

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 154/2021

Promossa dalla SIENA NPL 2018 s.r.l. - contro – Sig.ra xxxxxxxx

G.I. Dott.ssa Alessandra DOMINICI - Decreto del 08/11/2021

PROSSIMA UDIENZA il 03/05/2022 alle ore 10.30

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geometra Antonio PIETRAFESA iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 972, residente in Tarquinia (VT) con studio in Tarquinia, Via Giuseppe Garibaldi n. 23, tel. Ufficio 0766/842507 – cell. 342/8213010,

premesso che è in corso, presso la Sezione Civile del Tribunale di Civitavecchia, la procedura di esecuzione immobiliare **n. 154/2021**, ad istanza di SIENA NPL s.r.l., rappresentati e difesi dall' Avv. Dott. BALOSSI Giordano ed elettivamente domiciliata presso lo studio legale dell'Avvocato Antonio ARCADÌ in Civitavecchia Via Antonio Cialdi n. 4 **contro** la Sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx residente in Anguillara Sabazia (RM) quale debitore.

NOMINATO CTU nella procedura di cui sopra, dall' Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici, con decreto emesso in data 19/11/2021, procedura rinviata all'udienza del 03 Maggio 2022 ore 10:30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, prestato giuramento di rito, ho ricevuto il mandato di rispondere con relazione scritta ai **seguenti quesiti**:

1. **verificchi**, 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 e 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 del R.R.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, 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 o 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 di 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 iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da sempronio con atto di trascritto il
5. **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
6. **descriva** previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile sia soggetto ad IVA, 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 dell'ultimazione della costruzione o del ripristino;
7. accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
8. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo 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 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 e 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'art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
11. **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in 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 risultano 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 locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.**

13. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
14. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche); censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
15. appuri, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di 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 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 ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e 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, inoltre, che l'esperto:

- a. **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 di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- b. depositi** in forma telematica, 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 25,02,2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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 word.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 immobiliare) in formato rtf o word.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)
- c. 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 depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

ESAMINATI gli atti di causa;

TRASMETTE oggi in data 11 Aprile 2022 per posta elettronica presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia la presente perizia tecnica d'ufficio, rivolta alla determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Ciò premesso, unitamente con il custode Avvocato INTOCCIA Enza viene fissato l'inizio delle operazioni peritali con il primo accesso sul luogo per cui è causa per il giorno 16 Dicembre 2021 alle ore 10,30. Pertanto, in tale data mi recai sul luogo per l'inizio delle operazioni peritali, nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

"Io sottoscritto Geom. Antonio Pietrafesa in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Civitavecchia in data 19/11/2021 con decreto emesso dal Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici per la procedura esecutiva vertente tra SIENA NPL 2018 s.r.l. contro la Sig.ra xxxxxxxx, mi sono recato in data 16/12/2021 alle ore 10.30 sull'immobile oggetto di causa, unitamente al custode Dott.ssa Avv. INTOCCIA Enza si è proceduto all'accesso dell'immobile, sono presenti la Sig.ra xxxxxxxx e la madre la Sig.ra xxxxxxxx. Dopo aver dato lettura dei quesiti posti di cui al verbale d'udienza del 19/11/2021 ho dato corso alle operazioni peritali, alla presenza dei presenti ho effettuato la ricognizione dei luoghi, operando rilevamenti metrici e fotografici, ho ricordato agli intervenuti, che ai sensi dell'art.194 c.p.c. possano presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni od istanze.

Terminata la fase di misurazione la Sig.ra xxxxxxxx mi riferiva che l'attuale immobile oggetto della presente procedura è occupato anche dalla Sig.ra xxxxxxxx dal Sig. xxxxxxxx compagno convivente e dai figli

xxxxxxx e xxxxxxxx rispettivamente di anni 5 e 3, non essendoci altre osservazioni da parte dei presenti alle ore 12,00 viene chiuso il verbale che viene sottoscritto e firmato dalle persone presenti che hanno assistito alle fasi di sopralluogo.

Successivamente alla data del sopralluogo si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Anguillara Sabazia relative all'utilizzazione prevista in quella zona dello strumento urbanistico e le relative richieste di concessioni edilizie o condoni, e presso l'ufficio anagrafe.

A seguito di quanto sopra espresso e sulla scorta di tutti gli elementi in possesso ho potuto rispondere ai quesiti formulati dal Sig. Giudice riportando per esteso nel proseguo della presente relazione tecnica.

