

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 20/22 R.G.E.

G.E. **Dott.ssa Alessandra DOMINICI**

C.T.U. Geom. **Paolo BARTOLESCHI**

Custode **Dott.ssa Paola PERUZZI**

Promossa da: [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D’UFFICIO

PRIMA STESURA

* * * * *

OGGETTO DELLA PERIZIA

Appartamento al secondo piano, int. 8, di un edificio condominiale, di complessivi cinque piani fuoriterza senza ascensore, sito a ridosso del centro di Civitavecchia (RM), in Via Achille Montanucci n. 27. Censito all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Civitavecchia al foglio 24, particella 841, sub. [REDACTED].

* * * * *

PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all’Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, **nominato Consulente Tecnico d’Ufficio** dal Giudice dell’Esecuzione

del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici
nella Procedura Esecutiva N. **20/22 R.G.E.**,

accettato l'incarico con giuramento di rito depositato in data 26 aprile
2022,

ha ricevuto il seguente articolato quesito:

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 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.

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle **inscrizioni 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 di trascritto il-...

5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante della 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. 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 conformità: 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 planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le 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’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;*

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 urbanistica – edilizio**, 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 caso, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente*

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'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;

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 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 alienabilità o di invisibilità; 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

*condominali 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 civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;***

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto

della notifica di 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;

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;

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatti 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o

se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

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;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

– **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari

– **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la

ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato

ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al

*custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata*

per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

*assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della*

predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

– **depositi** in formato telematico, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex

art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato

peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tal fine all'interno della cd “busta telematica” che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o world.zip;

D) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliari) in formato .rtf o world.zip;

E), F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es; atto di provenienza; certificato di agibilità).

– **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e

deposti in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

* * * * *

con decreto del 07/04/2022 il G.E. ha disposto il rinvio per le audizioni dei creditori e delle altre parti all'udienza del 20/09/2022, poi prorogata al 21/02/2023 ore 12,00.

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

- **20/07/22 Civitavecchia presso l'immobile di causa:** previ accordi con il custode, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e fotografico;

- **19/01/23 Comune di Civitavecchia – Ufficio Tecnico:** previo accesso atti depositato con pec del 02/08/22 al protocollo del Comune di Civitavecchia e successivi solleciti, ricerche propedeutiche di regolarità edilizia ed urbanistica, acquisiti documenti in copia.

* * * * *

Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice dell'Esecuzione – Dott. Alessandra Dominici – la presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

* * * * *

QUESITO 1)

- **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.) redatto in data 01 aprile 2022 dal Dottor Massimo Martella, Notaio in Civitavecchia (RM).



* * * * *



QUESITO 2)

● **VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminato il Certificato Notarile del Dottor Massimo Martella e la documentazione in atti il C.T.U. precisa che:

–Il Notaio nella relazione notarile cita un pignoramento immobiliare del quale **non vengono indicati né la formalità né gli estremi di registrazione.**

–Il pignoramento depositato in atti risulta privo degli estremi di registrazione alla Conservatoria;

–le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di pignoramento **si estendono** per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla data del pignoramento, **unica eccezione per l'ipoteca**

Formalità n. 402 del 04/03/2003 che non risulta segnalata;

–le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro, **risalgono** sino ad un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento stesso;

–i dati catastali **identificano** coerentemente l'immobile oggetto del pignoramento.

● **STATO CIVILE**

L'esecutato è coniugato dal 07/10/2001 ed attualmente vive con la famiglia nell'immobile oggetto di pignoramento. Lo scrivente ha fatto richiesta dell'estratto di matrimonio.

* * * * *

QUESITO 3)

● **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame del Certificato Notarile del Dottor Massimo Martella e a seguito delle ulteriori verifiche esperite dallo scrivente a carico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 402 del 04/03/2003, registrata alla Conservatoria di Civitavecchia (ALLEGATO “E1”), a favore della [REDACTED] e contro l'esecutato, derivante da concessione a garanzia di mutuo.**

Il pignoramento in atti nel fascicolo del tribunale non risulta registrato nella Conservatoria dei Registri di Civitavecchia.

* * * * *

QUESITO 4)

● **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutato per atto di compravendita a rogito Notaio Sconocchia Mario, Rep. n. 33772 del 03/03/2003, **formalità n. 1631 del 04/03/2003 registrata alla Conservatoria di Civitavecchia (ALLEGATO “E2”),** tramite il quale il [REDACTED] ha acquistato in regime di separazione dei beni dal [REDACTED] ha venduto la piena proprietà dell'abitazione oggetto di perizia.

