

Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI

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

oggetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Giudice: Dott. Marco Piovano
R.G.E.I. n° 185/2023



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° 185/2023

INDICE

1	PREMESSA.....	2
2	OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE.....	7
3	OPERAZIONI PERITALI.....	10
3.1	Esame documentazione	10
3.2	Operazioni in sopralluogo	11
4	RISPOSTA AI QUESITI.....	12
4.1	Risposta al quesito n° 1	12
4.2	Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)	12
4.3	Risposta al quesito n° 3	17
4.4	Risposta al quesito n° 4	18
4.5	Risposta al quesito n° 5	18
4.6	Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie ed esistenza spese condominiali insolte anno in corso e anno precedente).....	21
4.7	Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti)	21
4.8	Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale)	21
4.9	Risposta al quesito n° 9 (valutazione abitazioni, locali cantine e autorimesse).....	21
	ALLEGATI	32



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

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

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

2 OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE

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

➤ La Siena NPL 2018 S.r.l., società a responsabilità limitata unipersonale costituita in Italia ai sensi dell'art. 3 della Legge n.130 del 30 aprile 1999, con sede legale in Roma, Via Curtatone n. 3, capitale sociale di Euro 10.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14535321005, iscritta al n.35412.6 dell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del regolamento del 7 giugno 2017, rappresentata, in forza di procura speciale del 31.08.2018 con atto a rogito del Notaio Nicola Atlante di Roma, Rep. n.57298 – Racc. n.29003, registrato a Roma 5 il 04.09.2018 al n.12057 serie 1T , da Juliet S.p.A. oggi CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. a seguito di atto di fusione per incorporazione del 23.11.2022 ai rogiti Dott. Filippo Zabban Notaio in Milano Rep. 75095 – Racc.- 15653 con sede in San Donato Milanese Via dell' Unione Europea n. 6°-6B, capitale sociale euro 1.000.00,00= i.v. iscritta nel Registro delle Imprese tenuto dalla camera di Commercio di Milano – Monza – Brianza al numero di iscrizione e codice fiscale 06374460969, società con unico socio nonché soggetta a direzione e coordinamento di Cerved Group S.p.A., che agisce in persona del Procuratore Speciale, Dott. Roberto Bandini (nato a Riolo Terme il 20.08.1962 – c.f.: BNDRRRT62M20H302R) a tanto abilitato ed all'uopo dotato degli opportuni poteri giusta procura con atto del 17.09.2018 rep. n. 268 – racc.ta n. 201 a rogito Notaio Dott.ssa Annalisa Angelini in San Donato Milanese con autentica in data 17.09.2018 – registrato a Milano 4 in data 17.09.2018 al n. 39756 – serie 1T, elettivamente domiciliata in Roma, Via C. Colombo n. 177 presso lo Studio Legale Ranchino con gli Avv.ti Michele Ranchino (C.F.: RNCMHL50B23H501E) e Tommaso Ranchino (C.F.: RNCTMS84P19H501T), che la rappresentano e difendono, d'intesa ed anche disgiuntamente, in forza di procura speciale alle liti in calce all'atto di precetto.

Premesso che:

- la Banca Antonveneta SpA con sede in Padova, Piazzetta F. Turati n. 2, capitale sociale € 940.363.959,00, interamente versato, codice fiscale e nr. di iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Padova 02691680280 – R.E.A. PD – 260810 si è fusa per incorporazione nella Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con atto di fusione stipulato in data 22 dicembre 2008 ai rogiti Dott. Mario Zanchi Notaio in Siena, Repertorio n. 27255 – Raccolta n. 11860 e che, conseguentemente, la Banca Monte dei Paschi di Siena SpA è subentrata in forza del suddetto atto di fusione per incorporazione in tutti i rapporti giuridici sostanziali e processuali di cui era parte la Banca Antonveneta SpA;
- in data 20.12.2017, SIENA NPL 2018 S.r.l., con sede legale in 00187 - Roma (RM) Via Piemonte 38, capitale sociale €. 10.000,00 i.v., iscritta al Registro delle Imprese



di Roma al n. 14535321005, con medesimo Codice Fiscale e Partita Iva, è divenuta piena e legittima titolare di un portafoglio di crediti, tra cui quello per cui si procede col presente atto, di cui era originario creditore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., che detta cessione è stata pubblicata ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della L. 130/99 e art. 58 del Testo Unico Bancario, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 23/12/2017, parte seconda n. 151;

- nelle operazioni di cartolarizzazione non vi è la necessità di procedere ad alcuna formalità e/o annotamento. Si rileva, infatti, che ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 e dell'art. 58 del D. LGS 385/93, *“I privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore del cedente”* (omissis) *“conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità od annotazione”* e che *“restano altresì applicabili le discipline speciali, anche di carattere processuale, previste per i crediti ceduti”*;
- tra i crediti acquistati da Siena NPL 2018 S.r.l. rientra anche quello oggetto della presente esecuzione immobiliare, trattandosi di rapporto sorto in capo alla Banca Monte dei Paschi di Siena Spa antecedentemente al 31 dicembre 2016;
- giusta procura speciale, con atto a rogito Notaio Nicola Atlante di Roma, in data 31/08/2018, Rep. n. 57298 – Racc. n. 29003, registrato a Roma 5 il 04/09/2018 al n. 12057 serie 1T, Siena NPL 2018 s.r.l., ha conferito procura speciale a Juliet s.p.a. a socio unico, con sede legale in Siena, Strada Statale 73 Levante n.14, iscritta nel Registro delle Imprese di Siena al numero e codice fiscale 01461980524;
- con atto del 23/11/2022 a rogito del Notaio Filippo Zabban, Rep. n. 75095 e Racc. n. 15653, è avvenuta la fusione per incorporazione di Juliet S.p.A., con sede legale in Strada Statale, 73 Levante, 14, Siena (SI) da parte di Cerved Credit Management S.p.A., con sede legale in Via dell'Unione Europea, 6A-6B - 20097 San Donato Milanese Codice fiscale e Partita Iva IT06374460969.

