

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GE Dott. Alessandra Dominici

Procedura immobiliare esecutiva R.G.N.E. 93/2022

Giudice esecutore dott.ssa Dominici Alessandra

Procedente:

Esecutati:

Il sottoscritto Geom. Massimo Dejori con studio in Fiumicino, via Valderoa 197, cap. 00054, avendo accettato l'incarico, conferitogli con decreto del 02/08/2022 dal G.E. dott.ssa Alessandra Dominici, come esperto stimatore, redige la perizia rispondendo ai seguenti quesiti richiesti dal G.E.:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'**esame preliminare della documentazione** di cui all'art. 567, co. 2°, c.p.c. , avendo cura di precisare:

-In primo luogo,

se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Oppure:

se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il ...:
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel *caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio*

*dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

- 7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo all'ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla

trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto, e in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 16) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 17) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando

la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva ai soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Acquisita e analizzata la completezza della documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- identificare l'immobile pignorato oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali, della planimetria catastale e dell'estratto di mappa catastale del Comune di Ladispoli;
- concordava con il custode l'accesso presso l'immobile in data 03/11/2022 il 24/11/2022 il 02/12/2022 ma per problemi dell'esecutata il sopralluogo si è potuto effettuare in data 22/12/2022 .
- Al sopralluogo si effettuavano rilievi planimetrici e idonea documentazione fotografica;
- verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;
- verificare eventuali vincoli artistici, storici, demaniali;
- reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie presso il Comune di Ladispoli per verificare la corrispondenza con l'attuale consistenza immobiliare e la regolarità dei beni oggetto di pignoramento, sotto il profilo urbanistico;
- verificare la rispondenza con i documenti depositati relativi all'accatastamento dell'unità immobiliare;
- redigere una relazione sui risultati delle indagini svolte e di stima del lotto individuato.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali, effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito la visura catastale (allegato n.1), l'estratto di mappa catastale (allegato n. 2) e la planimetria catastale (allegato n. 3), dell'immobile pignorato.

Dati catastali:

Comune di Ladispoli, Via Cesare Battisti 10/b, piano terra e primo, Int 2, Foglio 64, Particella 557, sub. 2, Cat. A/7, cl. 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 74,00, r.c. € 720,46.

Al sopralluogo si è constatato che sul cancello pedonale di entrata all'unità immobiliare il civico esposto risulta essere il 10/a (vedi allegato n. 4, foto 4), quindi non coincidente al civico 10/b riportato in visura catastale.

In occasione del sopralluogo è stato eseguito il rilievo metrico degli interni del locale degli esterni e scattate un congruo numero di fotografie, è stata poi verificata la rispondenza dei luoghi con la planimetria catastale.

A seguire è stata redatta planimetria dello stato attuale (allegato n. 5) e una relazione fotografica (allegato n. 4);

Il sottoscritto in data 05/01/2023 effettuava accesso agli atti presso l'area edilizia del comune di Ladispoli ritirando documentazione della regolarità edilizia;

In esito allo studio degli atti di causa, eseguito di concerto con il custode, al sopralluogo e successivamente al controllo della documentazione della regolarità edilizia e catastale, tenuto altresì conto di quanto emerso dalle risultanze delle ricerche e delle operazioni peritali, in riferimento alle richieste dei quesiti formulati dal Giudice, lo scrivente ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle ricerche.

Punto 1 (quesito 1)

#### **VERIFICA ISPEZIONI**

Esaminato il fascicolo in atti, si è constatato che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. era esauriente.

Punto 2 (quesito 2)

#### **ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che:



il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal dott. Rocco Mancuso notaio in Lecce e riferite all'unità immobiliare sita in Ladispoli , Via Cesare Battisti 10/b, piano terra e primo, Int 2, Foglio 64, Particella 557, sub. 2, Cat. A/7, cl. 3, vani 4,5, superficie catastale mq.74,00, r.c. € 720,46 per l'abitazione..

Il numero civico riportato in visura catastale 10/b non è corretto in quanto sul posto risulta il civico 10/a all'entrata del cancello pedonale dell'unità immobiliare.

I dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione notarile

La certificazione prende in esame un arco temporale del ventennio antecedente la data del 31/05/2022 e fa riferimento a trascrizioni, iscrizioni e annotazioni di atti originari e derivati che si sono succeduti nel corso degli anni.

