

Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: RGE 18/2023
PROMOSSA DA: [REDACTED]
CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio
ESPERTO ESTIMATORE: Arch. Lucia Domenica Simeone
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Emanuela Cappellacci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sostitutiva e riepilogativa delle precedenti relazioni e integrazioni depositate



INDICE

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	3
CAPITOLO 2 - PREMessa	5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
CAPITOLO 4 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.	7
RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO.....	7
RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	9
RISPOSTA AI QUESITI N. 7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	11
RISPOSTA AI QUESITI N. 9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA.....	12
RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	19
RISPOSTA AI QUESITI N.12-13 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	19
RISPOSTA AL QUESITO N.14 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI.....	20
RISPOSTA AI QUESITI N.15-16 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	20
RISPOSTA AL QUESITO N.17 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	21
STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE	25
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	27

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

QUESITO N. 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.

QUESITO N. 2

Effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

- **In primo luogo**, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

QUESITO N. 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).

QUESITO N. 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 di trascritto il...

QUESITO N. 5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

Descrizione dell'immobile pignorato

QUESITO N. 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.

Storia e identificazione catastale

QUESITO N. 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.

QUESITO N. 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 le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

Situazione urbanistica

QUESITO N. 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Titoli edilizi

QUESITO N. 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 dall'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.

Verifica dei procedimenti giudiziari

QUESITO N. 11

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Occupazione dell'immobile pignorato

QUESITO N. 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.

Assegnazione della casa coniugale

QUESITO N. 13

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Vincoli, oneri condominiali, usi civici

QUESITO N. 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.

Individuazione dei lotti

QUESITO N. 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 indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

QUESITO N. 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 relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Stima degli immobili pignorati

QUESITO N. 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 i 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, 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.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Lucia Domenica Simeone, nata a Sant'Arcangelo (PZ) il 11/12/1966 e residente a Ladispoli con studio in via dei Campi Fioriti 11/C, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 20308 sezione A, nominata esperto stimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione dal Giudice dott.ssa Alessandra Dominici, con giuramento telematico effettuato il 5 maggio 2023, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali congiuntamente al Custode nominato Avv. Emanuela Cappellacci in data 12 maggio 2023, non andato a buon fine, successivamente è stato fissato un secondo sopralluogo per il 22 maggio 2023.

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto ha depositato la propria relazione peritale in data 3 novembre 2023. A seguito delle disposizioni del Giudice dott. Stefano Palmaccio, il sottoscritto in data 20 novembre 2024 ha depositato una nuova relazione peritale integrativa, sostitutiva della precedente e riepilogativa di tutte le integrazioni via via depositate; a seguito delle osservazioni poste dal creditore procedente, l'esperto in data 10 febbraio 2025 ha depositato la relazione di risposta alle osservazioni. Come disposto nell'udienza dell'8 aprile 2025, in cui si è stabilito di procedere con la vendita all'asta di un lotto unico composto da due lotti, la sottoscritta in data odierna deposita la presente relazione peritale che si compone di n. 27 pagine e 27 allegati.

L'esperto stimatore, fa presente che per rispondere ai quesiti posti dal Giudice ha utilizzato le linee guida previste nel *format* reso disponibile dal Tribunale di Civitavecchia, per quanto possibile, adeguandolo ai quesiti ricevuti nel proprio incarico.

L'elaborato è consultabile tramite il collegamento ipertestuale dell'indice

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
DEPOSITI TELEMATICI e RICERCHE	UFFICIO/ATTIVITÀ	Invio telematico/DATA	ESITO	ALLEGATI
PST GIUSTIZIA	Giuramento	5 maggio 2023		
	Fascicolo telematico	Varie date	Consultazioni periodiche	
	Deposito perizia	5 maggio 2025		
SISTER	Catasto	5 maggio 2023 21 maggio 2023 21-23 giugno 2023 13 ottobre 2023	Mappa catastale Planimetrie catastali Visure catastali	ALL. A bene 1 ALL. A bene 2
	Conservatoria	11 maggio 2023	Ispezioni Ipotecarie	ALL. B bene 1 ALL. B bene 2
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	Maggio 2023		
P.T.P.R.	Ricerca vincoli territoriali	Giugno 2023		
QUOTAZIONI	Verifica bollettini ufficiali OMI e valori locali	Aprile 2025	Quotazioni ufficiali	ALL. C bene 1 ALL. C bene 2
REGISTRO IMPRESE	Servizi	17 maggio 2023	Visura Storica Camerale	ALL. D

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	ALLEGATI
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Ufficio Edilizia, Condoni	Istruttoria edilizia	ALL. E
		Istruttoria e Condoni edilizio	ALL. F bene 1 ALL. F bene 2
		Aggiornamento istruttoria 2024	ALL. F bis bene 1 ALL. F bis bene 2
AGENZIA ENTRATE	Servizio 3 Urbanistica	Attestazione usi civici	ALL. G
	Ufficio del Territorio	Mod. 1, Mod. 5 e planimetria d'impianto	ALL. H bene 1 ALL. H bene 2
A.N.P.R.	Ufficio anagrafe	Certificato storico di Residenza	ALL. I
STUDIO NOTARILE	Richiesta Copia atto	Atto di compravendita	ALL. L

ATTI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	ALLEGATI
CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	12 maggio 2023 22 maggio 2023	Verbale di sopralluogo	ALL. M
			Rilievo grafico	ALL. N bene 1 ALL. N bene 2
			Elaborato fotografico	ALL. O bene 1 ALL. O bene 2
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienze	14 novembre 2023		
		6 febbraio 2024		
		12 marzo 2024		
		26 novembre 2024		
		8 aprile 2025		
		13 maggio 2025		
ALTRI ALLEGATI			Sintesi identificativi catastali	ALL. P bene 1 ALL. P bene 2
			Descrizione lotti	ALL. Q lotto unico
			IGM Fotogramma n. 376/1954	ALL. R bene 1
			REGIONE LAZIO Costi di costruzione	ALL. S

La perizia sarà corredata anche di una versione della relazione di consulenza tecnica redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008)

CAPITOLO 4 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o certificato notarile)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.				
IMMOBILE 1 Fabbricato via Castronovo 1, p. t. Civitavecchia, f. 26, part. 24	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)
Certificato ipotecario			X	
Certificazione notarile	X	Fino al 17.02.2023		La Certificazione notarile indica i dati catastali attuali e storici degli immobili; risale ad un atto derivativo oltre il ventennio.
IMMOBILE 2 Fabbricato P.zza G. Verdi 2, p t. e p.p. Civitavecchia, f. 26, part. 23, sub 502	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)
Certificato ipotecario			X	
Certificazione notarile	X	Fino al 17.02.2023		La Certificazione notarile indica i dati catastali attuali e storici degli immobili; risale ad un atto derivativo oltre il ventennio.

CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Trattasi di società S.R.L.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECHE

FORM. 8961/1272 del 08/11/2012 – Iscrizione Ipoteca Volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto Macrì Roberto Notaio in Roma, del 17/10/2012, rep. 3971/2870 - Garanzia mutuo € 800.000,00 di cui € 400.000,00 per sorte capitale.

Immobili siti in Civitavecchia:

1. Via Castronovo n. 1 - Appartamento posto al piano terra - distinto in catasto fabbricati al foglio 26 p.IIa 24
2. P.zza G. Verdi n. 2 - Uffici posti al piano terra e primo - distinti in catasto fabbricati al foglio 26 p.IIa 23 sub 502

FORM. 7147/1142 del 05/07/2019 – Iscrizione Ipoteca concessione amministrativa/riscossione. Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione del 04/07/2019, rep. 14646/9719, per € 216.878,02 di cui € 108.439,01 per sorte capitale.

Immobili siti in Civitavecchia:

1. Via Castronovo n. 1 - Appartamento posto al piano terra - distinto in catasto fabbricati al foglio 26 p.IIa 24
2. P.zza G. Verdi n. 2 - Uffici posti al piano terra e primo - distinti in catasto fabbricati al foglio 26 p.IIa 23 sub 502

PIGNORAMENTI

FORM. 1626/1186 del 17/02/2023 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, Tribunale Giudiziario di Tivoli, Rep. 382 del 26/01/2023, per € 582.847,54 oltre interessi e spese

Immobili siti in Civitavecchia:

1. Via Castronovo n. 1 - Appartamento posto al piano terra - distinto in catasto fabbricati al foglio 26 p.IIa 24

2. P.zza G. Verdi n. 2 - Uffici posti al piano terra e primo - distinti in catasto fabbricati al foglio 26 p.lla 23 sub 502

SEQUESTRI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.

DOMANDE GIUDIZIALI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

IMMOBILE 1

[REDACTED] l'immobile sito in via Castronovo 1, p. t. - Civitavecchia, individuato al N.C.F. al foglio 26, particella 24, è pervenuta la piena proprietà per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 17/10/2012 rep. 3970/2869 Notaio Macrì Roberto, trascritto a Civitavecchia il 08/11/2012 al n. R.P. 5983 e R.G. n. 8960 [REDACTED]

[REDACTED] pervenuta la piena proprietà con quota pari a ½ ciascuno per denuncia di successione del 07.08.2003 rep. 38/360 trascritta a Civitavecchia il 12.01.2004 R.P. n. 172 (ripresentata il 27.05.2008 rep. 48/401 e ritrascritta a Civitavecchia il 26.02.2014 R.P. n. 1796) e atto per accettazione di eredità del 17.10.2012 rep. 3970/2869 Notaio Macrì trascritto a Civitavecchia l'8.11.12 R.P. 5982 R.G. 8959 [REDACTED]

[REDACTED] pervenuta la piena proprietà per denuncia di successione n. 28 vol. 141 avvenuta il 27/01/1965 presentata presso l'Ufficio del Registro di Civitavecchia e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 07/08/1965 al n. R.P. 1515 [REDACTED]

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

IMMOBILE 1

Denuncia di successione n. 28 vol 141 avvenuta il 27/01/1965 presentata presso l'Ufficio del Registro di Civitavecchia e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 07/08/1965 al n. R.P. 1515.