➤ La Siena NPL 2018 Srl, e per essa n.q. di mandataria la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A., con atto di precetto notificato con richiesta di notifica in data 16/02/2023, perfezionata con consegna agli esecutati, in forza del contratto di mutuo fondiario del 28 luglio 2003, notaio Antonino Privitera, rep 29326, racc 16004, registrato presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma – Servizio Pubblicità

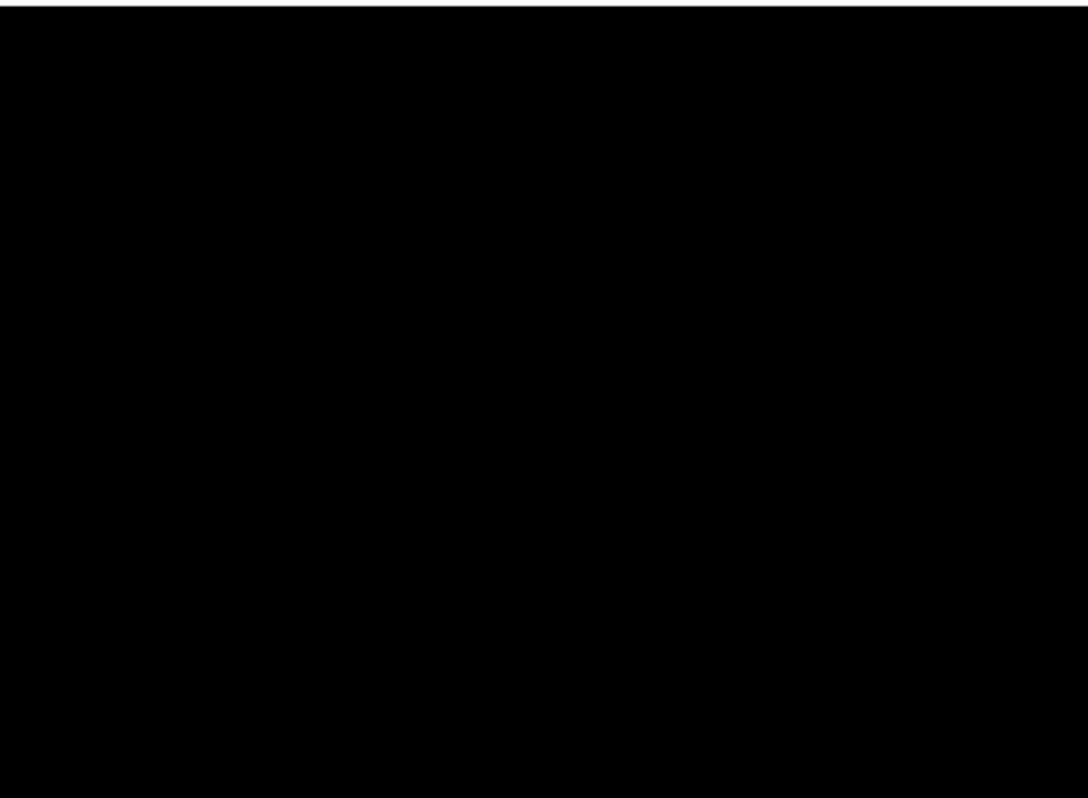
[REDACTED]

dovuti *ex lege* ed *ex contractu* fino al soddisfo ed alle spese successive, in virtù dell'inadempimento alle obbligazioni derivanti dal suddetto contratto di mutuo fondiario, munito di formula esecutiva in data 28 luglio 2003.

➤ [REDACTED]

cantina-lavatoio-bagno e intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa, censiti nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 505 (l'appartamento), sub 501 (la cantina) e sub 502 (l'autorimessa), con verbale di separazione consensuale, con contestuale assegnazione dei beni, del 06/09/2004, rep. n. 1437 del Tribunale di Tivoli, trascritto a Roma 2 in data 13 ottobre 2004 al





Stante l'inadempimento, sulla base del già menzionato titolo esecutivo, su istanza della Siena NPL 2018 Srl, e per essa n.q. di mandataria la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A., l'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche di Tivoli, con atto di pignoramento notificato in data 02/05/2023, ha sottoposto ad esecuzione i seguenti immobili:

▪ DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



In Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Casal Bianco n. 289 e precisamente:

- Appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 1, composto al piano terra da portico, soggiorno, due camere, cucina, bagno, loggia e accessori, ed al piano primo da soffitta, ripostiglio e terrazzo; con annessi locali cantina-lavatoio-bagno e intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa.

Il tutto censito nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 505 (l'appartamento), sub 501 (la cantina) e sub 502 (l'autorimessa).



proprietà.

In Comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Casal Bianco n. 289 e precisamente:

- Appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 2, composto al piano terra da portico, soggiorno, due camere, cucina, bagno, loggia ed accessori, ed al piano primo da soffitta, ripostiglio e terrazzo; con annessi locali cantina-lavatoio-bagno ed intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa.



Il tutto è censito nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 506 (l'appartamento), sub 503 (la cantina), sub 504 (l'autorimessa).

- In data 16 giugno 2023, è intervenuto MORAVIA SRL, per un credito chirografario di euro 2401,54, in forza di decreto ingiuntivo del Giudice di pace di Tivoli n. 701/2021 del 20 luglio 2021 (nrg 1222/2021).

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, ex art. 140 Cpc, in data 23/03/2023, con richiesta di notifica in data

[REDACTED]

308.314,13 oltre interessi come dovuti *ex lege* ed *ex contractu* fino al soddisfo ed alle spese successive, in virtù dell'inadempimento alle obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo fondiario del 28 luglio 2003, notaio Antonino Privitera, rep 29326, racc 16004, registrato presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma – Servizio Pubblicità immobiliare di Roma 3 in data 07 agosto 2003, munito di formula esecutiva in data 28 luglio 2003.

- Atto di pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale di Tivoli in data 02/05/2023, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 25/05/2023, ai numeri 29279/20562, con il quale la società Siena NPL 2018 Srl, e per essa n.q. di mandataria la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A., in qualità di creditore procedente, richiede, al Tribunale di Tivoli, l'espropriazione forzata del diritto di proprietà dei seguenti immobili:
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

In Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Casal Bianco n. 289 e precisamente:

- Appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 1, composto al piano terra da portico, soggiorno, due camere, cucina, bagno, loggia e accessori, ed al piano primo da soffitta, ripostiglio e terrazzo; con annessi locali cantina-lavatoio-bagno e intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa.

