

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.Es. 72/2020

[REDACTED]

Giudice *Dott.ssa Caterina LIBERATI*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto *dott. Virginio PETRINI*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A12362,

P R E M E S S O

- che con disposizione del 14.08.2020 la S.V. incaricava lo scrivente di predisporre la relazione di stima, precisando le informazioni e i dati indicati al punto 1;
- che è stato prestato giuramento telematico in data 26.08.2020;
- che è stata estrapolata e studiata l'intera documentazione presente nel fascicolo telematico;
- che le operazioni peritali sono subito iniziate;
- che la procedura è stata sospesa dal G.E. con provvedimento del 19.11.2020, poi riassunta;
- che nell'udienza del 17.02.2023 il G.E. richiedeva allo scrivente CTU chiarimenti, prontamente inviati in data 20.02.2023;
- che in data 17.04.2023 è stato eseguito sopralluogo sull'immobile;
- che in data 25.08.2023 è stata tramessa alle parti la bozza della relazione di stima tramite PEC;
- che entro la data stabilita non sono state trasmesse allo scrivente osservazioni critiche;

E S P O N E

la relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio – Definitiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tivoli, 22 settembre 2023

Il Consulente Tecnico

firmato *Ing. Virginio Petrini*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 – INFORMAZIONI E DATI DA FORNIRE IN CTU

- a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;
- b) sommaria descrizione del bene:
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo;
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Relazione di stima -Definitiva – pag. 2/16

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:
- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
 - la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
 - laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;
- e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- f) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;
- g) verificare se i beni pignorati sono gravati da **censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;
- h) informazioni sulla **regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
 - indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia

Relazione di stima -Definitiva – pag. 3/16



- totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
 - potenzialità edificatoria del bene;
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
- i) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatta l'esperto estimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; non caso in cui l'immobile non presenti la necessità di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- l) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
 - abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti,

Relazione di stima -Definitiva – pag. 4/16



- nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- m) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;
- n) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di stima -Definitiva – pag. 5/16



2 – RISPOSTE AI VARI PUNTI

PREMESSA

- Lo scrivente CTU si è subito messo in contatto con il Custode, al quale ha fornito le planimetrie degli immobili in esecuzione, oltre che i propri dati e recapiti.
- Dall'esame dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile in atti, i beni oggetto dell'espropriazione risultano essere correttamente ed esattamente individuati.
- La certificazione notarile, verificata con le visure catastali e le ispezioni ipotecarie aggiornate, risulta corretta ed esauriente (v. All. 6 e All. 8).

Punto a)

Identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma), Via Tivoli n° 16/b e consistono in:

- abitazione in villini e corte (graffati), identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio alla sezione urbana MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 13 (abitazione) e sub 14 (corte), piani T-1-S1, cat. A/7, classe 2, vani 6, rendita catastale 790,18;
- autorimessa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio alla sezione urbana MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 28, piano S1, interno F, cat. C/6, classe 4, superficie mq 40, rendita catastale 97,09.

Confina con distacco su Via Tivoli, distacco su strada privata, sub 11 e sub 15 e 17.

Punto b)

Sommatoria descrizione del bene:

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più

Relazione di stima -Definitiva – pag. 6/16

rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Il bene pignorato è un villino con corte ed autorimessa, facenti parte di un complesso immobiliare di n. 10 villini simili, a due piani fuori terra più uno seminterrato, a struttura portante in cemento armato ed in condizioni di manutenzione molto buoni. Il piano terra è ad uso abitativo, leggermente rialzato rispetto alla corte anteriore e posteriore, corti poste alla stessa quota di Via Tivoli. Il P.d.C. e la successiva D.I.A. prevedono per il piano primo due locali soffitta, un lavatoio, un disimpegno e due terrazzi, mentre per il piano seminterrato due cantine, un WC con disimpegno ed un box auto. L'attuale utilizzo è per vari ambienti diverso da quello autorizzato.

Punto c)

Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo;
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.