Punto 3 (quesito 3)

### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI IPOTECHE**

Dalla certificazione notarile sostitutiva delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta dal Dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce, e riferite all'unità immobiliare sita in Ladispoli , Via Cesare Battisti 10/b, piano terra e primo, Int 2, Foglio 64, Particella 557, sub. 2 , Cat. A/7, cl. 3, vani 4,5, superficie catastale mq.74,00, r.c. € 720,46, che prende in esame un arco temporale del ventennio antecedente la data del 31/05/2022 e fa riferimento a trascrizioni, iscrizioni e annotazioni di atti originari e derivati che si sono succeduti nel corso degli anni si evincono le seguenti provenienze e formalità:

- AI ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a XXXXXXXXXXXX nata il 24.12.1940 a Roma e XXXXXXXXXXXX nato a Saracena il 18.01.1936 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Roma in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Luigi Iorio del 06.06.1979 e trascritto il 09.07.1979 al n. 3790 del registro particolare;
- In virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso per atto a rogito Notaio Bruno Giuseppe del 01.04.2010 trascritto a Civitavecchia il 12.04.2010 al n. 2961 del registro particolare la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura distinto nel NCEU Fgl. ... , 64 part.. 557/2 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Saracena il 18.01.1936 XXXXXXXXXXXX) in regime di separazione dei beni, che diviene pieno proprietario;
- Per effetto della morte di XXXXXXXXXXXX) avvenuta il 02.06.2013 viene presentata il 25.09.2013 presso l'Ufficio del Registro di

Roma 3 - Settebagni certificato di denunciata successione repertorio n. 10956/9990 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Civitavecchia il 07.03.2016 al n. 1398 del registro particolare e per effetto di tale successione la piena proprietà del de cuius relativamente al NCEU Fgl. 64 pc. 557/2 passa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà, Nel quadro D si rileva atto di rinuncia da parte del coniuge XXXXXXXXXXXXXXX con atto del Notaio Cavallo di Roma rep. 14190 del 17,07.2013 reg. RM2 il 19.07.2013 n. 18890 serie 1T;

- In virtù di atto a rogito Notar Gallucci Claudio del 28.03.2014 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 01,04.2014 al n. 3302 del registro particolare dell'accettazione tacita eredità XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la cui morte è avvenuta il 02.06.2013 dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 64 pc. 557/2 in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Gallucci Claudio del 28,03.2014 trascritto a Civitavecchia il 01.04.2014 al n. 3303 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. 64 pc. 557/2 dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) passa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per' la quota di 1/2 e che l'immobile indicato in premessa in catasto risulta intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X e XXXXXXXXXXXXXXX nato a Bracciano X) per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

## GRAVANO

Ipoteca Volontaria registro generale n. 3947 registro particolare n, 297 del 01.04.2014 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma-Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma Via Sardegna 129 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni - atto Gallucci Claudio del 28.03.2014 per Euro 248.000,00 di cui Euro 124.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 5992 registro particolare



n. 4438 del 31.05.2022 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede in Roma c.f. 01275240588, domicilio ipotecario eletto in Montalto di Castro alla via Trento e Trieste n. 2 presso e nello studio dell'Aw.to Marco Fedele e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni - Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 16.04.2022 sino alla concorrenza di Euro 117.378,53 oltre interessi e spese.

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 7171 registro particolare n. 5313 del 24.06.2022 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede in Roma c.f. 01275240588, domicilio ipotecario eletto in Montalto di Castro alla via Trento e Trieste n. 2 presso e nello studio dell'Aw.to Marco Fedele e contro XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni - Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 12.05.2022 sino alla concorrenza di Euro 117.378,53 oltre interessi e spese.

#### **SEQUESTRI**

Non risultano sequestri;

#### **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

#### **ATTI D'OBBLIGO**

Non risultano atti d'obbligo;

Punto 4 (quesito 4)\

#### **ELENCO SINTETICO ATTI NEL VENTENNIO**

In atti risulta depositata certificazione notarile (art. 567 2° comma C.P.C.) redatta in data 09/06/2022 dal dal Dr. Rocco MANCUSO, Notaio in Lecce .