A sua volta il [REDACTED] divenne proprietario dell'appartamento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Antonio Pugliese rep. 32803/12543, **formalità n. 4512 registrato alla conservatoria di Civitavecchia in data 19/07/2001**

(ALLEGATO “E3”).

* * * * *

QUESITO 5)

- **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, la provenienza ultraventennale coincide con l'atto di compravendita a rogito Notaio

Dottor Antonio Pugliese rep. 32803/12543, **formalità n. 4512 registrato alla conservatoria di Civitavecchia in data 19/07/2001**

(ALLEGATO “E3”).

* * * * *

QUESITO 6)

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Appartamento al secondo piano, int. 8, di un edificio condominiale, di complessivi cinque piani fuoriterza senza ascensore, sito a ridosso del centro di Civitavecchia (RM), in Via Achille Montanucci n. 27.

L'abitazione è costituita da un ampio ingresso-disimpegno, tre camere, un comodo soggiorno, una cucina, un bagno e un piccolo ripostiglio; la cucina, il soggiorno ed una camera sono dotati di piccoli balconi.

L'Appartamento risulta ben esposto e luminoso. **L'immobile necessita di sanatoria edilizia per difformità interne e prospettiche rispetto ai titoli abilitativi, l'argomento è meglio trattato al QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ.**

- **CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE**

IL CONTESTO

– Civitavecchia è un'importante città portuale sita a 80 Km a Nord della Capitale e lega la sua storia alla marineria e al commercio. Il suo nuovo porto è considerato oggi tra i più importanti d'Europa ed è conosciuto come Porto di Roma (crocieristico), a cui ben si collega tramite servizi ferroviari metropolitani e veloci arterie primarie, come la A12 e la SS1, che la connettono anche al resto della rete autostradale nazionale.

– L'immobile si trova all'interno della zona urbana di Civitavecchia, a pochi minuti dal centro città, nelle immediate vicinanze di attività commerciali, servizi e centri sportivi;

– l'ambito in cui ricade l'immobile è una graziosa zona residenziale semintensiva caratterizzata da piccoli condomini con piani terra adibiti per lo più ad attività commerciali; la zona appare ben servita.

IL FABBRICATO

– edificio condominiale risalente alla fine degli anni '50; realizzato in muratura portante; solai laterocementizi; copertura piana in parte praticabile;

– pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore beige, marcapiani bianchi; bianche le solette di balconi; a piano terra l'edificio è dotato di una fascia di zoccolatura di facciata in pietra.

L'UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE

L'abitazione:

– l'appartamento è composto da un ampio ingresso – disimpegno, tre camere, un comodo soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio; completano la dotazione tre comodi balconcini uno a servizio della

cucina, uno del soggiorno ed uno di una camera;

- pareti interne intonacate e tinteggiate di colori chiari, diversi in ogni stanza, intonacati e tinteggiati di bianco i soffitti;
- porte interne in legno tamburate colore noce scuro;
- finestre e portefinestre in legno laccato bianco con vetro singolo, dotate di tapparella in pvc color mattone chiaro;
- pavimenti in pietra di vari dimensioni e formati;
- bagno completo;
- impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia che produce anche l'acqua calda sanitaria, installata sul balcone della camera;
- in una camera, nella parte alta della parete esposta a sud-ovest, si notano segni di infiltrazione di acqua;
- la disposizione interna è stata rilevata difforme dal titolo abilitativo, come pure la chiusura di una finestra, l'argomento è trattato più avanti nel capitolo “QUESITO 10)”.
- L'immobile così come rilevato è rappresentato nelle planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (ALLEGATO “A1”).

• **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata, rappresentata nell'allegata planimetria (ALLEGATO “A1”), è quella corrispondente alla situazione legittimabile ottenibile a seguito degli interventi di sanatoria,

l'argomento è trattato nel QUESITO 10) – paragrafo SANABILITÀ:

AMBIENTI	SUP. NETTA	% DI OMOGEN.	SUP. VIRT.
INGRESSO-DISIMPEGNO	mq 14,50	100%	mq 14,50
CAMERA 1	mq 14,30	“	mq 14,30

CAMERA 2	mq	12,25	“	mq	12,25
CAMERA 3	mq	11,55	“	mq	11,55
SOGGIORNO	mq	24,00	“	mq	24,00
CUCINA	mq	20,20	“	mq	20,20
BAGNO	mq	8,40	“	mq	8,40
RIPOSTIGLIO	mq	1,85	“	mq	1,85
<u>Totale superficie utile di calpestio -----</u>					mq 107,05
- accessori da omogenizzare					
TRE BALCONI	mq	13,40	35%	mq	4,69
<u>Totale superficie ragguagliata -----</u>					mq 111,74
● CONFINI					
- vano scale;					
- distacco da altra proprietà particella 989, foglio 24;					
- distacco dal Via A. Montanucci;					
salvo se altri.					
● DATI CATASTALI ATTUALI					
Il bene oggetto di perizia risulta censito all’Agenzia delle Entrate –					
Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto					
dei Fabbricati del Comune di Civitavecchia, con i seguenti					
identificativi: <u>foglio 24, particella 841, sub ■</u> , categoria A/2, classe 2,					
consistenza 6 vani catastali, rendita € 588,76, (ALLEGATO “C1”),					
planimetria catastale in atti dal 11/02/2003 (ALLEGATO “C2”);					
● MILLESIMI DI PARTI COMUNI					
Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato. Del complesso					
residenziale e dell'uso delle parti comuni non risulta alcun condomino					

costituito.

● **PRECISAZIONI PER L'IVA**

Ai fini della cessione dell'immobile in oggetto si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

* * * * *

QUESITO 7)

● **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento depositato nel fascicolo telematico consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione acquisita.

* * * * *

QUESITO 8)

● **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare in esecuzione risulta correttamente censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Civitavecchia, e regolarmente rappresentata nella planimetria catastale.

* * * * *

QUESITO 9)

● **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esecuzione, ricade nella “Zona residenziale – di ampliamento e ristrutturazione edilizia – tipi edilizi B” – del PRG Comunale vigente. Non sono presenti vincoli di natura

paesaggistica (PTPR) o naturalistica.

* * * * *

QUESITO 10)

- **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**

L'edificio, di cui l'appartamento è parte, è stato costruito con progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 07/08/1957 e in data 24/02/1958 e successiva variante del 31/07/1958 (ALLEGATO “F1”). Fine lavori in data 12/12/1958 (ALLEGATO “F2”). Dichiarato abitabile con certificato sanitario n. 000208 del 21/01/1959, vedi certificato a firma del Commissario del 23/01/1959 (ALLEGATO “F3”).

Dal confronto degli elaborati allegati al titolo abilitativo (ALLEGATO “F1”) con la planimetria rilevata dello scrivente CTU, si segnalano alcune difformità interne, per una diversa distribuzione degli spazi, ed esterne, per la chiusura di una finestra.

- **SANABILITÀ**

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed anche alle successive proroghe.

Le difformità descritte nel paragrafo **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**, sostanzialmente risultano sanabili a seguito di una sanatoria edilizia.

Non si ritiene necessaria l'approvazione condominiale per le modifiche prospettiche in quanto tale modifica si ripete per i tre piani sopra il piano terra e con buona probabilità eseguiti all'epoca della originaria

edificazione.

- ABUSI SANABILI A SEGUITO DI SANATORIA EDILIZIA

Le difformità rilevate, consistenti in una diversa posizione dei tramezzi con diversa collocazione degli impianti e l'assenza di una finestra nella stanza che all'attualità corrisponde alla cucina, sono riconducibili a manutenzione straordinaria con modifica prospettica, pertanto sono sanabili mediante presentazione in Comune di una SCIA in Sanatoria in base all'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/21 e ss.mm.ii.

● **DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA**

Sanatoria edilizia – art. 37 comma 4 del DPR 380/01

Le opere difformi rilevate sono sanabili mediante presentazione di SCIA in Sanatoria in base all'art. 37, comma 4, del citato T.U. del 2001. Di seguito si computano sommariamente i costi:

- Oblazione stimata (Reg. Comunale art. 3, comma 4) - € 1.500,00
- Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 3.000,00
Totale costi ----- € 4.500,00

QUESITO 11)

● **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI**

A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziari in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva.



* * * * *



QUESITO 12)

● **SITUAZIONE DEL POSSESSO - OCCUPAZIONE**

All'attualità nell'abitazione vive l'esecutato con la sua famiglia.



QUESITO 13)

● **TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE**

Il caso non sussiste.



* * * * *



QUESITO 14)

● **INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI**

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o diritti da usi civici.



● **INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI**

In questo caso il Condominio è il Creditore precedente che ha provveduto a vantare le somme dovute.



* * * * *

QUESITO 15)

● **SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ**

Al momento della deposito del pignoramento nel fascicolo la parte esecutata era intestataria del bene in forza dell'atto di acquisto **formalità n. 1631 del 04/03/2003**, in regime di separazione dei beni, rilevato nella nota di trascrizione.



Il pignoramento riguarda l'intero immobile; non appare economicamente



vantaggioso dividere in natura il bene.

* * * * *

QUESITO 16)

- **INDICAZIONE DEI LOTTI D’ASTA**

Unico lotto d'asta:

Appartamento al secondo piano, int. 8, di un edificio condominiale, di complessivi cinque piani fuoriterza senza ascensore, sito a ridosso del centro di Civitavecchia (RM), in Via Achille Montanucci n. 27, composto di: ampio ingresso-disimpegno, tre camere, un comodo soggiorno, una cucina, un bagno, un piccolo ripostiglio e tre piccoli balconi. L'Appartamento risulta ben esposto e luminoso.

* * * * *

QUESITO 17)

- **STIMA**

CONSIDERATO che la presente stima è stata disposta dall’autorità giudiziaria nell’ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita il bene pignorato per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

CONSIDERATO che la determinazione dell’importo a base d’asta per l’alienazione dell’unità immobiliare verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita del bene all’aspetto economico del più probabile valore di mercato.

COERENTEMENTE con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze – LA PERIZIA DI STIMA DEGLI*

IMMOBILI 2003 Maggioli Editore – CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003

Hoeppli – METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore –

MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters

Kluwer Italia – ESTIMO IMMOBILIARE: PRINCIPI DI STIMA E METODI DI

VALUTAZIONE 2020 Ad Maiora s.r.l.s.).

VISTA la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie €/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione.

VISTE le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate, descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:

UBICAZIONE

Civitavecchia è un'importante città portuale sita a 80 Km a Nord della Capitale e lega la sua storia alla marineria e al commercio. Il suo nuovo porto è considerato oggi tra i più importanti d'Europa ed è conosciuto come Porto di Roma (crocieristico), a cui ben si collega tramite servizi ferroviari metropolitani e veloci arterie primarie, come la A12 e la SS1, che la connettono anche al resto della rete autostradale nazionale. L'immobile si trova all'interno della zona urbana di Civitavecchia, a pochi minuti dal centro della città, nelle immediate vicinanze di attività commerciali, servizi e centri sportivi;

ESPOSIZIONE

L'abitazione è ben esposto e luminoso ed è dotato di tre piccoli balconi che affacciano su ambi spazi.

CONSISTENZA

L'appartamento ha una superficie utile calpestabile di mq 107,05 oltre alle superfici accessorie costituite dai tre piccoli balconi.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'appartamento conserva ancora in sufficiente stato conservativo le finiture interne dei pavimenti e dei rivestimenti; necessita di risanamento alle pareti con particolare attenzione ad una infiltrazione nella cameretta lato sud-ovest.

DEFINITE

un totale superficie di **mq 111,74**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile residenziale di mq 107,05 la superficie ragguagliata degli accessori

Per quanto detto

SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO

$MQ\ 111,74 \times \text{€}/mq\ 1.600,00 = \text{€ } 178.784,00$

che corrispondono al valore di mercato stimato.

DETRAZIONI

differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria

$(\text{€ } 178.784,00 - \text{€ } 4.500,00) = \text{€ } 174.284,00$

(euro centosettantaquattromiladuecentottantaquattro/00)

che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.

* * * * *

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

ALLEGATO “A1”: PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA APPARTAMENTO

ALLEGATO “A2”: PLANIMETRIA DELLE DIFFORMITÀ

ALLEGATO “A3”: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO “B”: COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

ALLEGATO “C1”: VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO “C2”: PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO “C3”: ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO “D”: SINTESI DELLA PERIZIA – CONTESTO – STATO OCCUPAZIONE

ALLEGATO “E1”: ISCRIZIONE FORMALITÀ N. 402 DEL 04/03/2003

ALLEGATO “E2”: FORMALITÀ N. 1631 DEL 04/03/2003

ALLEGATO “E3”: FORMALITÀ N. 4512 DEL 19/07/2001

ALLEGATO “F1”: STRALCIO PROGETTO APPROVATO DEL 1958

ALLEGATO “F2”: FINE LAVORI

ALLEGATO “F3”: CERTIFICATO DEL COMUNE CON AGIBILITÀ

* * * * *

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio si compone di numero 24 pagine, a retro non utilizzabile, e numero 14 allegati.

TARQUINIA, li 22/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Paolo BARTOLESCI