1° QUESITO

E' stato verificato e constatato prima di ogni altra attività la completezza e la correttezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma e c.p.c., presente nel fascicolo (certificato notarile rilasciato in data 15 Settembre 2021), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferita ai venti anni antecedente l'avvenuta trascrizione del pignoramento che ha generato la presente esecuzione immobiliare. Contestualmente si è proceduto in data 24 Gennaio 2022 alla verifica e all'aggiornamento della documentazione ipocatastale effettuato con il sistema telematico presso la Conservatoria dei RR.II di Roma, e presso l'Agenzia del territorio con la richiesta e il rilascio della visura catastale aggiornata e della planimetria dell'immobile colpito da pignoramento indispensabile per la corretta identificazione dell'immobile oggetto di stima (allegato 2).

2° QUESITO

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. risalente per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione non supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale storico né il certificato di mappa ma la storia catastale è sufficientemente desumibile dal certificato notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla loro acquisizione mediante la ricerca presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Anguillara Sabazia è emerso che l'esecutata xxxxxxxx è in stato civile libero per divorzio da xxxxxxxx il xxxxxxxx. Oltre al certificato anagrafico di stato civile viene allegato anche l'estratto dell'atto di matrimonio che verranno riportati nell'allegato demografico (allegato n. 3).

3° QUESITO

Dall'esame di tutta la documentazione sopra descritta sono state accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima che sono qui di seguito riportate.

Elenco delle iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'agenzia del Territorio di Roma 2 in data 19/07/2007 ai numeri 57537/17188 per Euro 320.171,25 a garanzia di mutuo per Euro 160.085,62 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. Sede di Torino (TO), contro xxxxxxxx, nata a Roma (RM) il xxxxxxxx, e successiva surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3 D.Lgs. 385/1993 annotata presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 22/03/2011 ai numeri 14649/2790 con la quale il credito passa da Intesa San Paolo S.p.a. Sede in Torino (TO), a Banca Monte Dei Paschi di Siena sede in Siena (SI);

- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 24/01/2014 ai numeri 3604/329 per Euro 14.000,00 di cui per capitale Euro 7.064,21 a favore di Intesa Sanpaolo spa sede in Torino, domicilio ipotecario eletto Torino Piazza San Carlo 156 e contro xxxxxxxx nata a Roma il xxxxxxxx;

Elenco delle trascrizioni:

- Verbale di **pignoramento** immobili trascritto all'agenzia del territorio di Roma 2 in data 13/09/2021 ai numeri 49517/35855 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. Sede Roma e contro xxxxxxxx.

Tali formalità sono gravanti su :

- **Appartamento in villino** nel Comune di Anguillara Sabazia (RM), Viale Poggio Dei Pini al civ 59/A, interno 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 108 mq. escluse le aree scoperte, posto al piano seminterrato, terra e primo riportato nel N.C.E.U., al foglio n. 15 particella n. 597 sub 501,502 e 503 graffate, con rendita catastale di € 516,46.

- **Garage o box** nel Comune di Anguillara Sabazia (RM), Viale Poggio Dei Pini al civ 59/A, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq., riportato nel N.C.E.U., al foglio n. 15 particella n. 597 sub 11 graffato con subalterno 14, con rendita catastale di € 516,46.

4° - 5° QUESITO

Storia catastale-ipotecaria

– Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura risulta essere di proprietà della Sig.ra xxxxxxxx, nata a Roma il xxxxxxxxxxxxxxxx per effetto del decreto di trasferimento immobili da parte del Tribunale Di Roma del 18.06.2007 numero 1852 di repertorio, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Roma 2 in data 16/07/2007 ai numeri 56380/27982 da xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Milano (MI) il xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx nata a Roma (RM) xxxxxxxx;

– xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx divennero pieni proprietari per la quota di ½ ciascuno con atto di compravendita del 18/05/1994 ricevuto con atto di compravendita dal Notaio Bartolumucci Franco in Roma (RM), numero 209686/27268 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 02/06/1994 ai numeri 20138/13267, da DE.MA Costruzioni di De Propriis Carlo e Mazzetta Mario s.n.c. con sede in Roma.