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

IMMOBILE 2

[REDACTED] l'immobile sito in piazza Giuseppe Verdi 2, p. t. e p.p. - Civitavecchia, individuato al N.C.F. al foglio 26, particella 23, sub 502, è pervenuta la piena proprietà per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 17/10/2012 rep. 3970/2869 Notaio Macrì Roberto, trascritto a Civitavecchia il 08/11/2012 al n. R.P. 5983 e R.G. n. 8960 [REDACTED]

[REDACTED] pervenuta la piena proprietà con quota pari a ½ ciascuno per denuncia di successione del 07.08.2003 rep. 38/360 trascritta a Civitavecchia il 12.01.2004 R.P. n. 172 (ripresentata il 27.05.2008 rep. 48/401 e ritrascritta a Civitavecchia il 26.02.2014 R.P. n. 1796) e atto per accettazione di eredità del 17.10.2012 rep. 3970/2869 Notaio Macrì trascritto a Civitavecchia l'8.11.12 R.P. 5982 R.G. 8959 [REDACTED]

[REDACTED] è pervenuta la piena proprietà per in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Capparella del 10/10/1959 trascritto a Civitavecchia il 19/10/1959 al n. R.P. 1556 [REDACTED]

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

IMMOBILE 2

Denuncia di successione n. 28 vol. 141 avvenuta il 27/01/1965 presentata presso l'Ufficio del Registro di Civitavecchia e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 07/08/1965 al n. R.P. 1515.

RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono due immobili di cui:

Immobile 1 - appartamento posto al piano terra ubicato in via Castronovo 1;

Immobile 2 - immobile posto al piano terra e primo ubicato in via P.zza G. Verdi 2.

Entrambi gli immobili sono privi di titolo edilizio ma oggetto di una richiesta di sanatoria ai sensi della L. 47/85, tutto meglio descritto nel quesito n. 9 e 10.

DESCRIZIONE IMMOBILE 1									
COMUNE			Civitavecchia (RM)						
VIA/CIVICO			Via Castronovo 1, P.T.						
SUPERFICI									
Le superfici verranno conteggiate come risultanti dalla richiesta di sanatoria per i motivi meglio spiegati al quesito 9-10.									
				UNITA' AMBIENTALE			SUPERFICIE CALPESTABILE		
APPARTAMENTO PIANO TERRA				Soggiorno			Mq 18,89		
				Camera 1			Mq 19,23		
				Camera 2			Mq 10,74		
				Disimpegno			Mq 10,56		
				Bagno			Mq 4,55		
				Tinello			Mq 16,57		
				Cucina			Mq 7,74		
				Centrale Termica			Mq 2,61		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 90,89		
TOTALE SUPERFICIE LORDA							Mq 121,47		
PERTINENZE									
				UNITA' AMBIENTALE			SUPERFICI LORDE		
				Corte			Mq 138,99		
PLANIMETRIA RILEVATA				ALL. N bene 1 - Elaborato grafico - Rilievo del 22 maggio 2023					
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				ALL. O bene 1 - Elaborato Fotografico - Rilievo del 22 maggio 2023					
CONFINI APPARTAMENTO									
L'appartamento confina con la p.lla 198, p.lla 26 e p.lla 26.									
DATI CATASTALI APPARTAMENTO									
foglio	p.lla	sub.	categoria	Zona cens.	classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita catastale
26	24	-	A/2	3	2	6 vani	Totale: 133 m² Totale escluse aree scoperte: 120 m²		€ 588,76
CARATTERISTICHE INTERNE/ESTERNE									
L'immobile si trova nel Comune di Civitavecchia (RM) IN via Castronovo 1 (ex Strada Statale 1 Aurelia). L'appartamento che allo stato attuale non risulta abitato è posto al piano terra ed è distribuito su un unico livello con copertura a tetto e tegole. Come dettagliato nel verbale sottoscritto in fase di sopralluogo, l'immobile si presenta in condizioni di estremo degrado, con murature e impianti fatiscenti ed anche dal punto di vista igienico/sanitario. Si accede da un cancello esterno che conduce al giardino in completo stato di abbandono. Un portoncino di legno conduce tramite un disimpegno a tre ambienti in stato di totale abbandono e degrado con presenza di arredi, elettrodomestici e suppellettili vari, un bagno in pessime condizioni con sanitari parzialmente divelti, un tinello e una cucina, anch'essi gravemente deteriorati. Le finestre sono state murate dall'interno con tufelli e bloccate con tavole di legno inchiodate alle pareti, come dichiarato dal proprietario, per evitare l'insediamento di soggetti abusivi. Le aperture sono prive di serramenti, tranne le imposte esterne in legno anch'esse in pessime condizioni, le porte interne in legno tamburato in pessimo stato conservativo. Per quanto riguarda gli impianti appaiono tutti in disuso, per il riscaldamento è stata riscontrata la presenza di elementi radianti in ghisa, e comunque tutti richiedono il rifacimento integrale. L'immobile si presenta in pessime condizioni, necessita di opere di ristrutturazione importanti per la presenza di ammaloramenti dovuti ad umidità di risalita e sui prospetti laterali dove presenta anche distacco di intonaco, oltre che un trattamento di disinfestazione e igienizzazione da parte di ditta specializzata.									

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Non risulta costituito alcun condominio.

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972

VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8 bis e 8 ter del DPR 633/72, come modificato dalla legge 248 del 4 agosto 2006, trattandosi di cessione di fabbricato abitativo la cui costruzione/ristrutturazione è stata ultimata da oltre 5 cinque anni, la vendita è esente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

DESCRIZIONE IMMOBILE 2

COMUNE	Civitavecchia (RM)
VIA/CIVICO	Piazza Giuseppe Verdi n. 2, P.T. 1

SUPERFICI

Le superfici che verranno conteggiate sono quelle risultanti dalla planimetria d'impianto catastale, che corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo, tranne alcune modifiche di diversa distribuzione, per le motivazioni meglio spiegate al quesito 9-10.

	UNITA' AMBIENTALE (rilievo/planimetria catastale attuale)	SUPERFICIE CALPESTABILE
PIANO TERRA	Ingresso	Mq 2,25
	Sala d'attesa	Mq 28,43
	Studio 1	Mq 14,91
	Studio 2	Mq 12,75
	Ufficio 1	Mq 40,46
	Ufficio 2	Mq 38
	Disimpegno 1	Mq 8,06
	Disimpegno 2	Mq 1,88
	Bagno /servizi	Mq 7,4
PIANO PRIMO	Studio 1	Mq 13,59
	Studio 2	Mq 13,67
	Studio 3	Mq 8,83
	Disimpegno 3	Mq 4,53
	Ufficio	Mq 8,75
	Disimpegno 1	Mq 4,53
	Disimpegno 2	Mq 2,37
	Bagno	Mq 4,11
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 214,52
TOTALE SUPERFICIE LORDA		Mq 282,00

PERTINENZE

	UNITA' AMBIENTALE	SUPERFICI LORDE
	Corte esclusiva	Mq 380,60
PLANIMETRIA RILEVATA	ALL. N bene 2 - Elaborato grafico - Rilievo del 22 maggio 2023	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL. O bene 2 - Elaborato Fotografico - Rilievo del 22 maggio 2023	

CONFINI APPARTAMENTO

L'immobile confina con via Castronovo e con la proprietà p.lla 24 e p.lla 26.

DATI CATASTALI FABBRICATO

foglio	p.lla	sub.	categoria	Zona cens.	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
26	23	502	A/10	3	3	11,5 vani	317 m ²	€ 2.850,84

CARATTERISTICHE INTERNE/ESTERNE

L'immobile si trova nel Comune di Civitavecchia (RM), con accesso da Piazza Giuseppe Verdi 2, all'altezza con via Castronovo (ex S.S.1 Aurelia), con corte di pertinenza esclusiva; in fase di sopralluogo come precisato nel verbale, si è riscontrato che l'immobile è attualmente utilizzato come residenza (da abusivi occasionali che hanno alterato la destinazione d'uso degli ambienti) ed è distribuito su due livelli: al piano terra un ingresso/soggiorno, tre camere da letto, cucina e due bagni; da una scala interna si accede al piano superiore dove sono presenti quattro ambienti oltre al bagno, detti ambienti non risultano abitati. Gli ambienti del piano terra, adibiti ad abitazione, si presentano in uno stato di completo degrado, pessimo stato manutentivo, dai pavimenti alle pareti, con impianti datati, così come le rifiniture. I bagni si presentano in condizioni igienico/sanitarie pessime, le pareti e i soffitti con ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni e umidità di risalita e distacco di intonaco in quasi tutti gli ambienti. I pavimenti sono di varie tipologie, linoleum, piastrelle, cotto, alcune soglie in travertino. La scala con rivestimento in travertino conduce al piano superiore in ambienti disabitati e disadorni, pavimenti di varie tipologie, pareti intonacate, alcune porte divelte, altre in legno tamburato, impianto elettrico a vista, infissi in alluminio e imposte esterne in legno. Pertanto, l'immobile in scarse condizioni, necessita di opere di ristrutturazione importanti, oltre che un intervento di disinfestazione e igienizzazione da parte di ditta specializzata. Nell'area parzialmente giardinata esterna è stata riscontrata la presenza di un manufatto in fase di completamento, intonacato con copertura posticcia, che in fase di richiesta di Concessione in Sanatoria era già presente come *deposito non sanato in quanto opera provvisoria (comunicazione del Sindaco n. 486 del 15/01/1972)*.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Non risulta costituito alcun condominio.

