

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione IV – Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. Romolo Ciufolini

Causa **R.G. 1093/2020**

Promossa da

CREDITO FONDIARIO SPA

Contro

INTEGRAZIONE PERIZIA

Ill.mo Giudice Dott. Ciufolini, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, Esperto Stimatore, con riferimento al provvedimento datato 2 gennaio 2023 ed a quanto disposto, reputa occorra confermare come gli immobili, facenti parte del compendio pignorato, denominati in perizia numero 3, 4 e 5 risultino essere catastalmente censiti al Comune di Roma, foglio 478, particella 37 e subalterni 508, 509 e 510, in categoria F/2 “Unità collabenti?”.

Necessita preliminarmente evidenziare che l’attribuzione della categoria F/2 - Unità collabenti è regolamentata dal decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, art. 3, comma 2, per quelle **costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito in ragione dell’accentuato livello di degrado.**

Soccorre al riguardo anche la definizione datane dall’Agenzia delle Entrate con il parere n. 357 del 30/08/2019 in cui – nell’escludere la possibilità per l’acquirente di unità collabenti di usufruire delle agevolazioni per l’acquisto della prima casa – così si esprime: “Occorre



evidenziare che l'attribuzione della categoria F/2 - Unità Collabenti è riferita ai fabbricati totalmente o parzialmente inagibili, caratterizzati da un notevole livello di degrado che ne determina l'incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio. Lo stato di fatto di tali costruzioni non consente l'iscrizione in altre categorie catastali. Si tratta di una classificazione comunque durevole del bene immobile”

Al riguardo si conferma come nel corso degli accessi eseguiti presso gli immobili in parola è stato riscontrato un notevole degrado che ne determina una incapacità di produrre all'attualità ed ordinariamente un reddito proprio se non dopo la realizzazione di adeguati interventi di ristrutturazione.

Orbene, il deterioramento degli immobili cosiddetti **unità collabenti** consente di definire essi **immobili come privi all'attualità della capacità di produrre reddito** e, conseguentemente, per essi non risulta certamente possibile determinare, appunto, un “giusto” reddito da locazione.

Con osservanza.

Roma, 4 gennaio 2023

(Dott. Ing. Filippo Cascone)