Il tutto censito nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 505 (l'appartamento), sub 501 (la cantina) e sub 502 (l'autorimessa).

[REDACTED]

In Comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Casal Bianco n. 289 e precisamente:

- Appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 2, composto al piano terra da portico, soggiorno, due camere, cucina, bagno, loggia ed accessori, ed al piano primo da soffitta, ripostiglio e terrazzo; con annessi locali cantina-lavatoio-bagno ed intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa.



Il tutto è censito nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 506 (l'appartamento), sub 503 (la cantina), sub 504 (l'autorimessa).

- Certificato Notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale (**vedi allegato 2**) presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 16 giugno 2023 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.
- **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 26 febbraio 2024 (vedi allegato 5).**

3.2 Operazioni in sopralluogo

Il giorno 26/02/2024, alle ore 12:00, 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 Casal Bianco n. 289/A, identificati, nell'atto di pignoramento, al NCEU del Comune di Guidonia Montecelio (Rm), sez. urbana MAR con i seguenti dati censuari ed in relazione alla titolarità:

- Appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 1, con annessi locali cantina-lavatoio-bagno e intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa.
Il tutto censito nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 505 (l'appartamento), sub 501 (la cantina) e sub 502 (l'autorimessa).

- Appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 2, con annessi locali cantina-lavatoio-bagno ed intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa.
Il tutto è censito nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 506 (l'appartamento), sub 503 (la cantina), sub 504 (l'autorimessa).

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.

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, le due abitazioni, censite nel Catasto Urbano del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 10, p.lla 1039, sub 505 (l'appartamento distinto con l'int. 1) e sub 506 (l'appartamento distinto con l'int. 2), internamente presentavano le medesime difformità, di seguito descritte, rispetto alle planimetrie catastali, per quanto concerne la conformità degli ambienti con le prescrizioni urbanistiche.

- Piano terra, nello stato di fatto, abusivamente ampliati nella Loggia/Portico, applicabile per un terzo dell'ampliamento il Decreto Salva Casa, per i restanti 2/3 vanno ripristinati in portico come da ultima D.I.A. e situazione catastale in atti;
- Piano Primo (sottotetto) nello stato di fatto, abusivamente trasformato in residenziale, applicabile la Legge Regionale per il recupero dei sottotetti.

Dalla verifica eseguita al piano S1, per le pertinenze, annesse alle suddette abitazioni, censite nel Catasto Urbano del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 10, p.lla 1039, sub 501 (la cantina) e sub 502 (l'autorimessa), per le pertinenze collegate al sub 505 (l'appartamento distinto con l'int. 1) e sub 503 (la cantina), sub 504 (l'autorimessa), per le pertinenze collegate al sub 506 (l'appartamento distinto con l'int. 2), internamente presentavano le medesime difformità, di seguito descritte, rispetto alle planimetrie catastali, per quanto concerne la conformità degli ambienti con le prescrizioni urbanistiche.

- Nello stato di fatto, abusivamente trasformati in residenziale, al riguardo, nessuna Legge applicabile in merito agli abusi edilizi, gli stessi vanno ripristinati come da ultima D.I.A. e situazione catastale in atti.

Nel suo insieme, lo stato di manutenzione delle abitazioni è da considerarsi normale, in quanto, le rifiniture e gli impianti tecnologici, sono dell'epoca della costruzione. Stessa considerazione per le pertinenze che dovranno essere ripristinate nello stato originario di cantine e autorimesse. Si riportano, di seguito, quanto rilevato nel corso delle operazioni di sopralluogo riguardo lo stato locativo dei cespiti oggetto di pignoramento.

- Sia le abitazioni che le pertinenze annesse, si trovano nella disponibilità degli esecutati e delle loro famiglie.
- Secondo quanto dichiarato dall'esecutato, non è presente alcuna amministrazione condominiale.

Alle ore 13:10 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.

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.

Catastralmente le unità immobiliari urbane, oggetto di esecuzione, risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio, sezione urbana MAR, in relazione agli attuali proprietari ed eseguiti, con i dati censuari di seguito riportati.

In Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Casal Bianco n. 289 e precisamente:

- a) Foglio: 10, p.lla 1039, sub 505, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno 1, piano: T-1, zona censuaria 1, cat.: A/2 (civile abitazione), classe: 3, vani: 6,0, superficie catastale: mq 153, rendita: € 790,18. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto determinare una “*consistenza commerciale ragguagliata*” ai sensi del DPR 138/98, pari a mq 166,22 (in relazione alle difformità riscontrate nell’appartamento, rispetto la vigente legittimità urbanistica) 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 altre proprietà e, in entrambi i casi, fino ad un massimo di 50 cm.
- b) Foglio: 10, p.lla 1039, sub 501, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno A, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/2 (magazzini, locali depositi), classe: 1, mq: 122, superficie catastale: mq 140, rendita: € 308,74. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea, in considerazione del ripristino della destinazione d’uso “*da residenziale a non residenziale*”, la “*consistenza commerciale ragguagliata*” rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 140,00.
- c) Foglio: 10, p.lla 1039, sub 502, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno B, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/6 (autorimessa, box, posti auto coperti e scoperti), classe: 3, mq: 34, superficie catastale: mq 36, rendita: € 70,24. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea, in considerazione del ripristino della destinazione d’uso “*da residenziale a non residenziale*”, la “*consistenza commerciale ragguagliata*” rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 36,00.



In Comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Casal Bianco n. 289 e precisamente:

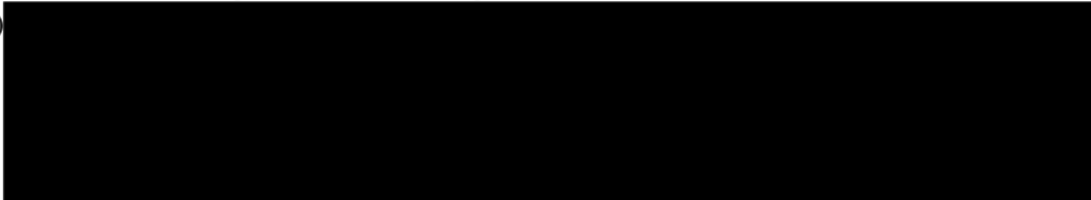
- a) Foglio: 10, p.lla 1039, sub 506, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno 2, piano: T-1, zona censuaria 1, cat.: A/2 (civile abitazione), classe: 3, vani: 6,0, superficie catastale: mq 153, rendita: € 790,18. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto determinare una “consistenza commerciale ragguagliata” ai sensi del DPR 138/98, pari a mq 166,22 (in relazione alle difformità riscontrate nell’appartamento, rispetto la vigente legittimità urbanistica) 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 altre proprietà e, in entrambi i casi, fino ad un massimo di 50 cm.
- b) Foglio: 10, p.lla 1039, sub 503, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno C, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/2 (magazzini, locali depositi), classe: 1, mq: 120, superficie catastale: mq 138, rendita: € 303,68. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea, in considerazione del ripristino della destinazione d’uso “da residenziale a non residenziale”, la “consistenza commerciale ragguagliata” rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 138,00.
- c) Foglio: 10, p.lla 1039, sub 504, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno D, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/6 (autorimessa, box, posti auto coperti e scoperti), classe: 3, mq: 34, superficie catastale: mq 37, rendita: € 70,24. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea, in considerazione del ripristino della destinazione d’uso “da residenziale a non residenziale”, la “consistenza commerciale ragguagliata” rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 37,00.

Pertanto, l’intera proprietà dei beni oggetto dell’esecuzione, come sopra indicato, è in **piena, esclusiva ed assoluta proprietà** dei signori:

- 

sub 505 (l’appartamento), sub 501 (la cantina) e sub 502 (l’autorimessa).

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, al suddetto esecutato, in forza degli atti descritti di seguito.

- a) 

in virtù di atto di compravendita redatto in data 28/07/2003 dal dott. Privitera Antonino, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma,



Velletri e Civitavecchia, rep. n. 29324, racc. n. 16002, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di ROMA 2, in data 30/07/2003 ai nn. 36826/24366 (**allegato 2**).

b)

[REDACTED]

appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 1, con annessi locali cantina-lavatoio-bagno e intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa, censiti nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 505 (l'appartamento), sub 501 (la cantina) e sub 502 (l'autorimessa), con verbale di separazione consensuale, con contestuale assegnazione dei beni, del 06/09/2004, rep. n. 1437 del Tribunale di Tivoli, trascritto a Roma 2 in data 13 ottobre 2004 ai

[REDACTED]

Pertanto, è legittimata la piena proprietà dell'esecutato.

•

[REDACTED]

per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, in qualità di debitori esecutati, per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio, sezione MAR, al foglio 10, p.lla 1039, sub 506 (l'appartamento), sub 503 (la cantina) e sub 504 (l'autorimessa).

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, ai suddetti esecutati, in forza degli atti descritti di seguito.

a)

[REDACTED]

virtù di atto di compravendita redatto in data 28/07/2003 dal dott. Privitera Antonino, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. n. 29325, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di ROMA 2, in data 30/07/2003 ai nn. 36827/24367 (**allegato 2**).

b) Trascrizione nn. 55161/39077 del 12 dicembre 2012, Domanda Giudiziale, nascente da Divisione Giudiziale del 24 luglio 2007 rep. n. 6625, Tribunale di Tivoli a favore di

c)

[REDACTED]

degli immobili in Guidonia Montecelio (RM), Via Casal Bianco n. 289 e, precisamente, appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 2, con annessi locali cantina-lavatoio-bagno ed intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa, censiti nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 506 (l'appartamento), sub 503 (la cantina), sub 504 (l'autorimessa), veniva venduta, con atto di compravendita del 12/02/2015, rep. n. 237, racc. n. 154, a rogito Notaio dott. Patrizi Guido, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di ROMA 2, in



[REDAZIONE]

Pertanto, è legittimata la piena proprietà degli esecutati.

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 degli immobili oggetto dell'esecuzione, a far stato dal ventennio alla data della presente relazione, non esistono, **attualmente in carico**, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi onere reale o peso, da censi, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quelle che verranno appresso indicate, rilevate e meglio specificate nel Certificato Notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale, presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 16 giugno 2023 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

- Iscrizione nn. 36828/9061 del 30/07/2003, Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28 luglio 2003, notaio Antonino Privitera, rep 29326, racc 16004, registrato presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma – Servizio Pubblicità immobiliare di Roma 3 in data 07 agosto 2003, munito di formula esecutiva

[REDAZIONE]

datore di ipoteca), capitale € 430.000,00 – totale € 860.000,00 – durata 20 anni. Ipoteca gravante sugli immobili in Guidonia Montecelio, censiti nel Catasto Urbano del suddetto Comune, sezione MAR, al foglio 10, p.lla 1039, sub 505 (l'appartamento), sub 501 (la cantina), sub 502 (l'autorimessa), sub 506 (l'appartamento), sub 503 (la cantina) e sub 504 (l'autorimessa).

- [REDAZIONE]
 - [REDAZIONE]
- debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 25/05/2023, ai numeri 29279/20562, con il quale la società Siena NPL 2018 Srl, e per essa n.q. di mandataria la CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A., in qualità di creditore procedente, richiede, al Tribunale di Tivoli, l'espropriazione forzata del diritto di proprietà dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

[REDAZIONE]

terra da portico, soggiorno, due camere, cucina, bagno, loggia e accessori, ed al piano primo da soffitta, ripostiglio e terrazzo; con annessi locali cantina-lavatoio-bagno e intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa.

Il tutto censito nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 505 (l'appartamento), sub 501 (la cantina) e sub 502 (l'autorimessa).



proprietà.

In Comune di Guidonia Montecelio (RM) Via Casal Bianco n. 289 e precisamente:
Appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 2, composto al piano terra da portico, soggiorno, due camere, cucina, bagno, loggia ed accessori, ed al piano primo da soffitta, ripostiglio e terrazzo; con annessi locali cantina-lavatoio-bagno ed intercapedine al piano seminterrato e locale autorimessa.