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8 bis e 8 ter del DPR 633/72, come modificato dalla legge 248 del 4 agosto 2006, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la cui costruzione è stata ultimata da oltre 5 cinque anni, la vendita è esente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto.

RISPOSTA AI QUESITI N. 7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

IMMOBILE 1

L'esperto estimatore, a seguito della richiesta del 06/07/2023 prot. n. 164917 ha ricevuto dall'Agenzia del Territorio in data 8 agosto 2023 la planimetria d'impianto (ALL. H bene 1) dell'immobile che risulta accatastato in data 25/11/1939.

L'individuazione del catasto urbano di cui Impianto meccanografico del 30/06/1987 risulta allineata a quella del catasto terreni e generata sull'ente urbano di mq 281 con le seguenti variazioni:

VARIAZIONE del 23/05/1986 in atti dal 23/07/1998 (n. 82616.1/1986).

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 28/03/1994-RETTIFICA ZONA CENSUARIA.

VARIAZIONE del 06/12/2007 Prat. n. RM1433583 in atti dal 06/12/2007 MIGLIORE RAPPR. GRAFICA (n. 116330.1/2007)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2008 Pratica n. RM1616136 in atti dal 06/12/2008.

VARIAZIONE del 12/01/2018 Pratica n. RM0015950 in atti dal 12/01/2018 Collaudo Pregeo 316216/2017 (n. 3821.1/2018).

DATI CATASTALI ATTUALI FABBRICATO - IMMOBILE 1

foglio	p.lla	Zona cens.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
26	24	3	A/2	2	6 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte: 120 m ²	€ 588,76

INDIRIZZO: Via Castronovo 1, P.T.

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'immobile risulta correttamente individuato e conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

Rispetto al fabbricato la mappa acquisita presenta delle incongruenze metriche che sarebbe conveniente verificare.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La planimetria catastale risulta conforme all'attuale stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo.

IMMOBILE 2

L'esperto estimatore, a seguito della richiesta del 06/07/2023 prot. n. 164917 in data 8 agosto 2023 ha ricevuto dall'Agenzia del Territorio la planimetria d'impianto (ALL. H bene 2) dell'immobile che risulta accatastato in data 30/12/1939. L'individuazione del catasto urbano risulta allineata a quella del catasto terreni e generata sull'ente urbano di mq 593 con le seguenti variazioni:

Con VARIAZIONE del 16/07/1986 Pratica n. RM0268280 in atti dal 09/04/2004 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-NEGOZIO-AB (n. 112000.1/1986) vengono soppresse le p.lle individuate al F. 26 P.la 126 sub 1 graff. 23 sub 1 e p. la 126 sub 2 graff. 23 sub 2 e si origina la p.la 126 sub 501 graff. 23 sub 501.

Con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/06/2007 Pratica n. RM0789916 in atti dal 27/06/2007 ABITAZIONE-UFFICIO E RETT IDENTIF E M.R.G. (n. 61085.1/2007) viene soppressa la p.la individuata al F. 26 p.la 126 graff. 23 sub 501 e si origina l'attuale p.la 23 sub 502.

DATI CATASTALI ATTUALI FABBRICATO – IMMOBILE 2

foglio	p.la	sub	Zona cens.	Categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
26	23	502	3	A/10	3	11,5 vani	317 m²	€ 2.850,84

INDIRIZZO: Piazza Giuseppe Verdi 2, P.T., 1

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'immobile risulta correttamente individuato e conforme a quanto contenuto nel pignoramento.

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

Si è acquisita la mappa catastale dove il fabbricato non risulta inserito correttamente.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La planimetria catastale risulta conforme all'attuale stato dei luoghi e alla planimetria d'impianto.

RISPOSTA AI QUESITI N. 9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

I beni ricadono in "Zona di ampliamento e ristrutturazione edilizia semi estensiva" Tipo D (art. 13 delle NTA). Il PRG è stato approvato con DPR 02/10/1967, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 23/02/1968. Adeguamenti deliberati dal C.C. con atto n. 92 del 22/04/1970 e con modifiche e integrazioni apportate con varianti approvate dalla Regione Lazio.

TITOLI EDILIZI

Non si riscontra alcun titolo edilizio secondo quanto dichiarato dall'ufficio Edilizia del Comune di Civitavecchia nella nota prot. n. 82760/2023 del 14/09/2023 dove si precisa che il fascicolo edilizio sopra richiamato, risalente ad epoca ante guerra, non è reperibile negli archivi di questo Ente, pertanto non è possibile provvedere alla richiesta.

In mancanza del titolo edilizio ed essendo la costruzione realizzata in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisirlo in quanto ancora non vi era l'esistenza dello strumento urbanistico comunale, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali, in applicazione al Testo Unico Edilizia DPR 380/01, che all'art. 9 bis, comma 1 bis, (comma aggiunto dall'art. 10, co 1, lett. d) della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, co 1, lett. b) del D.L. n. 69/2024 convertito dalla legge 105/2024).

Si sono infatti reperite le planimetrie catastali di primo impianto che pertanto risultano l'unica rappresentazione grafica attestante la distribuzione interna degli immobili e la loro costituzione risalente al 1939. Tali planimetrie risultano

12 di 27

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E. 18/2023

Esperto Stimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE

Via dei Campi Fioriti 11/C - Ladispoli (RM) cell. +393384744346 - C. F. SMNLDM66T51305M

P.I. 11349771003 - mail: lucia.d.simeone@alice.it - PEC: l.simeone@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

graficizzate parzialmente a mano libera così come in uso in quegli anni dove, anche a parere dei tecnici degli uffici catastali, le correzioni manuali venivano considerate a tutti gli effetti integrate nel titolo che all'epoca era l'unico attestante il fabbricato. Da ulteriori ricerche effettuate anche presso l'ufficio Condoni, si rintraccia una Richiesta di Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 presentata il 27/03/1986 per entrambi gli immobili di cui:

IMMOBILE 1 con il MOD. 47/85-A n. 1338 - Opere ad uso residenziale per via Castronovo, 1, F. 26 p.la 24

IMMOBILE 2 con il MOD. 47/85-D n. 1338 - Opere ad uso non residenziale per Piazza Verdi, 2, F. 26 p.la 23 Sub 502

Tale istanza è stata, nel corso degli anni, oggetto di numerose corrispondenze tra i richiedenti della stessa e l'ufficio Condoni, a volte con esiti discordanti, infatti per l'immobile 1, nonostante ad oggi non risulti completato l'iter per il rilascio della concessione in sanatoria, si riscontra che in effetti nella storia di tutte le corrispondenze tra gli uffici e i titolari dell'immobile, vi è anche un **rilascio di sanatoria** dove veniva precisato l'avvenuto pagamento degli oneri concessori e oblazioni che faceva seguito alla richiesta di documentazione integrativa del 24 novembre 2004 prot. n. 4937 dove l'ufficio condono, chiedeva il solo versamento degli oneri concessori e oblazioni e riportava all'oggetto: Rilascio Concessione in Sanatoria - L 47/85 Prot. Urb. N. 1595 del 27.03.1986 Tras 1327 P Mod. A. Ad oggi invece si evidenzia che per il rilascio della concessione in sanatoria vi è ancora un'istruttoria da eseguire, infatti con nota prot. n. 78179 del 17 settembre 2024 è stato attestato dall'Ufficio Condoni che le opere oggetto della sopraindicata richiesta di Concessione in Sanatoria **sono condonabili** e che il rilascio del relativo titolo edilizio in sanatoria sarà subordinato alla trasmissione da parte dei richiedenti, della documentazione integrativa come indicata nella nota di cui prot. n. 2376 del 11/01/2024 per avviare l'iter di definizione della pratica; inoltre, nella stessa nota si chiarisce che le due pratiche potranno essere espletate autonomamente e separatamente. (ALL. F bis bene 1 e ALL. bis bene 2) A tal proposito si evidenzia che la richiesta di sanatoria presentata per l'immobile 2 comprendeva porzioni di fabbricato già esistenti nella planimetria d'impianto catastale che quindi non dovevano essere inseriti nella richiesta di sanatoria.

IMMOBILE 1

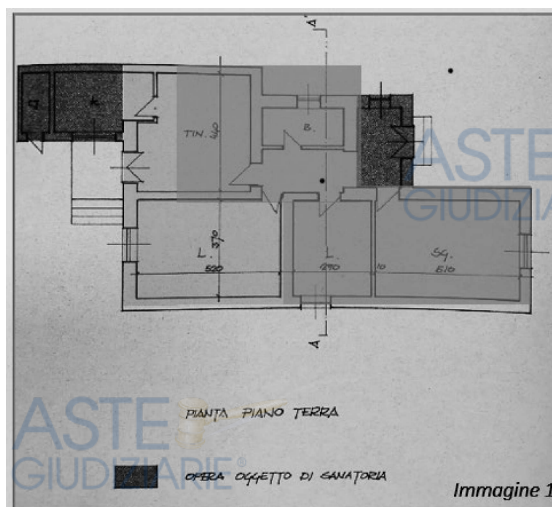
PLANIMETRIA CATASTALE D'IMPIANTO	25/11/1939
RICHIESTA DI CONCESSIONE IN SANATORIA	N. 1338 del 27/03/1986 MOD. 47/85-A
AGIBILITA'	Non presente in atti

DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI

DESCRIZIONE DIFFORMITÀ IMMOBILE 1

Per individuare le difformità edilizie e urbanistiche e rendere legittimo il fabbricato, è necessario che le opere non oggetto di richiesta di sanatoria, come individuate nella relativa cartografia agli atti dell'ufficio condono e non presenti nella planimetria d'impianto catastale, siano regolarizzate o demolite. Si specifica che legittimare le opere non equivale al rilascio della sanatoria. La sanatoria può essere concessa solo dopo che l'iter burocratico sia completato, con l'integrazione delle opere rispetto alla situazione attuale e la presentazione della documentazione richiesta come indicato nello stato istruttorio, e l'esito si potrà avere solo quando anche l'Ente preposto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si esprimerà favorevolmente, essendo sopravvenuta tale situazione vincolistica.