6° QUESITO

In risposta al quesito il sottoscritto CTU ha effettuato insieme al custode il primo accesso il giorno 16/12/2021, finalizzato al rilievo tecnico dell'appartamento,

Ubicazione dell'immobile

L'immobile è sito nel Comune di Anguillara Sabazia (provincia di Roma), a circa 30 Km a nord ovest della capitale, il paese è posto sui rilievi sabatini e si estende su un promontorio sulla sponda sud orientale del Lago di Bracciano, il terzo per estensione fra i laghi dell'Italia centrale, ciò ne fa un importante centro turistico balneare, è anche un centro di villeggiatura dove in piena stagione estiva diventa meta giornaliera di bagnanti provenienti dalla vicina capitale e dai campeggi e strutture ricettive della zona, il lago prima di chiamarsi "di Bracciano" si chiamava "di Anguillara" e prima ancora "di Tarquinia". Il nome di Anguillara deriverebbe da una villa posseduta da una ricca Patrizia Romana sulla sponda del lago a forma di angolo e perciò detta Angularia. Il comune è ben servito dalla strada provinciale e dalla stazione ferroviaria che dista circa 3,5 Km dal centro cittadino, inoltre è collegato a Bracciano e Trevignano Romano, ad eccezione del periodo invernale, per mezzo della motonave Sabazia. L'immobile si trova in zona periferica residenziale distante per circa 5-10 Km dal centro del paese.

Caratteristiche sommarie

L'immobile fa parte di un fabbricato trifamiliare composto da villini a schiera ognuno disposti su tre piani fuori terra, dotati di due aree esterne ubicate una sul lato opposto alla strada di lottizzazione adibita a giardino mentre l'altra con accesso dalla via di lottizzazione viene adibita in parte a giardino e in parte occupata da una rampa per l'accesso pedonale e carrabile al piano seminterrato.

Le due aree esterne sono completamente recintate con paletti e rete, e risultano in parte pavimentate con lastre di cemento sulla zona rampa e in parte giardinate, ambedue forniti di impianto di illuminazione con pali e lampioni.

Caratteristiche costruttive riferite all'intero immobile

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con struttura mista, solai in c.a. e laterizio, pareti portanti laterali in muratura portante costituita dal monoblocco in laterizio, muri divisorii interni in muratura del tipo laterizio da cm. 8, le scale esterne di accesso alle zone giardinate in cemento con gradini rivestite con pietra da taglio, infissi esterni in alluminio e doppio vetro termico con persiane dotate di grate in ferro blindate, le facciate in parte sono intonacate con malte cementizie e tinteggiate, il solaio di copertura è a doppia falda con tegole laterizie.

Caratteristiche costruttive riferite all'alloggio di cui si tratta

L'appartamento è distribuito su tre livelli con accesso al piano terra attraverso l'area esterna. A seguito della verifica effettuata nella fase di sopralluogo l'intero immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione presentando le seguenti caratteristiche costruttive:

- pareti laterali e il soffitto dell'intero immobile distribuito sui tre piani sono intonacate e tinteggiate;

- pavimentazione e battiscopa con piastrelle ceramicate;
- le due cucine e i servizi igienici sono rivestite con piastrelle ceramicate fino ad un'altezza di mt. 2,00 per la cucina e mt. 2,20 per i bagni;
- porte interne in legno tamburate di color noce; portone d'ingresso in legno con serratura blindata;
- gli infissi esterni delle finestre e porte-finestre sono in alluminio con vetro termico e chiusura con persiane in alluminio dotate anche di grate in ferro blindate;
- impianto idrico: acqua potabile allacciata alla rete idrica comunale; scarichi fognari collegati alla rete esterna comunale;
- impianto elettrico a norma di Legge del tipo sfilabile con interruttore salvavita, presenza di impianto televisivo, assente linea fissa telefonica;
- l'appartamento è dotato di una caldaia ubicata all'esterno sulla terrazza a livello a metano che trasmette acqua calda ai radiatori in alluminio ubicati nei vari ambienti interni;
- l'immobile è provvisto di impianto citofonico funzionante collegato sul cancello d'ingresso ubicato in prossimità del cancello pedonale prospiciente la via principale di lottizzazione.

Attualmente la Sig.ra xxxxxxxxxxxx dichiara di non essere in possesso della certificazione energetica dell'appartamento e quindi considerati le caratteristiche costruttive e i materiali adottati, il sottoscritto ai sensi del D.lgs 03/03/2011 n. 28 ritiene che l'appartamento sia di classe G ed i costi per la gestione energetica siano elevati.

Sulla base dei rilievi effettuati e per una migliore rappresentazione dell'unità immobiliare è stata redatta una planimetria corrispondente allo stato attuale che verrà allegata alla presente perizia tecnica.