Il tutto è censito nel Catasto Urbano del suddetto Comune al foglio 10, p.lla 1039, sub 506 (l'appartamento), sub 503 (la cantina), sub 504 (l'autorimessa).

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 stato realizzato coi seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 96 del 22/03/1985;
- Concessione Edilizia n. 184/1985;
- Concessione Edilizia n. 218 del 07/04/1989;
- Concessione Edilizia n. 219/1989;
- Concessione Edilizia n. 457 del 13/06/1992;
- Concessione Edilizia n. 458 del 13/06/1992;
- Concessione Edilizia n. 460/1992;
- Agibilità n. 126 del 27/10/1994;
- D.I.A. prot. n. 39358 del 09/12/2002;
- D.I.A. prot. n. 3436 del 31/01/2003.

Dal sopralluogo, per ogni singolo immobile, sono emerse le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale.

Difformità delle abitazioni distinte con i subb. 505 (abitazione int. 1) e 506 (abitazione int. 2):

- Piano terra nello stato di fatto, abusivamente ampliati nella Loggia/Portico, applicabile per un terzo dell'ampliamento il Decreto Salva Casa, per i restanti 2/3 vanno ripristinati in portico come da ultima D.I.A. e situazione catastale in atti, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica comprensiva degli oneri comunali) quantificato in € 8.000,00).
- Piano Primo (sottotetto) nello stato di fatto abusivamente trasformato in residenziale, applicabile la Legge Regionale per il recupero dei sottotetti, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica comprensiva degli oneri comunali) quantificato in € 7.500,00).

Difformità delle pertinenze (cantine e autorimesse) distinte con i subb. 501 (cantine), 502 (autorimessa), 503 (cantine) e 504 (autorimessa):

- Nello stato di fatto abusivamente trasformati in residenziale, nessuna Legge applicabile in merito agli abusi edilizi, gli stessi vanno ripristinati come da ultima D.I.A. e situazione catastale in atti, considerando, per ogni singola unità immobiliare a cantina, un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica comprensiva degli oneri



comunali) quantificato in € 5.000,00, mentre per i locali ad autorimessa, un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica comprensiva degli oneri comunali) quantificato in € 2.500,00.

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 26/02/2024, 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 una bifamiliare, ubicata 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 289/A di Via Casal Bianco (vedi allegato 5 foto 1, 2 e 3).

Nello specifico i beni immobili, oggetto di valutazione, fanno parte di un villino bifamiliare di civile abitazione, considerato, nel procedimento di stima incentrato sul MCA, in normale stato, articolato su due piani fuori terra (T e 1) ed un piano interrato ove sono dislocate le cantine e le autorimesse, caratterizzata da una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con facciate intonacate e tinteggiate e una copertura a tetto a falde, sito in comune di Guidonia Montecelio (RM), Via Casal Bianco civico 289/A, più precisamente:

a) Appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 1, catastalmente composto al piano terra da portico, soggiorno, due camere, cucina, bagno, loggia e accessori, ed al piano primo da soffitta, ripostiglio e terrazzo.

L'abitazione risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, al foglio 10, p.lla 1039, sub 505, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno 1, piano: T-1, zona censuaria 1, cat.: A/2 (civile abitazione), classe: 3, vani: 6,0, superficie catastale: mq 153, rendita: € 790,18.

Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto determinare una "consistenza commerciale ragguagliata" ai sensi del DPR 138/98, pari a mq 166,22, in relazione alle difformità riscontrate nell'appartamento, rispetto la vigente legittimità urbanistica (**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 piastrelle di ceramica, parquet nel piano primo (sottotetto), nella cucina e nei bagni in piastrelle in monocottura smaltata;
- gli infissi sono in legno e vetro camera, con persiane in legno e grate di metallo;



- 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, 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 relazionare che l'abitazione oggetto di pignoramento presenta, nel suo complesso, un normale stato di manutenzione e conservazione (**vedi allegato 5 foto 4-5-6-7-8-9-10-11**).

- b) Completa la proprietà, al piano S1, locali cantine, censite nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, al foglio 10, p.lla 1039, sub 501, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno A, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/2 (magazzini, locali depositi), classe: 1, mq: 122, superficie catastale: mq 140, rendita: € 308,74.

Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea, in considerazione del ripristino della destinazione d'uso "*da residenziale a non residenziale*", la "*consistenza commerciale ragguagliata*" rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 140,00 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.2**).

Per quanto potuto visionare dallo scrivente tecnico nel corso del sopralluogo, l'immobile, attualmente, risulta abusivamente trasformato in residenziale (**vedi allegato 5 foto 12 e 13**).

- c) Completa la proprietà, al piano S1, locale autorimessa, censita nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, al foglio 10, p.lla 1039, sub 502, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno B, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/6 (autorimessa, box, posti auto coperti e scoperti), classe: 3, mq: 34, superficie catastale: mq 36, rendita: € 70,24.

Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea, in considerazione del ripristino della destinazione d'uso "*da residenziale a non residenziale*", la "*consistenza commerciale ragguagliata*" rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 36,00 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.3**).

Per quanto potuto visionare dallo scrivente tecnico nel corso del sopralluogo, l'immobile, attualmente, risulta abusivamente trasformato in residenziale.

- a) Appartamento disposto su due livelli, distinto con il numero int. 1, catastalmente composto al piano terra da portico, soggiorno, due camere, cucina, bagno, loggia e accessori, ed al piano primo da soffitta, ripostiglio e terrazzo.

L'abitazione risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, al foglio 10, p.lla 1039, sub 506, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno 2, piano: T-1, zona censuaria 1, cat.: A/2 (civile abitazione), classe: 3, vani: 6,0, superficie catastale: mq 153, rendita: € 790,18.



Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto determinare una “consistenza commerciale ragguagliata” ai sensi del DPR 138/98, pari a mq 166,22, in relazione alle difformità riscontrate nell’appartamento, rispetto la vigente legittimità urbanistica (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.4**).

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 piastrelle di ceramica, parquet nel piano primo (sottotetto), nella cucina e nei bagni in piastrelle in monocottura smaltata;
- gli infissi sono in legno e vetro camera, con persiane in legno e grate di metallo;
- 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, 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 relazionare che l’abitazione oggetto di pignoramento presenta, nel suo complesso, un normale stato di manutenzione e conservazione (**vedi allegato 5 foto 14-15-16-17 e 18**).

- b) Completa la proprietà, al piano S1, locali cantine, censite nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, al foglio 10, p.lla 1039, sub 503, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno C, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/2 (magazzini, locali depositi), classe: 1, mq: 120, superficie catastale: mq 138, rendita: € 303,68.

Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea, in considerazione del ripristino della destinazione d’uso “da residenziale a non residenziale”, la “consistenza commerciale ragguagliata” rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 138,00 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.5**). Per quanto potuto visionare dallo scrivente tecnico nel corso del sopralluogo, l’immobile, attualmente, risulta abusivamente trasformato in residenziale (**vedi allegato 5 foto 21-22 e 23**).

- c) Completa la proprietà, al piano S1, locale autorimessa, censita nel N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio (RM), sezione urbana MAR, al foglio 10, p.lla 1039, sub 504, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno D, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/6 (autorimessa, box, posti auto coperti e scoperti), classe: 3, mq: 34, superficie catastale: mq 37, rendita: € 70,24. Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto idonea, in considerazione del ripristino della destinazione d’uso “da residenziale a non residenziale”, la “consistenza commerciale ragguagliata” rilevata in visura e determinata, ai sensi del DPR 138/98, in mq 37,00 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.6**).

Per quanto potuto visionare dallo scrivente tecnico nel corso del sopralluogo, l’immobile, attualmente, risulta abusivamente trasformato in residenziale (**vedi allegato 5 foto 19 e 20**).



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)

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, allo stato attuale e per quanto potuto accertare nel corso delle operazioni di sopralluogo, non risultano concessi in locazione, in quanto si trovano nella disponibilità degli esecutati e delle loro famiglie.

Per tutto ciò sia per le abitazioni sia per le pertinenze annesse (cantine e autorimesse), a parere del sottoscritto Esperto, non ci sono vincoli con terzi non obbligati.

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

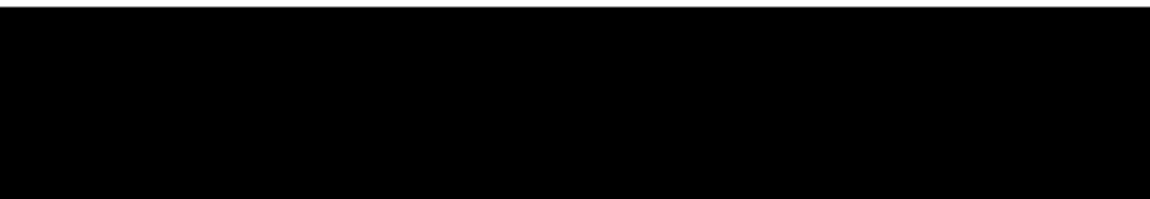
4.8 Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale)

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 abitazioni, locali cantine e autorimesse)

Il sottoscritto C.T.U., al fine di poter attribuire il più probabile valore attuale dell'intero complesso immobiliare oggetto di pignoramento, composto di sei u.i.u., di cui due abitazioni articolate su due piani fuori terra (terra e primo), identificate catastalmente con i subalterni 505 e 506, due ambienti suddivisi in locali cantine e due autorimesse al piano interrato (S1), identificati catastalmente con i subalterni 501 e 502 (cantine e autorimessa di pertinenza



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.

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 simili (in un periodo prossimo a quello della stima) ovvero indirettamente in base della considerazione che un bene ha valore in funzione della propria capacità di produrre reddito (procedimento della capitalizzazione dei redditi). Contrariamente il procedimento di stima **analitico o indiretto**, incentrato su varie metodologie a secondo dell'immobile da stimare e/o dalla diversa ragione pratica che promuove la stima (valore di trasformazione, valore di produzione o costo ovvero di riproduzione deprezzato, valore complementare, valore di surrogazione), si adotta quando il mercato immobiliare non è dinamico per carenza sia dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima) sia dei redditi prodotti dagli stessi (canoni di locazione).

Al riguardo nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima sopra enunciato, condividendo quanto stabilito dagli operatori nel settore estimale che indicano, nel metodo "**sintetico – comparativo**" (dove gli elementi di mercato lo consentano), quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla loro condizione giuridica, si ritiene adottare, nella fattispecie, il citato metodo diretto **sintetico - comparativo** riferito al parametro della superficie coperta vendibile.

Nello specifico, 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 singoli immobili pertinenziali (locali depositi/magazzini, cantine, autorimesse, box, posti auto coperti e scoperti) annessi ad immobili con destinazione residenziale, sufficienti per la comparazione con le unità immobiliari pertinenziali oggetto di valutazione, lo scrivente CTU, avvalendosi sia degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (nello specifico autorimesse e locali cantine) ove possibile rilevati nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma, sia, in caso contrario, dei coefficienti di ragguaglio indicati dal D.P.R. 138/98, con riferimento agli accessori indiretti e non comunicanti all'unità immobiliare principale, 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 snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno 1, foglio 10, p.lla 1039, sub 505.

Al riguardo lo scrivente CTU ha orientato la ricerca degli atti di compravendita di abitazioni civili (cat. A/2) similari 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'analogo caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (q_{cij});

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

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

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (P_{C_i}) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ($P_{C_i} + \Sigma \Delta P_j$).

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

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

➤ *Scelta delle caratteristiche*

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

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

caratteristiche dell'edificio

- C₁ - localizzazione di dettaglio;
- C₂ - tipologia architettonica;
- C₃ - stato manutentivo dell'edificio;

caratteristiche dell'unità immobiliare

- C₄ – consistenza commerciale ragguagliata;
- C₅ - livello di piano;
- C₆ - orientamento prevalente;
- C₇ - qualità dell'affaccio prevalente;
- C₈ - 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 _a	Via Agosta snc	atto di compravendita	2° semestre 2023
	C _b	Viale Valle dell'Aniene n. 37	atto di compravendita	2° semestre 2023
	C _c	Via Agosta n. 19bis	atto di compravendita	2° semestre 2024
	C _d	Via Agosta n. 19bis	atto di compravendita	2° semestre 2024
	C _e	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 2° 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 comparable 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_e 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 comparable);
- si sono riallineati i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente k_i di omogeneizzazione dei valori (rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto).

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

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

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

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

➤ **Tabelle di comparazione**

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

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

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

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

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

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



➤ **Sintesi valutativa**

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

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

La verifica dell’attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall’alea estimale, ritenuta accettabile per una stima puntuale quale quella richiesta, per più del 15%.

I comparables che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

➤ **Valore di mercato dell’unità immobiliare ad abitazione distinta con l’int. 1 (sub 505)**

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. € 349.000,00 (diconsi euro trecentoquarantanovemila/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 locali cantine (sub 501) dislocato al piano S1**

Come delineato nei paragrafi precedenti, lo scrivente CTU, poiché le ricerche di mercato effettuate in zona non hanno permesso di reperire sufficienti dati relativi alle unità immobiliari ad uso pertinenziale come, nel caso in esame, le cantine, al fine di individuare il valore unitario di tale immobile, pertinenziale alla destinazione residenziale e considerato in uno stato manutentivo normale, si è posto, alla base dei conteggi estimali, il valore unitario scaturito dal MCA dell’unità immobiliare abitativa sopra valutata e individuata catastalmente con il sub 505, opportunamente ragguagliato, secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98, con un coefficiente pari al 25% per il locale cantina trattandosi di accessorio indiretto non comunicante.

Valore unitario di mercato per il locale cantine: €/mq 2.100,60 x 0,25 = €/mq 525,15

Tale valore unitario è adottato per l’unità immobiliare, con destinazione a locali cantine, distinta al catasto urbano al foglio 10, p.lla 1039, sub 501, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno A, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/2 (magazzini, locali depositi), classe: 1, mq: 122, superficie catastale: mq 140, rendita: € 308,74.

La risultanza dell’elaborazione del più probabile valore di mercato del locale cantine, 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. € 74.000,00 (diconsi euro settantaquattromila/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 locale autorimessa (sub 502) dislocato al piano S1**

Come delineato nei paragrafi precedenti, lo scrivente CTU, poiché le ricerche di mercato effettuate in zona non hanno permesso di reperire sufficienti dati relativi alle unità immobiliari ad uso pertinenziale come, nel caso in esame, l’autorimessa, al fine di individuare il valore



unitario di tale immobile, pertinenziale alla destinazione residenziale e considerato in uno stato manutentivo normale, avvalendosi degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (nel caso specifico locale box/autorimessa) 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 box/autorimessa, il valore unitario di €/mq 2.100,60, determinato per l'abitativo con il procedimento del MCA e individuata catastalmente con il sub 505, con il coefficiente di ragguglio, individuato dal rapporto del valore medio OMI delle unità immobiliari con destinazione a box con quello delle abitazioni civili, in un -60% (considerata la minore appetibilità commerciale di un box in quella zona rispetto l'abitazione).

Valore unitario di mercato per il locale autorimessa: €/mq 2.100,60 x 0,60 = €/mq 1.260,36

Tale valore unitario è adottato per l'unità immobiliare, con destinazione ad autorimessa, distinta al catasto urbano al foglio 10, p.lla 1039, sub 502, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno B, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/6 (autorimessa, box, posti auto coperti e scoperti), classe: 3, mq: 34, superficie catastale: mq 36, rendita: € 70,24.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato del locale autorimessa, 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. € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00)

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

➤ **Valore di mercato dell'unità immobiliare ad abitazione distinta con l'int. 2 (sub 506)**

Considerata l'unità abitativa distinta con l'int. 2 e catastalmente con il sub 506 speculare e gemella dell'immobile abitativo individuato con l'int. 1 e catastalmente con il sub 505, valutata con il procedimento del MCA, si ritiene di adottare il medesimo valore unitario di €/mq 2.100,60.

Tale valore unitario è adottato per l'unità immobiliare, con destinazione ad abitazione, distinta al catasto urbano al foglio 10, p.lla 1039, sub 506, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno 2, piano: T-1, zona censuaria 1, cat.: A/2 (civile abitazione), classe: 3, vani: 6,0, superficie catastale: mq 153, rendita: € 790,18.

Ai fini dei conteggi estimali, lo scrivente tecnico ha ritenuto determinare una “consistenza commerciale raggugliata” ai sensi del DPR 138/98, pari a mq 166,22 (identica a quella del sub 505), in relazione alle difformità riscontrate nell'appartamento, rispetto la vigente legittimità urbanistica.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione, 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. € 349.000,00 (diconsi euro trecentoquarantanovemila/00)

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza raggugliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.4).

➤ **Valore di mercato locali cantine (sub 503) dislocato al piano S1**

Come delineato nei paragrafi precedenti, lo scrivente CTU, poiché le ricerche di mercato effettuate in zona non hanno permesso di reperire sufficienti dati relativi alle unità immobiliari



ad uso pertinenziale come, nel caso in esame, le cantine, al fine di individuare il valore unitario di tale immobile, pertinenziale alla destinazione residenziale e considerato in uno stato manutentivo normale, si è posto, alla base dei conteggi estimali, il valore unitario scaturito dal MCA dell'unità immobiliare abitativa sopra valutata e individuata catastalmente con il sub 505, opportunamente ragguagliato, secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98, con un coefficiente pari al 25% per il locale cantina trattandosi di accessorio indiretto non comunicante.

Valore unitario di mercato per il locale cantine: €/mq $2.100,60 \times 0,25 =$ €/mq 525,15

Tale valore unitario è adottato per l'unità immobiliare, con destinazione a locali cantine, distinta al catasto urbano al foglio 10, p.lla 1039, sub 503, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno C, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/2 (magazzini, locali depositi), classe: 1, mq: 120, superficie catastale: mq 138, rendita: € 303,68.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato del locale cantine, 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. € 72.000,00 (diconsi euro settantaduemila/00)

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.5).

➤ **Valore di mercato locale autorimessa (sub 504) dislocato al piano S1**

Come delineato nei paragrafi precedenti, lo scrivente CTU, poiché le ricerche di mercato effettuate in zona non hanno permesso di reperire sufficienti dati relativi alle unità immobiliari ad uso pertinenziale come, nel caso in esame, l'autorimessa, al fine di individuare il valore unitario di tale immobile, pertinenziale alla destinazione residenziale e considerato in uno stato manutentivo normale, avvalendosi degli scostamenti dei valori medi, di immobili con diversa destinazione d'uso rispetto il residenziale (nel caso specifico locale box/autorimessa) 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 box/autorimessa, il valore unitario di €/mq 2.100,60, determinato per l'abitativo con il procedimento del MCA e individuata catastalmente con il sub 505, con il coefficiente di ragguaglio, individuato dal rapporto del valore medio OMI delle unità immobiliari con destinazione a box con quello delle abitazioni civili, in un -60% (considerata la minore appetibilità commerciale di un box in quella zona rispetto l'abitazione).

Valore unitario di mercato per il commerciale: €/mq $2.100,60 \times 0,60 =$ €/mq 1.260,36

Tale valore unitario è adottato per l'unità immobiliare, con destinazione ad autorimessa, distinta al catasto urbano al foglio 10, p.lla 1039, sub 504, ubicazione: Via Casal Bianco snc (sul posto Via Casal Bianco civico 289/A), interno D, piano: S/1, zona censuaria 1, cat.: C/6 (autorimessa, box, posti auto coperti e scoperti), classe: 3, mq: 34, superficie catastale: mq 37, rendita: € 70,24.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato del locale autorimessa, 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. € 47.000,00 (diconsi euro quarantasettemila/00)

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.6).



➤ **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 sia nelle due abitazioni (subb. 505 e 506) sia nelle cantine (subb. 501 e 503) e le autorimesse (subb. 502 e 504) presentano le seguenti difformità rispetto la planimetria catastale.

Difformità delle abitazioni distinte con i subb. 505 (abitazione int. 1) e 506 (abitazione int. 2):

- Piano terra nello stato di fatto, abusivamente ampliati nella Loggia/Portico, applicabile per un terzo dell'ampliamento il Decreto Salva Casa, per i restanti 2/3 vanno ripristinati in portico come da ultima D.I.A. e situazione catastale in atti, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica comprensiva degli oneri comunali) quantificato in € 8.000,00).
- Piano Primo (sottotetto) nello stato di fatto abusivamente trasformato in residenziale, applicabile la Legge Regionale per il recupero dei sottotetti, considerando un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica comprensiva degli oneri comunali) quantificato in € 7.500,00).

Difformità delle pertinenze (cantine e autorimesse) distinte con i subb. 501 (cantine), 502 (autorimessa), 503 (cantine) e 504 (autorimessa):

- Nello stato di fatto abusivamente trasformati in residenziale, nessuna Legge applicabile in merito agli abusi edilizi, gli stessi vanno ripristinati come da ultima D.I.A. e situazione catastale in atti, considerando, per ogni singola unità immobiliare a cantina, un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica comprensiva degli oneri comunali) quantificato in € 5.000,00, mentre per i locali ad autorimessa, un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica comprensiva degli oneri comunali) quantificato in € 2.500,00.

I suddetti importi saranno decurtati, dal probabile valore di mercato degli immobili in esame.

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 degli esecutati, quanto di seguito:

a) Valore di mercato dell'immobile ad abitazione identificato con int. 1 (sub 505):

Valore immobile nello stato in cui si trova:	€ 349.000,00
Costi intervento legittimità urbanistica:	- € 15.500,00
Abbattimento forfettario valore (%):	-10%
Valore di mercato abitazione al netto dei costi e dell'abbattimento:	€ 300.150,00

€ 300.150,00 (diconsi euro trecentomilacentocinquanta/00)



b) Valore di mercato dell'immobile a locali cantine al piano S/1 (sub 501):

Valore immobile nello stato in cui si trova:	€ 74.000,00
Abbattimento costi ripristino destinazione non residenziale:	€ 5.000,00
Abbattimento forfettario valore (%):	-10%
Valore di mercato negozio al netto dell'abbattimento:	€ 62.100,00

€ 62.100,00 (diconsi euro sessantaduemilacento/00)

c) Valore di mercato dell'immobile ad autorimessa al piano S/1 (sub 502):

Valore immobile nello stato in cui si trova:	€ 45.000,00
Abbattimento costi ripristino destinazione non residenziale:	€ 2.500,00
Abbattimento forfettario valore (%):	-10%
Valore di mercato negozio al netto dell'abbattimento:	€ 38.250,00

€ 38.250,00 (diconsi euro trentottomiladuecentocinquanta/00)

a) Valore di mercato dell'immobile ad abitazione identificato con int. 1 (sub 505):

Valore immobile nello stato in cui si trova:	€ 349.000,00
Costi intervento legittimità urbanistica:	- € 15.500,00
Abbattimento forfettario valore (%):	-10%
Valore di mercato abitazione al netto dei costi e dell'abbattimento:	€ 300.150,00

€ 300.150,00 (diconsi euro trecentomilacentocinquanta/00)

b) Valore di mercato dell'immobile a locali cantine al piano S/1 (sub 503):

Valore immobile nello stato in cui si trova:	€ 72.000,00
Abbattimento costi ripristino destinazione non residenziale:	€ 5.000,00
Abbattimento forfettario valore (%):	-10%
Valore di mercato negozio al netto dell'abbattimento:	€ 60.300,00

€ 60.300,00 (diconsi euro sessantamilatrecento/00)

c) Valore di mercato dell'immobile ad autorimessa al piano S/1 (sub 504):

Valore immobile nello stato in cui si trova:	€ 47.000,00
Abbattimento costi ripristino destinazione non residenziale:	€ 2.500,00
Abbattimento forfettario valore (%):	-10%
Valore di mercato negozio al netto dell'abbattimento:	€ 40.050,00

€ 40.050,00 (diconsi euro quarantamilacinquanta/00)

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

Le risultanze della presenta valutazione, sono sinteticamente relazionate nell'allegato 13 (lotti 1-2 -3 -4 -5 e 6) **“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° 32 pagine dattiloscritte e da n° 13 allegati di seguito elencati.