Si allega alla presenta perizia i seguenti atti indicati nella certificazione notarile:

- AI ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a XXXXXXXXXXXXX nata il 24.12.1940 a Roma e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà a loro pervenuto per atto a rogito Notar Luigi Iorio del 06.06.1979 e trascritto il 09.07.1979 al n. 3790 del registro particolare;
- In virtù di cessione di diritti reali a titolo oneroso per atto a rogito Notaio Bruno Giuseppe del 01.04.2010 trascritto a Civitavecchia il 12.04.2010 al n. 2961 del registro particolare la quota di 1/2 della piena proprietà



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (Allegato n. 6);

Punto 6 (quesito 6)

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE**

Catasto FABBRICATI – comune di Ladispoli , Via Cesare Battisti 10/b, piano terra e primo, Int 2, Foglio 64, Particella 557, sub. 2 , Cat. A/7, cl. 3, vani 4,5, superficie catastale mq.74,00, r.c. € 720,46.

(visura allegato n. 1).

#### **UBICAZIONE**

comune di Ladispoli , Via Cesare Battisti 10/a.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare in oggetto confina:

lato Nord: passaggio pedonale comune alle abitazioni;

lato Sud: con la particella 559;

lato Ovest: sub 3 stesso fabbricato;

lato Est: sub 1 stesso fabbricato;

#### **CARATTERISTICHE SOMMARIE DEL BENE**

La tipologia del compendio interessante l'immobile in questione, è quella tipica di un complesso villini a schiera, in cui è stato edificato un solo corpo di fabbrica.

Il corpo di fabbrica risulta composto da un piano terra, un piano primo e un piano secondo, la copertura è a tetto .

La destinazione è residenziale .

Il totale delle unità immobiliari residenziale risultano n. 5.

L'immobile oggetto della perizia risulta una delle cinque abitazione sopra citate.

Alla unità immobiliare si accede tramite un passaggio pedonale comune, il quale a sua volta accede da via Cesare Battisti.

L'unità immobiliare in oggetto risulta un locale abitazione in villino e allo stato attuale risulta così composto:

- Piano terra: soggiorno/angolo cottura disimpegno, bagno, due corti esclusive dove in una a ridosso del fabbricato principale risultano realizzate un locale caldaia e un ripostiglio.
- Piano primo: disimpegno, due camere, un bagno e un balcone.

### DIFFORMITA' RILEVATE

L'esito del sopralluogo ha evidenziato che la planimetria catastale del locale non risulta conforme allo stato dei luoghi per i seguenti motivi:

- piano terra risulta la posizione della porta del locale bagno decentrata anziché posta sul lato sinistro,
- Piano terra la mancanza della porta di accesso al disimpegno del bagno.
- Corte piano terra realizzazione di un locale caldaia e un ripostiglio di modesta entità

L'accesso agli atti presso il comune di Ladispoli ha evidenziato che per l'immobile è stata rilasciata la concessioni edilizia n. 85//1977 del 08/11/1977 a nome della società Imm.re Ladispoli Prima s.r.l. (allegato n.7);

### CONSISTENZA

La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. n. 138/98.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

La superficie commerciale è stata calcolata a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica e omogeneizzazione secondo i criteri impartiti dall'agenzia del territorio.

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Abitazione sup. lorda piano terra e primo	mq.	76,43
Abitazione sup utile calpestabile	mq.	60,33
Balconi e terrazzo	mq.	3,90
Giardino esclusivo di proprietà	mq.	43,35

### CALCOLO DELLE SUPERFICI PONDERATE

Destinazione	Sup. Lorde	Coeff.%	Sup. Omog.
Abitazione sup. lorda piano terra e primo	mq. 76,43	100	76,43
Balconi e terrazzo	mq. 3,90	30	1,17
Giardino esclusivo di proprietà	mq. 25,00	10	2,50
Giardino esclusivo di proprietà eccedenza	mq. 18,35	2	0,36
Sommano			<u>mq. 80,46</u>



### **CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE**

All'unità immobiliare si accede tramite un cancello situato nel passaggio pedonale comune che accede a sua volta da via Via Cesare Battisti.

Le strutture portanti risultano in c.a.

Le pareti esterne ed interne risultano intonacate e tinteggiate.