Per quanto riguarda la richiesta di sanatoria, è bene precisare però che si riferiva solo alla parte costruita in ampliamento della preesistenza (parte grigio scuro nell'immagine 1), la restante parte (celeste e rosa) era considerata preesistenza e riportata per intero nella planimetria a supporto della richiesta di sanatoria, anche se ad oggi si riscontra che solo una parte era presente nella planimetria d'impianto catastale (parte celeste). Da tali studi pertanto emergerebbe che la porzione rimanente (rosa) non potrebbe considerarsi preesistenza e quindi non avrebbe alcun titolo edilizio o catastale legittimante. Sottoposta tale situazione agli uffici competenti, è stato chiarito che l'iter da intraprendere per legittimare le opere abusive eseguite nell'immobile non incluse tra quelle oggetto di condono sarà valutato durante la fase istruttoria della pratica in ragione delle dichiarazioni



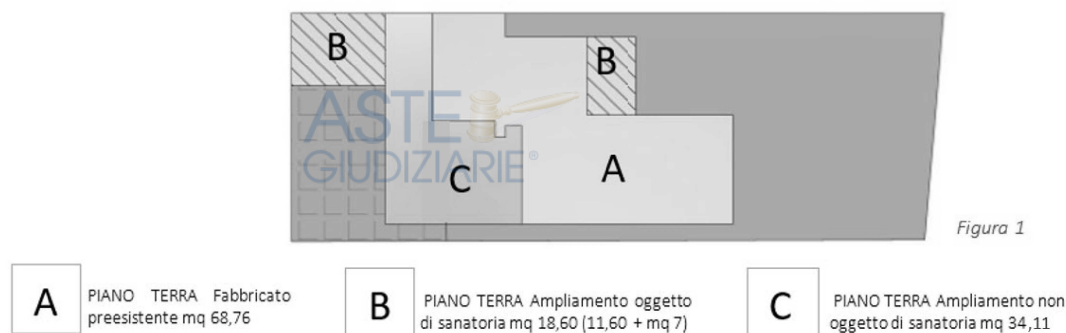
che saranno presentate dalla parte interessata circa l'epoca dell'abuso e/o eventuale errata compilazione della modulistica di condono presentata. Pertanto al fine di individuare dati certi circa la preesistenza del fabbricato, l'esperto ha tentato di accertarla effettuando una ricerca di immagini aeree presso gli archivi della Regione Lazio - Area Sistema Informativo Territoriale Regionale, dove è stato individuato un unico volo del 1954/55 a bassa risoluzione, il fotogramma non ha consentito alcuna informazione aggiuntiva circa lo stato dei luoghi, per cui l'esperto ha fatto richiesta di fotogrammi ad alta risoluzione presso il geo-portale dell'I.G.M. di Firenze e ricevuto il fotogramma n. 376 (2400 DPI) risalente al 1954 (ALL. R bene 1) per l'area in questione, purtroppo seppure ad alta definizione, l'immagine non consente di identificare esattamente lo stato dei luoghi per la rete di alberature presenti, ma nemmeno di escludere l'esistenza dell'immobile.

Dalla disamina di quanto rappresentato dall'ufficio condoni, a parere dell'esperto si palesano due ipotesi:

1. poter ritenere che anche la porzione di fabbricato mancante dalla planimetria d'impianto catastale, possa essere una preesistenza ove di questa, in fase istruttoria, sia accertata l'epoca della sua realizzazione;
2. possibilità di correzione dell'istanza di condono presentata ritenendo eventualmente errata la compilazione della relativa modulistica.

A parere di codesto esperto vi è però anche una 3^a ipotesi: la possibilità che la porzione di fabbricato mancante dalla planimetria d'impianto catastale, debba essere rimossa in quanto non rientrante in nessuna delle due ipotesi sopra citate. In tal caso, ritenuto che non possa invocarsi alcuna sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 in quanto non vi è il presupposto della "doppia conformità", mancando per esso la conformità sismica, posto in evidenza che dal 2003 Civitavecchia fu considerata a Rischio Sismico in zona 3b, oltre alla situazione vincolistica sopraggiunta, pertanto è possibile che sia necessario prevedere la sua demolizione, previa verifica strutturale in quanto, a parere di codesto Esperto, le opere realizzate non risultano demolibili senza pregiudizio della parte legittimata a causa della mancanza di un progetto strutturale che le legittimi, ritenendo che ogni alterazione ad oggi sia suscettibile di possibili squilibri statici dell'intero immobile e quindi anche delle parti conformi, in questo caso si ritiene necessario effettuare la modellazione statica della struttura originaria con analisi strutturale *ante e post operam*. In conclusione, l'esperto ritiene che l'ipotesi 2 e 3 debbano coesistere e quindi in considerazione di come si è espresso l'ufficio Condoni, ad oggi l'ipotesi più corretta da perseguire risulta la seconda cioè quella in cui la richiesta di sanatoria presentata all'epoca, potrà essere rettificata ritenendo eventualmente errata la compilazione della relativa modulistica e seguendo l'iter indicato dall'ufficio preposto. Tale ipotesi rimane comunque sempre suscettibile del fatto che tra gli errori di compilazione della richiesta di sanatoria e le relative rettifiche che potranno apportarsi in fase istruttoria, la porzione di fabbricato indicato in grigio nella sottostante *Figura 1* (C), non necessariamente potrà integrarsi nella richiesta di sanatoria, ma al contrario potrebbe per esso prevedersi la sua demolizione. Si deve ancora tenere presente che ove non fosse demolibile per i rischi strutturali sopra descritti, si dovrà prevedere la sanzione pecuniaria in applicazione dell'art. 34 co 2 del DPR 380/2001, la cosiddetta "fiscalizzazione dell'abuso" che però è un'alternativa che potrà essere presa in considerazione esclusivamente dall'amministrazione che valuterà se esistano i presupposti per applicare la sanzione pecuniaria solo nella fase esecutiva dell'ordine di demolizione.

Di seguito si rappresenta e si schematizza la situazione in essere:



Pertanto si evidenziano le seguenti superfici dei fabbricati:

- A+B=Fabbricato legittimato da preesistenza e richiesta di sanatoria edilizia pari a mq 87,36
- C=Fabbricato realizzato abusivamente e non oggetto di sanatoria pari a mq 34,11

SANABILITA' E COSTI IMMOBILE 1

La sanabilità dell'intero fabbricato è subordinata all'esito della pratica di richiesta di sanatoria come indicato nella nota prot. n. 78179 del 17 settembre 2024 trasmessa dall'Ufficio Condoni a codesto Esperto e si completerà con il rilascio del certificato di agibilità. Le attività e i costi per definire la pratica sono:

✓ **PRATICA DI SANATORIA N. 1338 del 27/03/1986 MOD. 47/85-A**

A cura di un tecnico abilitato che dovrà provvedere a presentare la documentazione integrativa richiesta come indicata nella nota prot. n. 2376/2024 del 11/01/2024 trasmessa dall'Ufficio Condoni a codesto Esperto.

COSTO: **€ 6.000,00** relativo all'onorario del tecnico e oneri per la presentazione della pratica di autorizzazione paesaggistica. Tutto salvo maggiori costi che potranno determinarsi nel corso della definizione della pratica.

✓ **PRATICA EDILIZIA S.C.I.A. art. 22 del D.P.R. 380/2001 E PRATICA PER L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA'**

A cura di un tecnico abilitato che dovrà provvedere a presentare la pratica per variazione nella distribuzione interna, verifica e adeguamento impianti; installazione infissi; ristrutturazione completa bagno e relativa conformità degli impianti. (tale pratica e gli interventi in essa previsti è necessaria ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità).

COSTO: **€ 4.000,00** relativo all'onorario del tecnico, ai diritti di istruttoria e segreteria, marche da bollo, collaudo statico. Tutto salvo maggiori costi che potranno determinarsi nel corso della definizione della pratica.

Si fa presente che potrebbe essere necessario effettuare un aggiornamento catastale ove le risultanze della distribuzione interna venissero variate rispetto allo stato attuale di luoghi.

✓ **COSTI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

COSTO: **€ 52.000,00** relativo alle lavorazioni da effettuare dettagliati analiticamente nella successiva tabella.

NOTA: Per determinare i costi di ristrutturazione si è fatto riferimento a quanto richiesto dal Giudice nel provvedimento del 7 luglio 2024, che invitava l'esperto a precisare *"analiticamente gli oneri da sostenere per la ristrutturazione e l'adeguamento degli impianti, quantificati forfettariamente in € 48.400,00 per il lotto 1 come da prospetto del 30.01.2024"*.