Consistenza

L'immobile in causa è ubicato ai piani seminterrato, terra e primo, dotato di due aree esterne una di queste prospiciente la strada di lottizzazione che permette tramite le due entrate uno carrabile e l'altro pedonale di accedere sull'immobile, il piano terra è costituito da un soggiorno di mq. 31,00, da una cucina di mq. 15,80, attraverso un piccolo disimpegno di mq. 1,10 si accede al bagno di mq. 6,20 e alla camera da letto di mq. 14,50, dallo stesso piano sul lato opposto a quello di accesso all'immobile si accede alla terrazza di mq. 16,00 e sul giardino di mq. 57,00.

Dalla scala interna si accede ai piani seminterrato e primo, il piano primo nonostante urbanisticamente e dalle licenze edilizie presenti sia classificato come sottotetto non abitabile con la destinazione a stenditoio e deposito, risulta attualmente sul posto essere costituito, da una stanza centrale di mq. 23,00 adibita a studio e che serve da disimpegno per accedere alle due camere da letto ciascuno di mq. 15,50 e al bagno di mq. 4,60, inoltre nella parte bassa della copertura sui due lati opposti sono presenti due piccoli terrazzini laterali di mq. 3,50.

Mentre Il piano seminterrato è collegato oltre che dalla scala interna anche dall'area esterna attraverso l'accesso carrabile, l'intero piano è stato diviso catastalmente in due porzioni immobiliari una facente parte

del villino e l'altro identificato come garage o box, ed è così costituito, da una zona adibita a taverna dotato di camino avente una superficie di mq. 38,00, una cucina di mq. 17,00, un bagno di mq. 6,00 e un ripostiglio di mq. 5,00, mentre il garage è stato diviso con una tramezzatura interna che ha permesso di creare due ambienti uno adibito a camera da letto di mq. 13,00 comunicante con la cucina e un magazzino di mq. 6,00 con accesso dall'esterno

La superficie totale utile complessiva dell'immobile e la seguente:

- Piano terra mq. 68,60
- Piano Seminterrato mq. 85,00
- Piano primo di copertura (sottotetto non abitabile) di mq. 58,60

mentre la superficie lorda totale abitativa è di mq. 230.00.

Confini

Appartamento in villino confinante con strada e villini n. 1 e n.3,

Dati Catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così distinti :

Appartamento in villino: al Foglio n. 15 particella n. 597 del Comune di Anguillara Sabazia (Roma), Viale Poggio Dei Pini n.59/A, sub 501-502 e 503 graffate, piano Seminterrato terra e primo, interno n. 2, Z.C. unica, categoria A/7, classe 1, Vani n. 5, Rendita catastale Euro 516,46,

Garage o box : al Foglio n. 15 particella n. 597 del Comune di Anguillara Sabazia (Roma), Viale Poggio Dei Pini n.59/A, sub 11 e 14 Graffate, piano Seminterrato Z.C. unica, categoria C/6, classe 5, Consistenza mq. 14,00, Rendita catastale Euro 28,20,

risultano intestati alla seguente ditta:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il xxxxxxxxxxxxxxxx **cf. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;**

Condominio

Essendo un immobile facente parte di un complesso immobiliare costituito da villini a schiera, non ci sono spese condominiali.

7° QUESITO

In risposta si può affermare che è stata accertata la conformità dei dati relativi all'immobile che risultano conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento in merito al piano, al numero interno, ai dati catastali, ai confini e all'indirizzo.

8° QUESITO

Lo stato attuale dell'appartamento non corrisponde perfettamente alla planimetria catastale presente presso gli uffici tecnici erariali di Roma,

infatti dal sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità nei seguenti piani e che riguardano:

- ampliamento al piano terra del locale soggiorno mediante la chiusura del portico originario che nonostante la regolarità dell'opera non è stato aggiornato sulla planimetria catastale,
- diverso posizionamento dei tramezzi interni ai piani seminterrato e primo.
- realizzazione di un bagno sul piano sottotetto.

A tal proposito il sottoscritto non ha ritenuto necessario procedere alle variazioni catastali, in quanto tale compito è demandato all'eventuale acquirente che dovrà prima procedere alla definizione e alla regolarizzazione degli interventi realizzati con le modalità che verranno descritti nei prossimi quesiti.

9° 10° QUESITO

Regolarità edilizia

Il fabbricato da Piano Regolatore Generale del Comune di Anguillara Sabazia ricade nei piani attuativi approvati dallo strumento urbanistico generale e, in particolare P.P.E. "Poggio Dei Pini" dove insistono immobili avente destinazione d'uso funzionale, residenziale di completamento.