I pavimenti della sono costituiti da pavimento in monocottura 30x30 al piano terra mentre al piano primo 15 x30 , la camera denominata n. 2 nella planimetria allegata il pavimento risulta in linoleum incollato su pavimento esistente.

Il bagno posto al piano terra il pavimento risulta in monocottura 30x30 e rivestimento 20x30, mentre nel bagno al piano primo il pavimento e il rivestimento in mocottura risulta 20x20.

Gli infissi esterni risultano in legno con vetro a una camera..

Risultano montate le inferriate a tutte le finestre e porta finestre.

Il portoncino non è blindato.

Esternamente le corti risultano in parte pavimentate.

L'immobile strutturalmente non presenta cedimenti evidenti.

Al piano secondo il soffitto presenta in varie parti tracce di umidità e muffa (allegato n.4 foto 21).



### **DOTAZIONI IMPIANTI**

Risulta esistente una caldaia alimentata a gas, l'impianto termoidraulico è esistente.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla stessa caldaia.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono quelli originari realizzati secondo normativa vigente al momento della costruzione.

Non risultano certificazione degli impianti.

Per quanto concerne la certificazione energetica dell'immobile risulta allegata alla copia dell'atto di proprietà e la classificazione è in classe G.

### **STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'appartamento presenta uno stato di conservazione e manutenzione pessima.

Nel piano secondo si evidenziano nel soffitto tracce di umidità e muffe (foto 21).



### **NOTA ESERCIZIO OPZIONE IVA**

La vendita all'asta di immobili abitativi da soggetto esecutato purché diverso da imprese di costituzione o ristrutturazione è esente da IVA, come si tratta nel caso specifico.





Punto 7 (quesito 7)

#### **ACCERTAMENTO CONFORMITA'**

I dati indicati nel pignoramento e la descrizione attuale del bene sono conformi e quindi i dati del pignoramento consentono l'identificazione del bene fatta eccezione che il civico nella visura catastale risulta in 10/b mentre sul posto si è trovato il civico 10/a.

Punto 8 (quesito 8)

#### **AGGIORNAMENTO CATASTALE**

L'immobile risulta regolarmente accatastato, con planimetria depositata presso l'agenzia del territorio catasto fabbricati in data 28/04/1979 (allegato n. 3)

Punto 9 (quesito 9)

#### **UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO**

La destinazione urbanistica attuale dell'area non viene menzionata, non trattandosi di area edificabile, ma di fabbricati già costruiti.

Punto 10 (quesito 10)

#### **CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE**

L'accesso agli atti presso il comune di Ladispoli ha evidenziato che per l'immobile è stata rilasciata la concessione edilizia n. 85/1977 del 08/11/1977 a nome della società Imm.re Ladispoli Prima s.r.l. (allegato n. 6);

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere e ritirare presso il comune di Ladispoli:

- copia della concessione edilizia, (allegato n. 7);
- copia del progetto di concessione, (allegato n. 8);
- copia del certificato di abitabilità n. 37 rilasciato dal comune di Ladispoli in data 04/06/1979, (allegato n. 9);
- copia del certificato di collaudo a firma dell'ingegnere Mario Zenobi, depositato in regione Lazio al protocollo 25097/1978. (allegato n. 10);

Dalla verifica del progetto depositato al comune di Ladispoli con lo stato dei luoghi si sono riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra (vedi planimetria allegato n. 5), nel giardino sono stati realizzati due piccoli manufatti, un locale caldaia di circa mq. 1.00 e un locale ripostiglio di circa mq. 1.00.
- al piano terra risulta la posizione della porta del locale bagno decentrata anziché posta sul lato sinistro,
- Al piano terra la mancanza della porta di accesso al disimpegno del bagno.





- Al piano secondo le altezze del soffitto è difforme dal progetto ritirato presso il comune di Ladispoli . Di fatto il tetto è a falde inclinate e una delle due falde risulta leggermente più alta rispetto al progetto, infatti quest'ultimo riporta l'altezza più bassa pari a mt. 2.30 mentre sul posto l'altezza risulta mt. 2.53.
- Nell'incrocio delle due falde tra i due solai esistenti risulta posto un infisso, non apribile, alto circa 20/25 cm e lungo tutta la falda del tetto, nella verifica del progetto di concessione, ritirato al comune di Ladispoli, sia nella pianta che nei prospetti non c'è esistenza dell'infisso.

Il sottoscritto ritiene che per le difformità relative:

- alla posizione della porta del locale bagno decentrata anziché posta sul lato sinistro;
- alla mancanza della porta di accesso al disimpegno del bagno;
- Alle difformità relativa all'altezza della falda e dell'infisso tra le due falde;

è possibile presentare una scia a sanatoria.

Diversamente per i due manufatti realizzati su corte esclusiva devono essere rimossi.

Per queste difformità rilevate il sottoscritto ritiene che i costi del ripristino tra spese tecniche oneri e demolizione possono essere di circa a €. 7.000,00+iva ;

Punto 11 (quesito 11)

#### **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Non risultano altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Punto 12 (quesito 12)

L'immobile, sulla scorta di quanto accertato in sede di sopralluogo, risulta occupato dall'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- 1) atto di compravendita per atto a rogito Notar Gallucci Claudio del 28,03.2014 repertorio 30710 trascritto a Civitavecchia il 01.04.2014 al n. 3303

Punto 13 (quesito 13)

(caso di occupazione di coniuge separato) non ricorre.

Punto 14 (quesito 14)

#### **VINCOLI**

I beni pignorati risultano liberi da vincoli storici artistici, alberghieri. Non risultano diritti demaniali, censi usi civici o livelli.

Non risulta l'esistenza di una amministrazione condominiale.

Punto 15 (quesito 15)

Dalle verifiche effettuate sulla scorta della documentazione in atti e visto l'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata era unica intestataria. L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

Punto16 (quesito 16)

La vendita del bene pignorato può essere effettuata in un unico lotto.

Punto17 (quesito 17)

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

#### **Criteri di Stima**

Vista la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima sinteticocomparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per immobili simili e sul prezzo per unità di superficie €/mq, comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e i dati dell'archivio dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, da adeguare alle particolarità del bene oggetto di stima.

L'immobile è sito nel Comune di Ladispoli, Via Cesare Battisti.

Prendendo in esame il listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 1 semestre 2022 del comune di Ladispoli fascia zona periferica (Centrale/centro urbano), codice zona B1, microzona catastale n. 1, destinazione residenziale, il valore di mercato risulta oscillare nei box €/mq 1350,00 e €/mq 1.900.00.

Il sottoscritto sulla scorta di quanto ha rilevato in fase di sopralluogo, le problematiche sopra descritte in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché dalle indagini effettuate in loco, e presso agenzie immobiliari ha ritenuto congruo adottare il prezzo per questo tipo di immobile come di seguito riportato:

Valore unitario medio €/mq 1900,00.

Per cui:

Valore immobile € 1.900,00 x mq 80,46= .....€. 152.874,00

Che corrisponde al valore di mercato stimato

### **CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DETRAZIONI**

A tale valore il sottoscritto ritiene sia necessario applicare un ulteriore abbattimento del valore tenuto conto dello situazione di manutenzione delle unità immobiliari e delle varie problematiche sopra indicate e precisamente si ha:

villino a schiera

Valore immobile €.	152.874,00 x -10%= .....	€.	137.586,00
A detrarre i costi del ripristino compreso iva		€.	<u>8.540,00</u>
Totale		€.	129.046,60

**STIMA FINALE**

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto sulla scorta di quanto sopra argomentato, determina conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione come segue:

**PREZZO BASE D'ASTA**

**€. 129.046,60 (centoventinovemilaquarantasei/60)**

### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- All. 1 visura catastale
- All. 2 estratto di mappa;
- All. 3 planimetria catatsale;
- All. 4 documentazione fotografica;
- All. 5 planimetria stato dei luoghi;
- All. 6 atto di proprietà;
- All. 7 concessione edilizia;
- All. 8 progetto di concessione;
- All. 9 certificato di abitabilità;
- All. 10 certificato di idoneità statica;
- All. 11 nota di trascrizione;
- All. 12 richiesta accesso agli atti;
- All. 13 verbale di accesso;

Civitavecchia 14/01/2023

In fede

Il Perito Esperto Incaricato  
Geom. Laureato Dejori Massimo