Per fornire una stima analitica dei costi di ristrutturazione, è indispensabile redigere un computo metrico estimativo. Ciò comporta un'analisi dettagliata delle quantità e qualità delle lavorazioni necessarie per il completamento dell'opera. Tuttavia, nel caso specifico, a causa dello stato di degrado dell'immobile e delle difficoltà riscontrate durante la fase di rilievo, non è stato possibile eseguire una valutazione completa e dettagliata.

In particolare, l'immobile presenta le seguenti criticità:

1. **Mancanza di illuminazione naturale:** le finestre dell'immobile sono tutte tamponate con blocchetti di tufo per prevenire intrusioni abusive, impedendo qualsiasi accesso alla luce naturale.
2. **Condizioni igieniche inadeguate:** la situazione igienica degli ambienti è tale da non consentire misurazioni precise e accurate, compromettendo la qualità del rilievo.
3. **Ostacoli interni:** sono presenti all'interno dell'immobile un accumulo di numerosi oggetti, mobili e suppellettili varie, che impediscono una valutazione completa degli spazi.

Per eseguire una corretta analisi, sarebbe stato necessario procedere con lo **sgombero** e la **sanificazione** degli ambienti, attività che avrebbero reso possibile la realizzazione di un rilievo più preciso. Nonostante queste limitazioni, l'esperto ha proceduto, per quanto possibile, a un'elencazione delle lavorazioni necessarie, dettagliandole in modo analitico sulla base di un rilievo sommario. Si segnala, tuttavia, che alcune stime non sono al momento quantificabili in maniera adeguata, come ad esempio la **demolizione/rimozione delle tamponature delle finestre**, che potrebbe richiedere lavori di integrazione muraria il cui ambito e costo non è al momento quantificabile.

TABELLA ANALITICA COSTI DI RISTRUTTURAZIONE immobile 1

Descrizione lavori Via Castronovo 1	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario		Importo
Demolizione del pavimento esistente (interno)	m²	79,73	9,3	€/m²	741,49 €
Fornitura e posa in opera di pavimento in gres porcellanato	m²	79,73	30	€/m²	2.391,90 €
Rimozione battiscopa esistente	ml	72,35	2,94	€/ml	212,71 €
Fornitura e posa in opera di battiscopa in gres	ml	72,35	21,05	€/ml	1.522,97 €
Demolizione murature delle finestre tamponate	m²	14,29	8,68	€/m²	124,04 €
Fornitura e posa in opera di finestre in PVC con vetrocamera	a corpo	1	2000	a corpo	2.000,00 €

15 di 27

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E. 18/2023

Esperto Stimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE

Via dei Campi Fioriti 11/C - Ladispoli (RM) cell. +393384744346 - C. F. SMNLDM66T51I305M

P.I. 11349771003 - mail: lucia.d.simeone@alice.it - PEC: l.simeone@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fornitura e posa in opera di persiane in PVC 1 ante	m ²	1,19	372,29	€/m ²	443,03 €
Fornitura e posa in opera di persiane in PVC 2 ante	m ²	5,72	373,43	€/m ²	2.136,02 €
Rimozione porte esistenti (interne/esterne)	m ²	14,52	16,36	€/m ²	237,55 €
Fornitura e posa in opera di porte in legno (esterne)	m ²	6,6	168,17	€/m ²	1.109,92 €
Fornitura e posa in opera di porte in legno (interne)	n	6	192,3	n	1.153,80 €
Rimozione reti di distribuzione e terminali- apparecchi sanitari	a corpo	1	200	a corpo	200,00 €
Rimozione rivestimenti ceramica bagno e cucina	m ²	34,66	7,5	€/m ²	259,95 €
Spicconatura intonaco esistente (bagno e cucina)	m ²	34,66	15,5	€/m ²	537,23 €
Fornitura e posa in opera di intonaco pronto premiscelato (bagno e cucina)	m ²	34,66	18,71	€/m ²	762,25 €
Rivestimento in ceramica (bagno e cucina)	m ²	34,66	30	€/m ²	1.039,80 €
Rasatura vecchi intonaci (interni ed esterni)	m ²	539,75	13,68	€/m ²	7.383,78 €
Fornitura Stuccatura, rasatura e preparazione fondo intonaci nuovi (interni ed esterni)	m ²	539,75	5,43	€/m ²	3.930,84 €
Fornitura e posa in opera di pittura murale a base di resine traspiranti per interni tre mani a coprire.	m ²	344,85	8,3	€/m ²	2.862,26 €
Fornitura e posa in opera di pittura murale per esterni	m ²	194,9	8,45	€/m ²	1.646,91 €
Fornitura e installazione impianto a gas metano	a corpo	1	1000	a corpo	1.000,00 €
Fornitura, allaccio e posa in opera di impianto idrico-sanitario con tubazioni, rubinetteria, sanitari.	a corpo	1	2500	a corpo	2.500,00 €
Fornitura e posa in opera di impianto elettrico con quadro generale, prese, interruttori, punti luce.	a corpo	1	2000	a corpo	2.000,00 €
Revisione tetto a falde	a corpo	1	8000	a corpo	8.000,00 €
Trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta.	a corpo	1	1500	a corpo	1.500,00 €
Ponteggi con previsione di un mese di polo (fonte Edilnet)	m ²	250	12	€/m ²	3.000,00 €
Totale					47.582,67 €
Totale in cifra tonda compreso IVA AL 10%					52.000,00 €

Per determinare il costo dei predetti interventi, il CTU si è avvalso del Prezzario DEI Recupero, Ristrutturazione e manutenzione 2021 unitamente ad un'analisi dei prezzi effettuata sull'area di intervento ed Edilnet.

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA e RISTRUTTURAZIONE € 62.000,00

TUTTO SALVO OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA NON PREVENTIVABILE ALLO STATO ATTUALE

IMMOBILE 2	
PLANIMETRIA D'IMPIANTO	25/11/1939
RICHIESTA DI CONCESSIONE IN SANATORIA	N. 1338 del 27/03/1986
AGIBILITA'	Non risulta in atti
DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI	
DESCRIZIONE DIFFORMITÀ IMMOBILE 2	
Per determinare la conformità urbanistica ed individuare le difformità, come sopra spiegato, è necessario che le opere non corrispondenti alla planimetria d'impianto catastale e neanche alla richiesta di sanatoria, siano regolarizzate o demolite. Dallo studio di entrambe le cartografie, si osserva che la richiesta di sanatoria presentata per l'immobile 2 comprendeva porzioni di fabbricato già esistenti nella planimetria d'impianto catastale che quindi non necessitavano di essere condonati. Presumibilmente, all'epoca era stata presentata tale richiesta senza verificare la preesistenza catastale acquisita poi dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio. (ALL. H bene 2) Tale situazione si evince sovrapponendo la planimetria catastale di primo impianto (fig. 4 - preesistenza) allo stato attuale dei luoghi (fig. 5 - rilievo del 22 maggio 2023), dove si individuano i corpi di fabbrica indicati con la lettera "B1", oggetti di richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85, già preesistenti. Dallo studio si evince che anche la distribuzione interna dello stato attuale sostanzialmente	

16 di 27

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E. 18/2023

Esperto Stimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE

Via dei Campi Fioriti 11/C - Ladispoli (RM) cell. +393384744346 - C. F. SMNLD66T51I305M

P.I. 11349771003 - mail: lucia.d.simeone@alice.it - PEC: l.simeone@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrisponde alla planimetria d'impianto catastale, presentando solo lievi modifiche seppur individuabili con difficoltà in quanto in alcune parti la planimetria catastale è graficizzata a mano libera, come in uso a quei tempi.

In fase di sopralluogo si è riscontrata nella preesistente corte, la presenza di un manufatto in muratura "C1", (fig. 5 - rilievo del 22 maggio 2023), di circa mq 30 di cui non si ha evidenza nella planimetria d'impianto catastale, ma presente nella richiesta di sanatoria ed indicato all'epoca come deposito non sanato in quanto opera provvisoria (comunicazione del Sindaco n. 486 del 15/01/1972), pertanto si dovrà provvedere alla sua demolizione.

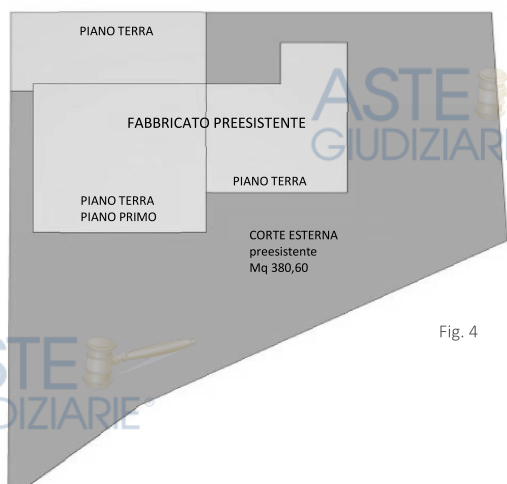


Fig. 4

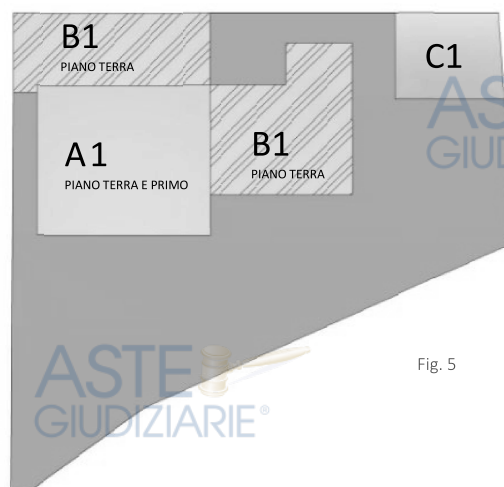


Fig. 5

A1+B1

PIANO TERRA E PRIMO Fabbricato preesistente Mq 282 (196,22+85,78)

C1

PIANO TERRA Fabbricato abusivo mq 30

B1

PIANO TERRA Fabbricato oggetto di sanatoria mq 109,23 (61,30+47,93) già preesistente

Pertanto si evidenziano le seguenti superfici dei fabbricati:

- A1+B1 = Fabbricato legittimato dalla preesistenza pari a mq 282
- B1 = Parte di Fabbricato oggetto di sanatoria edilizia, già preesistente
- C1 = Fabbricato realizzato abusivamente pari a mq 30

SANABILITA' E COSTI

L'immobile pignorato secondo quanto premesso risulta sostanzialmente conforme alla planimetria d'impianto catastale, ma necessita, al fine di renderlo agibile e fruibile, di una ristrutturazione completa che consenta di acquisire la dichiarazione di conformità degli impianti, propedeutici al rilascio dell'agibilità. Essendo sopraggiunto nell'area in questione il vincolo paesaggistico, ai fini della demolizione del manufatto abusivo insistente nell'area, occorre richiedere l'autorizzazione paesaggistica e del D.P.R. 31/2017, pertanto occorrerà presentare una pratica C.I.L.A., per cui si prevedono le seguenti attività:

✓ RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA ART. 146 D.LGS 42/2004 E DPR 31/2017

A cura di un tecnico abilitato che dovrà provvedere a presentare la richiesta ai fini dell'ottenimento del nulla osta.

COSTO: **€ 1.500,00** relativo all'onorario del tecnico e ai diritti di istruttoria e segreteria.

Tutto salvo maggiori costi che potranno determinarsi nel corso della definizione della pratica.

✓ PRATICA EDILIZIA C.I.L.A. art. 6 del D.P.R. 380/2001 E PRATICA PER L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITA'

A cura di un tecnico abilitato che dovrà provvedere a presentare la pratica per variazione nella distribuzione interna, verifica e adeguamento impianti; revisione infissi; ristrutturazione completa bagni e relativa conformità degli impianti. (tale pratica e gli interventi in essa previsti è necessaria ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità).

COSTO: **€ 4.000,00** relativo all'onorario del tecnico, ai diritti di istruttoria e segreteria, collaudo statico.

Tutto salvo maggiori costi che potranno determinarsi nel corso della definizione della pratica.

Si fa presente che potrebbe essere necessario effettuare un aggiornamento catastale ove le risultanze della distribuzione interna venissero variate rispetto allo stato attuale di luoghi.

✓ COSTI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

COSTO: **€ 129.000,00** relativo alle lavorazioni da effettuare dettagliati analiticamente nella successiva tabella.

NOTA: Per determinare i costi di ristrutturazione si è fatto riferimento a quanto richiesto dal Giudice nel provvedimento del 7 luglio 2024, che invitava l'esperto a precisare *"analiticamente gli oneri da sostenere per la ristrutturazione e l'adeguamento degli impianti, quantificati forfettariamente in € 112.800,00 per il lotto 2 come da prospetto del 30.01.2024"*.

Per fornire una stima analitica dei costi di ristrutturazione, è indispensabile redigere un computo metrico estimativo. Ciò comporta un'analisi dettagliata delle quantità e qualità delle lavorazioni necessarie per il completamento dell'opera. Tuttavia, nel caso specifico, a causa dello stato di degrado dell'immobile e delle difficoltà riscontrate durante la fase di rilievo, non è stato possibile eseguire una valutazione completa e dettagliata. In particolare, l'immobile presenta una situazione igienica degli ambienti tale da non consentire misurazioni precise e accurate, compromettendo la qualità del rilievo. Per eseguire una corretta analisi, sarebbe stato necessario procedere con una **sanificazione** degli ambienti, attività che avrebbe reso possibile la realizzazione di un rilievo più preciso. Nonostante queste limitazioni, l'esperto ha proceduto, per quanto possibile, a un'elencazione delle lavorazioni necessarie, dettagliandole in modo analitico sulla base di un rilievo sommario.

TABELLA ANALITICA COSTI DI RISTRUTTURAZIONE immobile 2

Descrizione lavori P.zza Giuseppe Verdi 2	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario		Importo
Demolizione del pavimento esistente (interno)	m ²	214,52	9,3	€/m ²	1.995,04 €
Fornitura e posa in opera di pavimento in gres porcellanato	m ²	214,52	30	€/m ²	6.435,60 €
Rimozione battiscopa esistente	ml	170,38	2,94	€/ml	500,92 €
Fornitura e posa in opera di battiscopa in gres	ml	170,38	21,05	€/ml	3.586,50 €
Rimozione finestre e imposte esterne esistenti, in legno	m ²	59,05	19,68	€/m ²	1.162,10 €
Fornitura e posa in opera di finestre in PVC con vetrocamera	a corpo	1	11000	a corpo	11.000,00 €
Fornitura e posa in opera di persiane in PVC 1 anta	m ²	2,25	372,29	€/m ²	837,65 €
Fornitura e posa in opera di persiane in PVC 2 ante	m ²	33,29	373,43	€/m ²	12.431,48 €
Rimozione porte esistenti (interne/esterne)	m ²	45,57	16,36	€/m ²	745,53 €
Fornitura e posa in opera di porte in legno (esterne)	m ²	6,9	168,17	€/m ²	1.160,37 €
Fornitura e posa in opera di porte in legno (interne)	n.	17	192,3	n	3.269,10 €
Rimozione reti di distribuzione e terminali- apparecchi sanitari	a corpo	1	2300	a corpo	2.300,00 €
Rimozione rivestimenti ceramica bagni	m ²	24,46	7,5	€/m ²	183,45 €
Spicconatura intonaco esistente bagni	m ²	24,46	15,5	€/m ²	379,13 €
Fornitura e posa in opera di intonaco pronto premiscelato bagni	m ²	24,46	18,71	€/m ²	457,65 €
Rivestimento in ceramica (bagno e cucina)	m ²	24,46	30	€/m ²	733,80 €
Rasatura vecchi intonaci (interni ed esterni)	m ²	1441,29	13,68	€/m ²	19.716,85 €
Fornitura Stuccatura, rasatura e preparazione fondo intonaci nuovi (interni ed esterni)	m ²	1441,29	5,43	€/m ²	7.826,20 €
Fornitura e posa in opera di pittura murale a base di resine traspiranti per interni tre mani a coprire.	m ²	842,68	8,3	€/m ²	6.994,24 €
Fornitura e posa in opera di pittura murale per esterni	m ²	598,61	8,45	€/m ²	5.058,25 €
Fornitura e installazione impianto a gas metano	a corpo	1	1500	a corpo	1.500,00 €
Fornitura, allaccio e posa in opera di impianto idrico-sanitario con tubazioni, rubinetteria, sanitari.	a corpo	1	5500	a corpo	5.500,00 €

Fornitura e posa in opera di impianto elettrico con quadro generale, prese, interruttori, punti luce.	a corpo	1	4000	a corpo	4.000,00 €
Revisione tetto a falde	a corpo	1	12000	a corpo	12.000,00 €
Trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta.	a corpo	1	3000	a corpo	3.000,00 €
Ponteggi con previsione di un mese di nolo (fonte Edilnet)	m ²	367	12	€/m ²	4.404,00 €
Totale					117.177,87 €
Totale in cifra tonda compreso IVA AL 10%					129.000,00 €

Per determinare il costo dei predetti interventi, il CTU si è avvalso del Prezzario DEI Recupero, Ristrutturazione e manutenzione 2021 unitamente ad un'analisi dei prezzi effettuata sull'area di intervento e Edilnet

TOTALE COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA e RISTRUTTURAZIONE € 134.500,00

TUTTO SALVO OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA NON PREVENTIVABILE ALLO STATO ATTUALE

RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2

Per gli immobili oggetto di procedura, dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano ulteriori procedimenti giudiziari.

RISPOSTA AI QUESITI N.12-13 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 1

Immobile	Libero	Occupato
Appartamento Via Castronovo 1 - Civitavecchia	X	

POSSESSO DELL'IMMOBILE

Immobile	Intestatario	Titolo Legittimante Il Possesso	Trascrizione Del Pignoramento
Appartamento Via Castronovo 1 - Civitavecchia	[REDACTED]	Atto di compravendita del 17/10/2012 rep. 3970/2869 Notaio Macrì Roberto trascritto a Civitavecchia il 08/11/2012 al n. 5983 R.P. e n. 8960 R.G.	Trascrizione del 17/02/2023 n. R.G. 1626, n. R.P. 1186

ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il Custode giudiziario ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate per eventuali locazioni, con esito negativo.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 2

Immobile	Libero	Occupato
Piazza G. Verdi 2 - Civitavecchia	NO	Sono presenti segni evidenti di occupazione abusiva come da verbale di sopralluogo in atti (ALL. M)

POSSESSO DELL'IMMOBILE

Immobile	Intestatario	Titolo Legittimante Il Possesso	Trascrizione Del Pignoramento
Piazza G. Verdi 2 - Civitavecchia	[REDACTED]	Atto di compravendita del 17/10/2012 rep. 3970/2869 Notaio Macrì Roberto trascritto a Civitavecchia il 08/11/2012 al n. 5983 R.P. e n. 8960 R.G.	Trascrizione del 17/02/2023 n. R.G. 1626, n. R.P. 1186

ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il Custode giudiziario ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate per eventuali locazioni, con esito negativo.

RISPOSTA AL QUESITO N.14 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI

VINCOLI SUI BENI PIGNORATI	
VINCOLO ARTISTICO	Nessuno
VINCOLO STORICO	Nessuno
VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ	Nessuno
VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI	
Per entrambi gli immobili non risulta costituito alcun condominio.	
DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI	
A seguito di richiesta dell'Esperto Estimatore, l'Ufficio Urbanistica in data 28 giugno 2023, ha comunicato che gli immobili pignorati sono esenti da particolari regimi giuridici dei domini collettivi e degli usi civici.	
ALTRI VINCOLI	
Da PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2: <u>Tavola A</u> – Sistema del Paesaggio Naturale: <i>coste marine, lacuali e corsi d'acqua</i> ; Sistema del Paesaggio Insediativo: <i>paesaggio degli insediamenti urbani</i> . <u>Tavola B</u> – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D. Lgs 42/2004): Beni dichiarativi: <i>lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche</i> (art. 8 NTA); Beni ricognitivi: <i>protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto</i> (art. 42). <u>Tavola C</u> - BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE – Sistema dell'insediamento archeologico – <i>Viabilità antica fascia di rispetto 50 m</i> . NOTA: ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PTPR, nelle aree ad uso residenziale è consentito il recupero dei manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%, oppure interventi di demolizione e ricostruzione.	
Dalle NTA del PRG si riporta che la zona <i>Tipo D</i> è disciplinata dall'art. 13: <i>Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:</i> a) <i>It, indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq; superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 25%; superficie territoriale residenziale: 75%;</i> b) <i>If, indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq;</i> c) <i>H, altezza massima: m 12;</i> d) <i>Sm, Superficie lotto minimo: mq 600;</i> e) <i>Rapporti per distacchi esterni ed interni: R=H/Ds=H/Di=1;</i> f) <i>K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 35</i> Inoltre dovranno essere osservate le disposizioni di cui all'art. 33 delle NTA (modalità di attuazione del piano): Le zone indicate nelle planimetrie P2 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione: a) <i>Zone per le quali sono necessari i Piani Particolareggiati di Esecuzione o Piani di Iniziativa Privata: zone residenziali di ampliamento e ristrutturazione, zona di ristrutturazione viaria ed edilizia R, zone turistiche, zone industriali, zone per attrezzature pubbliche;</i> b) <i>Zone nelle quali il piano si attua attraverso normali progetti edilizi: zone di completamento U, zone agricole, e tutte le altre zone pubbliche e private nelle quali è possibile consentire la fabbricazione secondo le modalità previste nel successivo art. 38.</i>	

RISPOSTA AI QUESITI N.15-16 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO				
Notifica atto di pignoramento: 26 gennaio 2023				
Immobile 1	Intestatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento Via Castronovo 1 Civitavecchia		F. 26 part. 24	1/1	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il 08/11/2012 al n. 5983 R.P. e n. 8960 R.G.

20 di 27

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E. 18/2023

Esperto Estimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE

Via dei Campi Fioriti 11/C - Ladispoli (RM) cell. +393384744346 - C. F. SMNLDM66T51I305M

P.I. 11349771003 - mail: lucia.d.simeone@alice.it - PEC: l.simeone@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO				
Notifica atto di pignoramento: 26 gennaio 2023				
Immobile 2	Intestatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Piazza G. Verdi 2 Civitavecchia	[REDACTED]	F. 26 part. 23 sub. 502	1/1	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il 08/11/2012 al n. 5983 R.P. e n. 8960 R.G.
PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'				
Gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano fisicamente divisi e con identificativi catastali autonomi.				
VENDITA DEI BENI PIGNORATI				
La vendita sarà effettuata in un unico lotto d'asta composto da due distinti lotti così come stabilito in sede d'udienza del 08/04/2025 di cui al verbale.				

RISPOSTA AL QUESITO N.17 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di determinare i parametri tecnici dei beni oggetto di stima, ovvero la superficie (mq), il sottoscritto Esperto Stimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni già riportate al quesito n. 6 da cui ha poi determinato la superficie commerciale risultante dalla somma della superficie lorda e della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo, secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138: APPARTAMENTO e UFFICIO superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni, al 50% dei muri perimetrali se in comunione;

PERTINENZE: GIARDINO/CORTE ESCLUSIVA: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare ponderata al 10%, la superficie eccedente quella principale e accessoria viene ponderata con coefficiente pari al 2%.

determinando per i singoli immobili la superficie commerciale di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE – IMMOBILE 1			
IMMOBILE 1		SUP.LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)
APPARTAMENTO PIANO TERRA		121,47	100% muri perimetrali 50% muri confinanti
ACCESSORI	Corte	138,99	(10%) 12,14 (2%) 0,35
SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata mq			134

METODI DI STIMA UTILIZZATI					
Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale pertanto al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato. Si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al <u>VALORE DI MERCATO</u> e in base alla <u>CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</u> entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2024.					
METODO 1: VALORE DI MERCATO					
DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni similari insistenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.					
TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO	OMI (2° semestre 2024)	1.250,00 €	1.800,00 €	1.525,00 €	€/MQ

Superficie mq 134	VAL. LOCALI	800 €	1.800,00 €	1.300,00 €	1.413,00
VALORE DI STIMA				1.413,00 €	
STIMA VALORE DI MERCATO € 189.342,00					
METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO Valori di locazione mensile x MQ (superficie commerciale 134 mq)					
DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.					
MERCATI DI RIFERIMENTO	da	a	Valore medio	Stima Mensile	
Quotazioni OMI (2° semestre 2024)	€ 5,8	€ 8,3	€ 7,05	€ 945,00	
Valutazioni locali	€ 4	€ 6,5	€ 5,25	€ 704,00	
Stima canone mensile				€ 825,00	
Stima canone annuo € 9.900,00 (825 x 12)					
Canone Annuo					€ 9.900,00
Spese: manutenzione, servizi, improduttività, spese assicurazione, ammortamento imposte, interessi, anticipazioni			25%		€ 2.475,00
Reddito netto (canone annuo - spese)					€ 7.425,00
Tasso di capitalizzazione medio (T)			5,55%		
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE con arrotondamento ($V_c = R.N. \times T$)					€ 133.750,00

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 189.342,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 133.750,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 161.546,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile descritte nel quesito n. 6 evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e la tabella che segue e il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo.

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		Coefficiente di merito
STATO DI CONSERVAZIONE	Ristrutturato	0,05
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	0
ESPOSIZIONE E VISTA	Mista	0
EDIFICIO	Oltre 40 anni - Normale	0
INDICE CORRETTIVO (1+coeff. merito)		1,05
VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA		€ 170.000,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1

BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
F. 26 part. 24 Appartamento	134	1.269,00	€ 170.000,00
Detrazione per regolarizzazione Urbanistica e Ristrutturazione			€ 62.000,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1

BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
F. 26 part. 24 Appartamento	134	806	€ 108.000,00

SUPERFICIE COMMERCIALE – IMMOBILE 2			
IMMOBILE 2		SUP.LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)
UFFICI		282,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti
ACCESSORI	Corte	380,60	(10%) 38 (2%) 1,97
SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata mq			322

METODI DI STIMA UTILIZZATI

Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale pertanto al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato. Si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al **VALORE DI MERCATO** e in base alla **CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO** entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2024.

METODO 1: VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni similari insistenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
UFFICIO Superficie mq 322	OMI (2° semestre 2024)	1.200,00 €	1.750,00 €	1.475,00 €	€/MQ 1.213,00
	VAL. LOCALI	600,00 €	1.300,00 €	950,00 €	
VALORE DI STIMA				1.213,00 €	

STIMA VALORE DI MERCATO € 390.586,00

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO Valori di locazione mensile x MQ (superficie commerciale 322 mq)

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

MERCATI DI RIFERIMENTO	da	a	Valore medio	Stima Mensile
Quotazioni OMI (2° semestre 2024)	€ 5,3	€ 7,5	€ 6,4	€ 2.061,00
Valutazioni locali	€ 2	€ 5	€ 3,5	€ 1.127,00
Stima canone mensile				€ 1.594,00
Stima canone annuo € 19.128,00 (1.594 x 12)				
Canone Annuo				€ 19.128,00
Spese: manutenzione, servizi, improduttività, spese assicurazione, ammortamento imposte, interessi, anticipazioni			25%	€ 4.782,00
Reddito netto (canone annuo - spese)				€ 14.346,00
Tasso di capitalizzazione medio (T)			5,22%	
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE con arrotondamento ($V_c = R.N. \times T$)				€ 274.850,00

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 390.586,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 274.850,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 332.718,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI	
Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile descritte nel quesito	

n. 6 evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e la tabella che segue e il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		Coefficiente di merito
STATO DI CONSERVAZIONE	Ristrutturato	0,05
PIANO	Piano terra	-0,2
LUMINOSITA'	Poco luminoso	-0,05
EDIFICIO	Oltre 40 anni - Normale	0
	INDICE CORRETTIVO (1+coeff. merito)	0,8
VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA		€ 266.000,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE 2			
BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
f. 26 p.IIIa 23 sub 502 Uffici	322	826	€ 266.000,00
Detrazione per regolarizzazione Urbanistica e Ristrutturazione			€ 134.500,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILE 2			
BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
f. 26 p.IIIa 23 sub 502 Uffici	322	408	€ 131.500,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO			
LOTTO UNICO	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
Appartamento e Uffici	456	526	€ 240.000,00

Si precisa che da tale valore di stima dovrà essere detratto l'importo relativo all'assenza di garanzia sui beni venduti che si stima pari al 5%.

I valori di stima potrebbero subire ulteriori modifiche determinate da diversa sanzione o procedura edilizia che il Comune di Civitavecchia riterrà opportuno in adeguamento alla normativa urbanistica ed eventuale adeguamento prezzi per la ristrutturazione vigente al momento in cui si dovrà effettuare la regolarizzazione degli immobili oggetto di procedura.

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE

L'area edificabile oggetto di procedura esecutiva consiste in due lotti dove ad oggi insistono dei fabbricati che saranno oggetto di demolizione al fine di ricostruire un fabbricato nuovo. Infatti i due lotti sono: LOTTO 1 di mq 260,54 e LOTTO 2 di mq 576,95. Con riferimento alle N.T.A. del PRG del Comune di Civitavecchia, per la zona in cui ricadono gli immobili, la superficie del lotto minimo (Sm) prevista risulta pari a 600 mq. In considerazione delle superfici dei due lotti, come sopra indicate, non è possibile stimare il valore di trasformazione per ogni singolo lotto risultando ognuna delle due superfici inferiori al lotto minimo previsto per l'edificabilità, pertanto si dovrà optare per il valore dell'area unificata in un unico lotto di mq 837,49 al fine di calcolare il valore di trasformazione.

Dalle NTA del PRG per la zona Tipo D, disciplinata dall'art. 13, si evidenziano i seguenti dati:

- ✓ Superficie fondiaria: 837 mq
- ✓ Iff (Indice edificabilità fondiaria): 2 mc/mq
- ✓ H (altezza massima del fabbricato): 12 m
- ✓ Altezza media di un piano (2,7 utile – 0,3 solaio)

Dai quali scaturiscono le seguenti superfici:

- ✓ Cubatura massima fuori terra realizzabile: $837 \text{ mq} \times 2 \text{ mc/mq} = \mathbf{1.674,98 \text{ mc}}$
- ✓ Superficie totale lorda realizzabile: $1674 \text{ mc} / 3 \text{ m} = \mathbf{558 \text{ mq}}$

CRITERIO DI STIMA

Secondo tale criterio, il valore dell'area edificabile scaturisce dalla sua "potenzialità edificatoria" data dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'area edificata e le spese necessarie per passare dall'area edificabile all'area edificata. La stima del valore di trasformazione è volta a stabilire la convenienza su scelte di investimento, nella fattispecie può essere confrontata con le stime dei valori di mercato ottenute nei lotti 1 e 2 per comprenderne meglio la loro convenienza.

Il valore di trasformazione dell'area edificabile (Vt) si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato che si potrà edificare (Vm) e il costo di trasformazione (K), secondo la formula:

$$Vt = Vm - K$$

Pertanto per determinare il Valore di Trasformazione sarà necessario conoscere il VALORE DI MERCATO e il COSTO DI TRASFORMAZIONE.

Quest'ultimo ottenuto nel seguente modo: Costo di Costruzione CBN, maggiorato del 20% per costi relativi a spese tecniche e progettuali + Costo di Demolizione).

VALORE DI MERCATO

Il fabbricato che potrà realizzarsi, per la zona urbanistica in cui ricade potrà essere a destinazione residenziale (abitazioni) e/o a destinazione terziaria (uffici). Dalle oscillazioni dei due mercati, con riferimento alle indicazioni fornite dall'OMI si hanno valutazioni poco discostanti tra loro che di seguito si indicano in tabella:

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq		
		Min.	Max	medio
APPARTAMENTO	OMI (2° semestre 2024)	1.250,00 €	1.800,00 €	1.525,00 €
UFFICI	OMI (2° semestre 2024)	1.200,00 €	1.750,00 €	1.475,00 €

L'esperto, ai fini della stima del valore di mercato, prenderà in considerazione il valore per la sola destinazione residenziale, valutata la lieve differenza con quello terziario (uffici) e di questo applicherà al calcolo il valore massimo pari ad € 1.800,00 al mq che scaturisce dalle valutazioni OMI, ritenendolo quello maggiormente assimilabile ad un mercato a nuovo di residenze similari. Al fine di stimare il bene nelle sue peculiarità si è

applicato un indice correttivo pari a 1,1 considerato lo stato di conservazione dato dalla Nuova costruzione, pertanto si avrà un **valore di stima pari ad € 1.105.000,00.**

COSTO DI TRASFORMAZIONE (costo di costruzione CBN maggiorato + costo di demolizione):

- **COSTO DI COSTRUZIONE**

Per individuare il Costo di Costruzione al 2024, l'esperto ha utilizzato il valore come determinato nella Delibera di G.R. Lazio del 5 giugno 2013, n. 126 che riporta gli aggiornamenti dei limiti massimi di costo per l'Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata (ALL. S) come previsto al comma 9 dell'art. 16 del DPR 380/2001, nello specifico il costo base di realizzazione tecnica C.B.N. per la Provincia di Roma e Frosinone, che risulta pari ad **€/mq 873,65.**

Effettuando il dovuto aggiornamento ISTAT (ALL. S) ad oggi risultante fino all'annualità 2023 si avrà:

Il Costo Base di realizzazione tecnica (C.B.N.) al 2024 = **1.082,11 €/mq** [$€ 873,65 * (114,2/92,2)$]

Si precisa che Il C.B.N. comprende il costo di costruzione e altri oneri (Costo elevazione, fondazioni, sistemazione esterne e allacciamenti) e si ritiene debba essere maggiorato del 20% al fine di includere anche le spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche tecniche, etc.), per cui si avrà:

$€ 1.082,11 + 20\% \text{ (CBN)} = € 1.298,53$, pertanto:

COSTO DI COSTRUZIONE = € 724.582,94 ($€ 1.298,53 \times 558$)

- **COSTI DI DEMOLIZIONE**

Per determinare tale costo per gli immobili insistenti sull'area, l'esperto si è riferito ad un prezzo forfettario pari a 60 €/mc (Fonte Edilnet) ottenendo:

COSTO DI DEMOLIZIONE € 84.000,00 ($60 \text{ €/mc} \times 1.400 \text{ mc}$)

COSTO DI TRASFORMAZIONE = € 808.582,94 ($€ 724.582,94 + € 84.000,00$)

Così ad ottenere secondo la formula

$V_t = V_m - K$

Valore di mercato del fabbricato da costruire (V_m) = **€ 1.105.000,00** ($558 \text{ mq} \times 1.980 \text{ €/mq}$)

Costo di trasformazione fabbricato (K) = **€ 808.582,94** ($€ 724.582,94 + € 84.000,00$)

VALORE DI TRASFORMAZIONE

€ 296.000,00

in cifra tonda

($€ 1.105.000,00 - € 809.000,00$)

CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

In sintesi il sottoscritto esperto stimatore con il deposito della presente relazione peritale che sostituisce le precedenti, precisa che, a seguito della dichiarazione dell'Ufficio Condoni in cui si riferiva la sanabilità degli immobili e l'attestazione che l'iter istruttorio potrà espletarsi separatamente per i due immobili, ha stimato i singoli immobili simulando il buon esito della pratica di condono e quindi ha valutato i costi necessari per rendere fruibili gli stessi: costi urbanistici e costi di ristrutturazione (dettagliati analiticamente) ai fini dell'agibilità degli stessi. Per dare seguito a quanto richiesto dal G. E. l'esperto ha effettuato anche il valore di trasformazione dell'area edificabile. Di seguito sinteticamente si descrivono le stime ottenute.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO f. 26 p.IIa 24 - f. 26 p.IIa 23 sub 502			
LOTTO UNICO	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO con DETRAZIONI di regolarizzazione Urbanistica e Ristrutturazione
Appartamento e Uffici	456	526	€ 240.000,00

Si precisa che da tale valore di stima dovrà essere detratto l'importo relativo all'assenza di garanzia sui beni venduti che si stima pari al 5%

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA EDIFICABILE f. 26 p.IIa 24 - f. 26 p.IIa 23 sub 502	
€ 296.000,00	

Il sottoscritto ritenendo di aver eseguito compiutamente il proprio incarico, in data odierna deposita il presente elaborato peritale completo dei seguenti allegati:

ALL. A Bene 1 Mappe, Planimetrie e Visure Catastali
ALL. A Bene 2 Mappe, Planimetrie e Visure Catastali
ALL. B Bene 1 Ispezioni Ipotecarie
ALL. B Bene 2 Ispezioni Ipotecarie
ALL. C Bene 1 Quotazioni Ufficiali
ALL. C Bene 2 Quotazioni Ufficiali
ALL. D Visura storica camerale
ALL. E Istruttoria Edilizia
ALL. F Bene 1 Condono edilizio e istruttoria
ALL. F Bene 2 Condono edilizio e istruttoria
ALL. F bis Bene 1 Aggiornamento istruttoria 2024
ALL. F bis Bene 1 Aggiornamento istruttoria 2024
ALL. G Attestazione Usi Civici
ALL. H Bene 1 Mod. 1, Mod. 5 e planimetrie d'impianto

ALL. H Bene 2 Mod. 1, Mod. 5 e planimetrie d'impianto
ALL. I Certificato storico di residenza
ALL. L Atto di compravendita
ALL. M Verbale di sopralluogo
ALL. N Bene 1 Elaborato Grafico Di Rilievo
ALL. N Bene 2 Elaborato Grafico Di Rilievo
ALL. O Bene 1 Elaborato Fotografico
ALL. O Bene 2 Elaborato Fotografico
ALL. P Bene 1 Sintesi identificativi catastali
ALL. P Bene 2 Sintesi identificativi catastali
ALL. Q Descrizione lotto unico
ALL. R Bene 1 IGM - Fotogramma 376_1954
ALL. S Istat_Costo di costruzione

Ladispoli, 5 maggio 2025

IL CONSULENTE TECNICO - ESPERTO STIMATORE
Arch. Lucia Domenica Simeone