Mentre l'area su cui ricade il fabbricato in questione non risulta sottoposta ad alcun vincolo, diretto o indiretto, di tutela archeologica, ambientale, idrogeologica, con particolare riferimento al D.lgs n. 490 del 29/10/1999, (testo Unico delle disposizioni legislative in materia di BB.CC.AA.), alla Legge 08/08/1985 n. 431 art. 1-ter e 1quiquies, e alle leggi 18/05/1989 n. 183, 06/12/1991 n. 394, R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926 e a qualsiasi provvedimento di istituzione di vincoli di qualsiasi natura.

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia numero 108/92 del 22 Luglio 1992 rilasciata alla società DE.MA. Di De Propriis e Mazzetta per la costruzione di un edificio trifamiliare per civile abitazione dove ogni porzione immobiliare è costituita da un piano seminterrato adibito in parte a garage e in parte a deposito, da un piano terra adibito a civile abitazione e da un piano primo adibito a sottotetto non abitabile con locali destinati a stenditoio e deposito, successivamente sono stati rilasciati le seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) Alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx la concessione edilizia in sanatoria n. 15/10 del 15/07/2010 per aver realizzato la chiusura di una terrazza con parete esterne in muratura con finestre e porte finestre, destinando l'ambiente ricavato all'attuale cucina,
- 2) Alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx (attuale proprietaria) DIA ai sensi della Legge Regionale 13 Agosto 2011 n. 10 (Detta Legge del Piano Casa) che sostituiva la L.R. 21/2009 Tale Legge disciplina anche sulla base dell'intesa adottata tra stato, Regione ed enti locali, misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, consentendo con ampliamento nel nostro caso con incremento della preesistente consistenza edilizia, l'ampliamento è stato realizzato con la chiusura del portico esistente che ha permesso di ampliare l'attuale soggiorno.

Dalla verifica eseguita presso gli uffici Comunali non risulta esserci il certificato di agibilità/abitabilità.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica e mediante il rilascio di una copia delle licenze edilizie si è verificato la rispondenza dello stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento sia con i progetti approvati sia con le planimetrie catastali, da tale verifica si sono potute riscontrare le seguenti difformità riportate al punto 8.

Per tali opere potrà essere presentata un Cila in Sanatoria a seguito delle seguenti tipologia di abuso:

tipologia 6 (opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio abilitativo, opere non valutabili in termine di superficie o di volume) realizzazione di tramezzi interni e bagno al piano sottotetto.

Le spese per la procedura da attivarsi presso il Comune di Anguillara Sabazia sono le seguenti:

Oblazione al Comune

- manutenzione straordinaria (Opere di manutenzione straordinaria)		
- Oblazione =	€	1.000,00
- Onorario per la progettazione	€	1.500,00
- Spese varie, Marche, fotocopie, viaggi, ecc	€	300,00
- Diritti di segreteria per il Comune		
per istruttoria della pratica	€	100,00
- Onorario per variazione catastale		
- Doppia variazione catastale	€	900,00
TOTALE	€	3.800,00

11° QUESITO

Dalle verifiche eseguite non sono state rilevati procedimenti giudiziari su gli immobili in questione oggetto di pignoramento.

12°13° QUESITO

Attualmente l'appartamento come dichiarato nella fase di sopralluogo è occupato dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, dal convivente e dai suoi due figli.

14° QUESITO

Dopo gli accertamenti presso gli uffici tecnici ed urbanistici del Comune di Anguillara Sabazia non si sono stati riscontrati vincoli o oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, né l'esistenza di usi civici che né possano pregiudicare l'inalienabilità o di indivisibilità.

15° QUESITO

Sulla scorta della documentazione reperita presso le agenzie territoriali si è potuto accertarsi che all'atto della notifica del pignoramento del 15/05/2021 la parte esecutata la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx risulta essere unica proprietaria degli immobili pignorati in forza dell'atto di trasferimento del 18/06/2007 da parte del Tribunale di Roma.

16° QUESITO

L'immobile è interamente pignorato e a riguardo della divisibilità posso rispondere che l'immobile non può essere diviso in due unità immobiliari distinte in quanto la destinazione urbanistica dei vari ambienti con le loro caratteristiche abitative risulta essere solamente quelli al piano terra i piani seminterrato e primo sono considerati come accessori o ambienti di servizio.

17 ° QUESITO

Stima

Per la determinazione del valore complessivo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si adotta sia il procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello sintetico-comparativo, sulla scorta di una sommaria indagine condotta in zona per immobili simili e che possiedono le stesse caratteristiche.

