile come non buono/discreto.

#### 5.4 Caratteristiche esterne dell'immobile

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con tinta color terra; la finitura ad intonaco è in discreto stato conservativo per ½ dell'immobile mentre l'altro ½ ha lo stato esterno che si presenta in cattivo stato manutentivo;

Il villino presenta copertura a falde inclinate con finitura costituita di tegole laterizie

Lo stato di mantenimento esterno è classificabile complessivamente come non buono.

**La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA**

#### RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

- **Dati Catastali: Villino con annessa autorimessa** N.C.E.U. foglio 20 p.lla 196 sub. 2, cat. A/2, cl 2, vani 7 rendita euro 723,04.
- **Dati Catastali: 2° autorimessa** N.C.E.U. foglio 20 p.lla 196 sub. 3, cat. C/6, cl 2, consistenza 45 mq, rendita euro 51,13.
- Il terreno circostante per 2.716,00 mq è un Ente Urbano graffato con la particella 196

**Nulla da annotare all'III.ma S.V.**

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) con i diritti reali in capo agli esecutati.

**RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9**

La costruzione in esame è stata legittimata con Concessione Edilizia n. 13 del 26/07/1983 prot. gen. n. 4868 pratica edilizia n. 235, firmata in data 30/07/1983, declinata nel grafico con la numerazione 98/1 del 22/07/83, rilasciata a [REDACTED] con il titolo edilizio in esame è stata autorizzata la costruzione di una abitazione agricola su due livelli, al piano terra sono posti i servizi (garage e cantina/deposito) al piano 1° i vani abitativi.

Il progetto autorizzato prevedeva un'abitazione su due piani fuori terra composta al piano terra da locali autorimessa e deposito, al piano 1° l'abitazione agricola; al piano terra è presente una scala interna per il collegamento verticale tra i due piani.

Dal confronto tra il grafico accluso alla concessione edilizia richiamata con lo stato dei luoghi emergono le seguenti ed importanti difformità edilizie:

1. Frazionamento verticale dell'unica unità immobiliare in due unità abitative; la prima abitata dalla famiglia di [REDACTED] la seconda dalla famiglia di [REDACTED] al posto dell'originaria scala interna sono state ricavate due scale per servire entrambe le due nuove u.i.; a livello giardino sono stati creati due ingressi indipendenti, uno a Nord dal quale accede la famiglia [REDACTED] e quello a Sud dal quale accede la famiglia [REDACTED] nelle due u.i. al piano terra è stata ricavata la zona soggiorno/pranzo, mentre al piano 1° la zona notte; catastalmente l'immobile risulta non frazionato verticalmente. Difatti è stata effettuata la trasformazione abusiva del piano terra (destinato ad autorimessa e deposito) in abitazione.
2. Realizzazione di ampliamenti volumetrici: al piano terra chiusura del portico sul lato Ovest; il portico originario è stato dapprima separato in due parti con una tramezzatura verticale, poi sul lato [REDACTED] (Sud) è stato trasformato in cucina mentre sul lato [REDACTED] (Nord) in camera; realizzazione di un grande locale abusivo in muratura aderente all'abitazione in uso a [REDACTED] al piano 1°, lato Sud, chiusura del portico e sua trasformazione in camera;

3. Sulla u.i. lato Sud realizzazione di un ampio portico esterno di legno, realizzazione di una dependance, di una piscina in muratura e due tettoie sulla corte giardinata.
4. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano 1° lato Nord, con ricavo di un nuovo vano.
5. Modifica alle finestrate, bucatore ed alle SNR dell'intero villino

Il tutto come meglio evidenziato nell'accluse planimetrie allegate.

Le opere abusive, di cui ai descritti punti, non sono suscettibili di sanatoria edilizia, pertanto il nuovo proprietario acquirente dovrà provvedere alla loro demolizione.

Si stimano i seguenti costi: per la demolizione delle opere abusive, il conferimento a discarica pubblica autorizzata, oneri di discarica, le lavorazioni per il ripristino dell'unica u.i. originaria, e per il raccordo in un unico sistema impiantistico, comprese spese tecniche ed oneri accessori relativi si stima una somma pari ad **€ 120.000,00 circa compresa IVA di legge**.

Il futuro acquirente dovrà provvedere a Sue spese ad eseguire le demolizioni; tale costo rappresenta una decurtazione al valore complessivo di stima.

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 10**

**Da quanto riferito dagli occupanti e dalle notizie acquisibili non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12**

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) è stato accertato che l'immobile è nella piena disponibilità ed uso da parte degli esecutati e dei loro familiari.

In particolare il sig. [REDACTED] occupa la parte di u.i. posta a Sud mentre il sig. [REDACTED] quella posta a Nord.

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 13**

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Interpellato il locale ufficio edilizia non gravano usi civici sull'immobile (Cfr. certificato rilasciato dal Comune).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N° 14**

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della piena proprietà dell'immobile appartenente per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED].

#### **RISPOSTA AL QUESITO N° 15**

Analizzati attentamente gli aspetti funzionali degli spazi del bene de quo, verificate le superfici minime prescritte dalla normativa vigente, necessarie per ogni singolo locale abitativo –costitutivo delle unità abitative in esame- considerata la struttura statica del bene in esame, le previsioni edilizie ed urbanistiche della zona, dopo accurata valutazione commerciale e di mercato dello stesso, ritiene che l'immobile sia indivisibile e che sia possibile individuare un unico lotto.

Anche il terreno agricolo si ritiene debba appartenere all'unico lotto, per motivi urbanistici, funzionali e di servitù preesistenti (consultare l'accluso atto di provenienza).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N° 16**

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare un Unico Lotto di vendita costituito da:

Immobile ubicato nel Comune di Montalto di Castro (VT):

- **Proprietà:** 1/1;
- **Intestazione:** 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- **Via:** Strada del Flora
- **Numero Civico:** snc
- **Piano:** Terra/1°
- **Accesso:** stradina comunale, al NCEU Foglio 20 P.IIa 196 sub. 2 villino con autorimessa e sub. 3 ulteriore autorimessa.



- **Dati Catastali: Villino con annessa autorimessa** N.C.E.U. foglio 20 p.IIa 196 sub. 2, cat. A/2, cl 2, vani 7 rendita euro 723,04.
- **Dati Catastali: 2° autorimessa** N.C.E.U. foglio 20 p.IIa 196 sub. 3, cat. C/6, cl 2, consistenza 45 mq, rendita euro 51,13.
- **Confini:** distacco su strada comunale, proprietà particella 195, proprietà particella 152, salvi altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 119,50 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 388,46 circa.



### RISPOSTA AL QUESITO N° 17



Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il **metodo "sintetico monoparametrico"**, mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_o = B_f / r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio  $r$  non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento.

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il **metodo "sintetico monoparametrico"**, Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il **valore unitario ordinario (€/m<sup>2</sup>)** che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il **valore unitario reale**.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per  $V_m$  s'intende il valore di mercato:

$$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$$

Le fasi della stima sono pertanto:

A) determinazione della superficie commerciale;

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) coefficienti di differenziazione;

D) calcolo del valore reale

### A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 2005 "Computo della superficie commerciale degli immobili" e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

### B) Valore unitario ordinario

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica);
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

### C) Correzioni del valore ordinario

Il valore ordinario può essere corretto dal perito per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati dei quali sono note le quotazioni (comodi positivi o negativi). Tali differenze sono apprezzate con coefficienti di differenziazione. Il valore unitario di stima ( $V_u$ ) risulterà dalla somma algebrica dei coefficienti positivi e negativi ( $c_i$ ) espressi in percentuale (+10% -5%, etc.):



$$V_u = V_u^i \times (C_1 + C_2 + \dots + C_n)$$

o dal prodotto dei coefficienti espressi come numero reale (0,95, 1,1 etc.):

$$V_u = V_u^i \times C_1 \times C_2 \times \dots \times C_n$$

dove  $V_u^i$  è il valore unitario ordinario.

I coefficienti che possono essere presi in considerazione per le abitazioni riguardano:

- la qualità urbana e ambientale (inquinamento di ogni tipo, microcriminalità, presenza di parchi e aree verdi etc.)
- presenza di parcheggi su luogo pubblico;
- situazione ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), etc.
- la tipologia edilizia (palazzina, villetta a schiera, casa popolare, etc.);
- la vista o panoramicità;
- epoca di costruzione;
- dimensione e tipologia della struttura;
- caratteristiche tecnico-costruttive;
- stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione alla luce (su uno, due, tre o quattro lati);
- razionalità distributiva degli spazi interni
- servizi e impianti tecnologici;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi; cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.);
- destinazione d'uso e capacità di reddito;
- etc.

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

#### **Coefficienti di differenziazione**

Inoltre il parametro unitario, riferito ad edifici in normale stato conservativo, sarà adeguato all'immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di differenziazione o di merito scaturito dalla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

**Nell'acclusa tabella con colorazione verde sono specificati i coefficienti di merito prescelti per il caso de quo.** E' stato determinato un coefficiente di **comodo negativo pari a - 34,30%** comprensivo di riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)

#### **Determinazione della superficie commerciale:**

La superficie commerciale presa a riferimento **è la superficie regolarmente assentita.**

Pertanto nella sottostante tabella sono state inserite le misurazioni dei vani ma con la originaria e legittimata destinazione d'uso.

Destinazioni delle superfici residenziali		MQ	Coeff. %	MQ raggugliati
Locali autorimessa/deposito al piano terra		134,61	0,5	67,305
Abitazione al piano 1°		145,77	1	145,77
<b>PARZIALE SUP. COMMERCIALE</b>				<b>213,075</b>
<b>Altre superfici</b>				
Giardino -mq 2716- (computo max 10% sup abitazione)		145,77	0,1	139,4
Giardino (2716 mq - 145,77 mq = mq 2570,23; eccedenza abitazione max 2%); valutato al 1%		2570,23	0,01	25,7023
Portico livello terreno		17,13	0,3	5,139
Terrazza piano 1°		17,13	0,3	5,139
<b>PARZIALE SUP. COMMERCIALE</b>				<b>175,3803</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>				<b>388,46</b>

In caso di aree scoperte tipo giardini ampi, la superficie va raggugliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare; pertanto si assumerà la superficie abitativa di 145,77 mq al valore del 10%; l'eccedenza sarà computata nella misura del 1%. Il terreno è stato considerato come corte dell'abitazione, in quanto legato dal punto di vista urbanistico all'abitazione principale e non alienabile separatamente. Nonostante la destinazione agricola e l'attitudine a ricevere una coltura (ad esempio la seminativa) il terreno è da considerarsi pertinenza o area cortiliva esclusiva dell'unità abitativa.

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile eseguito, pari a circa **mq 388,46** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie netta calpestabile residenziale abitativa è pari a **mq 119,50**.

Il valore di mercato di abitazioni di tipo civile, al secondo semestre del 2022 (ultimo censito), Extraurbana/AGRICOLA in Montalto di Castro (VT), considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 1.300,00 ad €/mq 1.800,00. Si assumerà come base il valore minimo pari ad €/mq 1.300,00 per il non buono stato di conservazione del villino (stato interno/esterno).

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

	Aliquota (%)	Sup. Comm.	Valore unit.	Stima (€)
Valore di Mercato	100%	388,46	1.300,00	504.998,00
Riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)	- 34,30%	388,46	1.300,00	- 173.214,31
<b>Valore di Stima parziale</b>				<b>331.783,69</b>
<b>Ulteriori decurtazioni per:</b>				
Oneri/Costi per la demolizione necessaria alla regolarizzazione Edilizia del cespite				- 120.000,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili				
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>				<b>€ 211.783,69</b>

**VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA** così calcolato può essere arrotondato ad **€. 210.000,00 (Euro duecentodiecimila/00)**.

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 22 fogli di carta formato oltre allegati.

*Santa Marinella, lì 13 dicembre 2023*

*Architetto Roberto Marongiu*