L'immobile risulta essere di piena proprietà [REDACTED]

Per verificare lo stato di possesso del bene, in data 2.10.2021, è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Tivoli Terme la richiesta di verifica di contratti di locazione per l'immobile in questione, fornendo dati identificativi delle unità immobiliari. In data 20.10.2021 si è ricevuto PEC dall'Agenzia delle Entrate la quale

comunicava che [REDACTED], per l'immobile sito in Comune di Guidonia Montecelio, Via Tivoli snc (sez. MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 13, 14 e 28), non risulta essere soggetto partecipante in qualità di locatore, in alcun contratto di locazione ad oggi in essere, né in passato (v. All. 12).

Punto d)

Al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando:

- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
- la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati;
- laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli.

Il certificato notarile, redatto dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a favore ed a carico [REDACTED], e dei suoi danti causa. I titoli succedutisi dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente sono i seguenti:

- **Atto di compravendita** del 08.07.2010, Notaio Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio (RM), rep. 55054/18844, trascritto il 12.07.2010 ai nn. 43432/24857,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] alla quale il terreno identificato in catasto alla sezione MAR, foglio 10, p.lle 282 e 284 (originarie della p.lla 1625), era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 10.01.2002 in notar Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio (RM), rep. n. 43470, trascritto il 14.01.2002 ai nn. 1296/971, da potere [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, che possedevano detto terreno (p.lle 282 e 284) per averlo acquistato, nel regime sopra indicato, con atto di compravendita del



27.10.1973 in notar Pietro Mattina di Roma, rep. n. 652612/4901, trascritto il 21.11.1973 ai nn. 33170/28051, da potere [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma;

- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 12.07.2010 ai nn. 43433/10529, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 08.07.2010 a rogito del Notaio Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio, rep. n. 55055/18845 [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 504.000,00 ed un capitale di € 280.000,00; durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:

- Abitazione in villini (A/7) in Guidonia Montecelio (RM), sez. urb. MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 13;
- Corte in Guidonia Montecelio (RM), sez. urb. MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 14;
- Autorimessa (C/6) in Guidonia Montecelio, sez. urb. MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 28;

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 16.12.2016 ai nn. 57971/39308, nascente da verbale di pignoramento immobili del 22.11.2016, Tribunale di Tivoli, rep. n. 6263, [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- Villino (A/7) in Guidonia Montecelio (RM), sez. urb. MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 13;
- Autorimessa (C/6) in Guidonia Montecelio, sez. urb. MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 2;

ATTENZIONE: in data 25.10.2018 il G.E Dott. Valerio Medaglia ha dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva R.G.E. n. 538/2016, riservando la cancellazione della trascrizione del pignoramento al deposito di istanza di parte interessata con allegata nota di trascrizione.

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 18.03.2020 ai nn. 12980/9161, nascente

Relazione di stima -Definitiva – pag. 9/16



da verbale di pignoramento immobili del 17.02.2020, Tribunale di Tivoli, rep. n. 193, [REDACTED] c.f.

[REDACTED] avente per oggetto piena proprietà di:

- Villino (A/7) in Guidonia Montecelio (RM), sez. urb. MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 13 e 14 graffati;
- Garage (C/6) in Guidonia Montecelio, sez. urb. MAR, foglio 10, p.lla 1625, sub 28.

Inserito nel certificato notarile, ma non presente nell'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente All. 8, risulta esserci:

- **Trascrizione** del 08.03.2007 ai nn. 18638/8941, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 05.03.2007 in notar Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio (RM), rep. n. 51405, a favore del COMUNE di GUIDONIA MONTECELIO, con sede in Guidonia Montecelio (RM), c.f. 02777620580 e

[REDACTED] avente per oggetto piena proprietà di:

- Terreno in Guidonia Montecelio (RM), sez. urb. MAR, foglio 10, p.lla 282;
- Terreno in Guidonia Montecelio (RM), sez. urb. MAR, foglio 10, p.lla 284.

La cronistoria dei dati catastali è esaurientemente illustrata nella certificazione notarile, che si riassume nel modo seguente:

- [REDACTED]
[REDACTED], in regime di comunione dei beni, le due particelle di terreno 282 e 284, foglio 10, sez. urb. MAR, Comune di Guidonia Montecelio;
- [REDACTED];
- [REDACTED] edifica su dette particelle, che vengono soppresse ed originano la p.lla 1625, sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui fanno parte i subalteni 13, 14 e 28 oggetto del presente pignoramento.

La certificazione notarile è stata verificata con le visure catastali e le ispezioni ipotecarie aggiornate (v. All. 6 e All. 8).



Punto e)

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

Non risultano esserci formalità, vincoli o oneri di nessun genere gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Punto f)

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc..

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene che saranno cancellate sono:

- **Atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 18.03.2020 ai nn. 12980/9161, derivante da verbale di pignoramento immobili del 17.02.2020, Tribunale di Tivoli, rep. n. 193, [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 12.07.2010 ai nn. 43433/10529, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 08.07.2010 a rogito del Notaio Luigi Pocaterra di Guidonia Montecelio, rep. n. 55055/18845 [REDACTED];

In data 25.10.2018, RGE 538/2016, veniva invece dichiarata estinta la seguente procedura:

Punto g)

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

In data 7.04.2023 è stata inoltrata al Comune di Guidonia Montecelio PEC chiedendo delucidazioni in merito alla presenza o meno di Usi Civici sulla p.lla 1625 del foglio 10, sez. MAR, ricevendo il prot. 38240 del 11.04.2023. Successivamente

Relazione di stima -Definitiva – pag. 11/16



non si è ricevuta alcuna comunicazione (v. All. 16).

Punto h)

Informazioni sulla **regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
- indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatoria del bene;
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

L'intero complesso immobiliare di cui l'unità pignorata fa parte è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 366 del 14.06.2007 rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio (v. All. 13).

Successivamente è stata presentata sempre al Comune di Guidonia Montecelio D.I.A. prot. 14343 del 19.02.2009 che riporta alcune variazioni al P.d.C. di cui sopra (v. All. 14).

In data 27.01.2010 è stato rilasciato, sempre dallo stesso comune, il Permesso di Agibilità n. 7 (v. All. 15).

Quanto realizzato rispetta nel complesso la situazione autorizzata dal Comune di Guidonia Montecelio e quanto riportato nelle planimetrie catastali. L'uso di alcuni ambienti è invece diverso da quanto progettato e autorizzato. Trattasi quindi di mutamento di destinazione d'uso "senza opere", facilmente ripristinabile, per la qual cosa lo scrivente CTU, nella stima, considererà questi ambienti utilizzati come da progetto.

Punto i)

Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatta l'esperto estimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; non caso in cui l'immobile non presenti la necessità

Relazione di stima -Definitiva – pag. 12/16

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

Nell'atto di compravendita la società [REDACTED] ha dichiarato che il bene compravenduto è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e di averlo consegnato alla parte acquirente. Lo scrivente CTU non è riuscito ad entrarne in possesso.

Punto 1)

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo.

Gli immobili pignorati, ubicati in località Marco Simone, zona suburbana del Comune di Guidonia Montecelio, consistono in un'abitazione in villini e nel garage di pertinenza, facenti parte di un complesso residenziale a due piani fuori terra più uno seminterrato, a struttura portante in cemento armato e copertura a tetto a più falde. Lo stato di manutenzione dell'intero complesso, costituito da n. 10 abitazioni ed altrettanti garage, è molto buono.

Al piano terra, rialzato rispetto al terreno costituente le corti anteriori e posteriori, sono presenti il soggiorno, una camera da letto ed un bagno, oltre a due portici e due balconi posti nella parte anteriore e posteriore, dai quali si accede mediante scale alle corti esterne.

Al piano primo, al quale si accede da scala interna in cemento armato, si trovano

Relazione di stima -Definitiva – pag. 13/16



due soffitte, un lavatoio, un disimpegno e due piccoli terrazzi. Attualmente le due soffitte sono utilizzate come camere da letto, mentre il lavatoio è un bagno.

Al piano seminterrato sono presenti due cantine, un wc e l'autorimessa. Attualmente la cantina più grande è utilizzata come rustico e la cantina più piccola come camera da letto.

Le foto illustrano la situazione attuale, diversa dalla destinazione autorizzata, ma questo costituisce semplicemente un diverso uso degli ambienti, facilmente ripristinabile rispetto alla destinazione di progetto senza opere edilizie, per la qual cosa lo scrivente CTU, nella stima, considererà questi ambienti utilizzati come da autorizzazione edilizia.

I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti in intonaco e tinta per i vari ambienti mentre i bagni sono rivestiti in ceramica; porte e finestre sono in legno, protette da persiane in acciaio blindato.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognante, riscaldamento autonomo, gas metano, telefonico e citofonico.

La superficie catastale dell'immobile, che equivale alla superficie commerciale, considerando i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98 (le superfici considerate sono al lordo dei muri; quelli esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm - v. All. 4), risulta essere:

▪ Vani principali, piano terra mq 61,13 x 1,00	mq	61,13
▪ Accessori piano seminterrato mq 165,42 x 0,50	mq	82,71
▪ Accessori piano primo mq 52,52 x 0,50	mq	26,26
▪ Balconi, portici, terrazzi mq 70,57		
di cui 25,00 x 0,30 e i restanti 45,57 x 0,10.....	mq	12,06
▪ Corte (anteriore e posteriore) mq 220,23		
di cui 61,13 x 0,10 e i restanti 159,10 x 0,02	mq	9,29
Totale superficie catastale (arrotondata)	mq	191,00

Per la stima dell'immobile è stata consultata la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, nel Comune di Guidonia Montecelio (Roma), riferite al secondo semestre dell'anno 2022 (v. All. 5). Sono anche state consultate alcune agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno fornito valori di vendita leggermente inferiori rispetto a quelli della Banca dati dell'Agenzia del



Territorio di cui sopra.

Considerando inoltre tutti i fattori incidenti sul valore dell'immobile ed in particolare:

- l'ubicazione in zona suburbana;
- lo stato di conservazione, che risulta essere molto buono;

lo scrivente CTU ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima sia di €/mq 1.750,00 (diconsi euro al metro quadrato millesettecentocinquanta/00).

La superficie commerciale, che equivale a quella catastale, è di mq 191,00, per cui l'immobile avrà il seguente valore:

- $\text{mq } 191,00 \times \text{€/mq } 1.750,00 = \text{€ } 334.250,00$
(diconsi *euro trecentotrentaquattomiladuecentocinquanta/00*).

Il valore, abbattuto forfettariamente del 10%, per assenza di garanzia per vizi occulti, risulta pari a:

- $\text{€ } 334.250,00 - 10\% \text{ di } 334.250,00 = \text{€ } 300.825,00$ arrotondato a

€ 300.800,00 (diconsi *euro trecentomilaottocento/00*) – VALORE DI VENDITA.

Punto m)

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

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

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

Non risultano esserci altre decurtazioni se non quella del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti già sopra operata.

Punto n)

Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o in conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore

Relazione di stima -Definitiva – pag. 15/16

della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato.

L'immobile è stato pignorato per intero e si ritiene sia il caso di venderlo in unico lotto.

Alla presente relazione sono allegati:

- All. 1: stralcio foglio catastale;
- All. 2: planimetrie catastali;
- All. 3: planimetrie redatte dal CTU (in A3);
- All. 4: superficie catastale ai sensi dell'All. C del D.P.R. 138/98 (in A3);
- All. 5: quotazioni OMI;
- All. 6: visure storiche catastali degli immobili;
- All. 7: elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- All. 8: ispezioni ipotecarie;
- All. 9: atto di pignoramento;
- All. 10: certificato notarile;
- All. 11: atto di compravendita [REDACTED];
- All. 12: Agenzia delle Entrate, verifica esistenza contratto locazione;
- All. 13: Permesso di Costruire n. 366/2007;
- All. 14: stralci della D.I.A. prot. 14343/2009;
- All. 15: Agibilità n. 7/2010;
- All. 16: Richiesta Usi Civici e protocollo;
- Invio Bozza alle parti;
- Conferma della ricezione della relazione di stima [REDACTED];
- Documentazione fotografica (n. 22 foto).

Tanto dovevasi riferire ad evasione dell'incarico affidatomi.

Tivoli, 22 settembre 2023

Il Consulente Tecnico

firmato *Ing. Virginio Petrini*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di stima -Definitiva – pag. 16/16