I due criteri sono di seguito descritti.

- Per la **stima analitica** il sottoscritto a seguito di una sommaria indagine condotta personalmente sul posto e prendendo in esame appartamenti simili a quello in oggetto, ritiene opportuno stimare un canone mensile compreso tra € 900,00 ed € 1.000,00, da cui per media matematica ne deriva un canone pari ad € 950,00 (trecentocinquanta/00) mensili.

Pertanto applicando un saggio di capitalizzazione del 4,00 % (abitazione di tipo civile) che si ritiene possa rappresentare quell'insieme di tutte le condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 5% per tener conto delle spese di parte padronale (spese per servizi di uso comune, manutenzione, IMU, imposte varie ecc) si ricava il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_1 = € 950,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0.95 / 0.040 = \text{€ } 270.750,00$$

- Si procede alla determinazione del valore di mercato con il metodo del confronto, detto anche della **comparazione** diretta, tale metodo tiene conto di tutte quelle condizioni (posizione, tipologia, caratteristiche costruttive, stato d'uso) giungendo a determinare il valore sulla base di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, nonché prendendo in considerazione i prezzi dell'osservatorio Immobiliare e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Del Territorio adeguatamente compensati.

La posizione dell'immobile ubicato in una località balneare sviluppata turisticamente, in una zona completamente urbanizzata, con una comodità con i servizi principali.

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può sinteticamente stimare un valore venale attuale pari a € 1.550,00 per ogni metro quadrato utile di superficie.

Calcolata la superficie con misure assunte sul posto e applicando i coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza si è determinato quanto segue:

-Appartamento PT mq. 68,60

- Locale soffitta P.1 mq. 29,30 (ridotto ad un mezzo dei 58,60 mq.)
- Taverna al PS mq. 39,50 (ridotto ad un mezzo dei 79,00 mq.)
- Garage al PS mq. 2,00 (ridotto ad un terzo dei 6,00 mq.)
- Balconi e terrazzi mq. 7,66 (ridotto ad un terzo dei 23,00 mq.)
- Area esterna mq. 22,00 (ridotto ad un decimo dei 221,00 mq.)
- TOTALE.....mq.169,06

$$V_2 = \text{mq. } 169.06 \times \text{€ } 1.550,00 = \text{€ } 262.043,00$$

Calcolando infine la media tra valori determinati mediante i due metodi, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato finale dell'unità immobiliare in esame e delle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione.:

$$V_F = (\text{€ } 270.750,00 + \text{€ } 262.043,00) / 2 = \text{€ } 266.396,50$$

A questo importo si devono sottrarre le spese necessarie per il perfezionamento della pratica edilizia e della variazione catastale già precedentemente descritte riportando la somma totale, il tutto come determinato in risposta al quesito n.9-10.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale dell'intero complesso immobiliare in questione, nelle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione:

$$V_F = \text{€ } 266.396,50 - \text{€ } 3.800,00 = \text{€ } 262.596,50$$

CONCLUSIONI

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può asserire che nel mese di Marzo-Aprile 2022 il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso è di:

EURO 263.000,00 (Duecentosessantatremilala/00 Euro)

La presente relazione viene trasmessa per posta elettronica al creditore procedente e al debitore, per presa visione. Il sottoscritto provvederà ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire, con le modalità previste, nel termine di 15 giorni.

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa

La presente relazione definitiva viene depositata in data 11 Aprile 2022 presso il Tribunale di Civitavecchia in forma elettronica.

Con quanto sopra espresso si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferito, si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della causa di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale delucidazione e chiarimento

Si allega:

- descrizione del bene (allegato 1);
- ispezione Ipotecaria, visura e planimetrie catastali (allegato 2);
- certificati di stato civile (allegato 3)
- documentazione fotografica (allegato 4);
- documentazione urbanistica (allegato 5);
- planimetria dell'immobile (allegato 6)
- verbali di accesso (allegato 7)
- Decreto di trasferimento immobili (allegato 8)
- specifica delle competenze (allegato 9).

Data 11/04/2022

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa

Verbale di deposito perizia

Il giorno 11 del mese di Aprile 2022 si è presentato presso la cancelleria del Tribunale il Geometra Antonio Pietrafesa CTU nella procedura esecutiva promossa da NPL Siena srl – contro – la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx ed ha presentato il proprio elaborato peritale composto da n. 14 pagine.

Il cancelliere

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa