

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

PROCEDURA ESECUTIVA n° 165/2019 R.G.E.

Il G.E. Dr.ssa Alessandra DOMINICI

OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DELL'APPARTAMENTO NEL  
COMUNE DI SANTA MARINELLA (RM), VIA ELCETINA 15

Creditore procedente: -

Debitore esecutato: -

Pr. Udienza: 22/02/2021 ORE 11:30

## PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - con formalità - registro particolare n. 5207 del 02/07/2019-, si costituiva la procedura esecutiva n. 165/2019 R.G.E. dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico davanti al cancelliere Dr. Salvatore Inserra.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

### Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]:

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 stato 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 dalla 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 iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 4.** *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

5. *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 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 dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
6. *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; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*
7. *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;*
8. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;*
9. *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 in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 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 L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10. *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
11. *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.*
12. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
13. *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;*

14. *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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 dei 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 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;*
15. *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;*
16. *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 a metro quadrato 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 del 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri*

*giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

## **LE OPERAZIONI PERITALI**

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito in data 14/02/2020 ore 09:30 l'accesso nell'unità abitativa esecutata, con elaborazione di fotografie e rilievo dell'immobile -onde stabilire caratteristiche le dimensioni dello stesso-.

Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU richiedeva:

- certificato d'ispezione ipotecaria all'agenzia del territorio, servizio di pubblicità immobiliare – Sezione staccata di Civitavecchia – al fine d'accertare la conformità dei documenti depositati;
- certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
- Copia del titolo edilizio abilitativo della costruzione oggetto di procedura esecutiva;

accertava e verificava :

- l'atto d'acquisto in capo all'esecutato, (onde verificare provenienza, dati catastali, date edilizie ed eventuali servitù attive e passive sull'immobile).

## **RISPOSTA AL QUESITO N° 1**

**1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'Ill.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:**

1. Trascrizione a favore del 26/11/2002 R.P. 7427, R.G. 12589, pubblico ufficiale Casertano Raffaele Rep. 30547 del 21/11/2002, atto di compravendita tra vivi
2. Iscrizione contro del 26/11/2002 R.P. 2707, R.G. 12590 Pubblico Ufficiale Casertano Raffaele Rep. 30548 del 21/11/2002 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

3. Trascrizione contro del 23/01/2006 R.P. 435, R.G. 696 Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 476 del 17/10/2005 atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili
4. Trascrizione contro del 12/10/2010 R.P. 6729, R.G. 11881 Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 1973 del 19/07/2010 atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili
5. Iscrizione contro del 03/06/2019 R.P. 879, R.G. 5593 Giudice di Pace di Civitavecchia Rep. 1231/2018 del 10/10/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
6. Trascrizione contro del 02/07/2019 R.P. 5207, R.G. 6922 Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 1787/2019 del 25/06/2019 atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili

## **RISPOSTA AL QUESITO N° 2**

**2.1 Il Creditore procedente, come detto, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.** Verificato il medesimo è stato accertato che, in riferimento all'immobile pignorato, esso risale ad un atto d'acquisto trascritto antecedentemente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Il verbale di pignoramento è stato trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Roma- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, nell'anno 2019. Quanto oggetto di esecuzione è pervenuto ai venditori dell'attuale esecutato per atto fattone dai signori [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito Dr. Antonio Pugliese Notaio in Civitavecchia in data 08/05/1998 rep. 22781/5830 registrato a Civitavecchia il 19/05/1998 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 19/05/1998 al n. 2179 di formalità.

**2.3** In ordine al deposito in atti del certificato di stato civile, esso non è presente in fascicolo; lo stesso è stato reperito ed è accluso alla presente (Cfr. Allegati)

## RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

**3.1** Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione (**provenienza ultraventennale**). **Cfr. Punto 1 descritto.**

## RISPOSTA AL QUESITO N° 5

**5.1** **Descrizione generale della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:**

L'appartamento per civile abitazione *de quo* è posto nella zona collinare, del Comune di Santa Marinella (RM); l'unità abitativa oggetto di pignoramento, appartiene ad un fabbricato plurifamiliare composto da diversi piani fuori terra sfalsati.

Appartamento posto al piano terreno e primo; l'accesso alla detta u.i. avviene direttamente dalla via Elcetina civico 15, attraverso una scala scoperta a rampa unica di proprietà dell'esecutato.

La zona è completamente urbanizzata, dotata di pubblica illuminazione, marciapiedi, etc. trattandosi di area urbana; le strade sono asfaltate; la zona è abbastanza baricentrica rispetto a strutture e servizi pubblici.

### **5.2** **Descrizione del bene**

Immobile ubicato nel Comune di Santa Marinella (RM):

- **Proprietà:** 1/1 dell'appartamento;
- **Via:** Elcetina
- **Numero Civico:** n. 15
- **Piano:** terra e primo
- **Interno:** 2
- **Accesso:** attraverso la via Elcetina.
- **Dati Catastali:** Appartamento al N.C.E.U. foglio 12 p.lla 11 sub. 518, cat. A/2, cl 2, vani 6,5 superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq; rendita euro 906,38.

- **Confini:** appartamento int. 1, appartamento int. 2/A distacco condominiale, salvi altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 95,53 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 116,33.

### 5.3 Caratteristiche interne

Appartamento disposto su due piani collegati tra loro da scala interna, composto da soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio e terrazzo a livello al piano terreno, tre camere, due bagni e terrazzo a livello al piano primo.

Altezza interna al piano terreno H = 2,57 circa al piano primo H = 2,80.

La struttura portante dell'immobile è costituita da struttura in cls armato, solai in latero-cemento; pareti esterne da cm 25 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 10 circa, debitamente intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; pareti tinteggiate a tempera color bianco in parte ed altri colori vari sui due piani; infissi esterni in alluminio anodizzato con ombreggianti (avvolgibili in pvc), portone d'ingresso in legno non blindato, scala interna di collegamento verticale in legno, porte interne di legno tamburato; impianto elettrico adeguato (comunque necessarie alcuni aggiornamenti e verifiche puntuali), impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas urbano con sistema di emissione a radiatori di alluminio; n.2 due split per il raffrescamento estivo (uno per piano), al piano terra (seminterrato nella concessione edilizia in sanatoria) altezza 2,57 mt.

Lo stato di mantenimento interno dell'immobile è classificabile come non buono in quanto necessità di un'adeguata manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre sono stati ravvisati significativi dissesti strutturali (Cfr. elaborato fotografico) sia all'interno dell'immobile al piano terra sia sulla terrazza esterna a livello del medesimo piano terra. Sono presenti alcune tracce a soffitto e a livello pavimento di pregressi fenomeni infiltrativi e muffe superficiali.

#### **5.4 Caratteristiche esterne dell'immobile**

L'appartamento esposto su due versanti, Sud e Nord è parte di una palazzina edificata nel 1972.

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con tinta color bianco in discreto stato conservativo;

Lo stato di mantenimento esterno è classificabile come discreto, in quanto necessità di un'adeguata manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le parti comuni sono quelle identificate ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

**La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N° 6**

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero appartamento al N.C.E.U. foglio 12 p.lla 11 sub. 518, cat. A/2, cl 2, vani 6,5 superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq; rendita euro 906,38.

**Nulla da annotare all'Ill.ma S.V.**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N° 7**

**Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali** (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) **con i diritti reali in capo all'esecutato.**

Il futuro acquirente dovrà provvedere in sede di voltura catastale, all'aggiornamento della toponomastica inserendo il civico corretto (civico 15) al posto dell'attuale dicitura snc (senza numero civico)

#### **RISPOSTA AL QUESITO N° 8**

In base al P.R.G. del Comune di Santa Marinella adottato il 12.07.1971 ed approvato l'11.02.1975, l'area ove insiste il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, è classificata zona C (Completamento).

## RISPOSTA AL QUESITO N° 9

La costruzione di cui la unità immobiliare è parte è stata edificata in forza di Licenza di costruzione n. 104 del 02/12/1972, rilasciata alla società costruttrice Ellepi Costruzioni Srl.

In data 30/04/1998 con il n. 338 di pratica viene rilasciata la concessione edilizia in sanatoria al sig. ██████████ per la trasformazione dei locali accessori in civile abitazione al piano seminterrato.

Dal confronto dello stato dei luoghi e la concessione edilizia in sanatoria emergono lievi difformità, non volumetriche che di seguono si dettagliano:

- al piano terra, all'interno, è stato realizzato un locale ripostiglio leggermente più grande da quello previsto nel titolo abilitativo, con diversa distribuzione degli spazi interni
- al piano primo è stato realizzato un bagno in posizione diversa da come previsto nel titolo edilizio, con diversa distribuzione degli spazi interni
- la terrazza esterna al piano primo presenta una minore superficie rispetto a quella di progetto, in quanto presenta un cavedio di 2,35x3,50 ml. (che da vista e luce sulla sottostante terrazza al piano terreno)

Il futuro acquirente, per ristabilire la legittimità del bene, potrà eseguire una SCIA postuma, con un costo presunto di **Euro 4.000,00** per la CILA in sanatoria per le opere di cui a punti 1, 2 e 3 (sono compresi le sanzioni di legge, i diritti di segreteria, le spese tecniche per la CILA e DOCFA finale al NCEU). Tali somme saranno poste quale decremento al valore finale stimato.

## RISPOSTA AL QUESITO N° 10

**Dalle notizie acquisibili non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

## RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) è stato dichiarato dagli esecutati che il compendio pignorato è nel possesso loro quali comproprietari; hanno altresì rappresentato che una camera ed un bagno al piano primo sono locati in favore di ██████████. Eseguito accesso alla Agenzia delle Entrate di Civitavecchia risulta un contratto locativo (Cfr. Allegato)

a favore del locatario [REDACTED], residente in Santa Marinella (Roma) alla Via Elcetina n. 15 decorrente dal 01/07/2019 al 30/06/2023 per euro 2.400,00/anno. Il predetto conduttore risulta residente nel bene esecutato dal 13/08/2019. Al momento del sopralluogo il conduttore non era presente ma solo gli esecutati.

L'atto di pignoramento è stato depositato alla cancelleria del tribunale in data 24/06/2019 e notificato (deposito in cassetta) agli esecutati entro il mese di giugno 2019, anteriormente la registrazione della locazione.

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 13**

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

L'Amm.re condominiale [REDACTED] riferisce che:

l'ammontare dell'ordinario per l'unità immobiliare esecutata ammonta ad Euro 1.179,87/anno 2019 comprese spese Acea (acqua potabile) per mm 38,72 Tab A di proprietà generale.

La predetta somma potrebbe essere replicabile anche per l'annualità 2020 considerato che il costo storico oscilla -per la unità immobiliare in esame-, tra Euro 1.050,00/1.200,00/anno in considerazione che ad oggi non è ancora stato approvato il bilancio 2020

**Non gravano usi civici sull'immobile.**

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 14**

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della piena proprietà dell'immobile appartenente al sig.ri [REDACTED]

### **RISPOSTA AL QUESITO N° 15**

Analizzati attentamente gli aspetti funzionali degli spazi del bene de quo, verificate le superfici minime prescritte dalla normativa vigente, necessarie per ogni singolo locale abitativo –costitutivo delle unità abitative in esame- considerata la struttura statica del bene in esame, dopo accurata valutazione commerciale e di mercato dello stesso, ritiene che **l'immobile sia indivisibile e che sia possibile individuare un unico lotto.**

## RISPOSTA AL QUESITO N° 16

**Per le motivazione descritte al punto che precede è possibile individuare un Unico Lotto di vendita costituito da:**

Immobile ubicato nel Comune di Santa Marinella (RM):

- **Proprietà:** 1/1 dell'appartamento;
- **Via:** Elcetina
- **Numero Civico:** n. 15
- **Piano:** terra e primo
- **Interno:** 2
- **Accesso:** attraverso la via Elcetina.
- **Dati Catastali:** Appartamento al N.C.E.U. foglio 12 p.lla 11 sub. 518, cat. A/2, cl 2, vani 6,5 superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq; rendita euro 906,38.
- **Confini:** appartamento int. 1, appartamento int. 2/A distacco condominiale, salvi altri.
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 95,53 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-raggiagliata:** Mq 116,33.

## RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il **metodo "sintetico monoparametrico"**, mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita

di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_0 = B_i / r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio  $r$  non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento.

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il **metodo "sintetico monoparametrico"**,

Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il **valore unitario ordinario (€/m<sup>2</sup>)** che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il **valore unitario reale**.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per  $V_m$  s'intende il valore di mercato:

$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$

Le fasi della stima sono pertanto:

A) determinazione della superficie commerciale;

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) coefficienti di differenziazione;

D) calcolo del valore reale

### **A) Superficie commerciale**

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 2005 "Computo della superficie commerciale degli immobili" e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

### **B) Valore unitario ordinario**

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica;
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

### C) Correzioni del valore ordinario

Il valore ordinario può essere corretto dal perito per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati dei quali sono note le quotazioni (comodi positivi o negativi). Tali differenze sono apprezzate con coefficienti di differenziazione. Il valore unitario di stima ( $V_u$ ) risulterà dalla somma algebrica dei coefficienti positivi e negativi ( $c_i$ ) espressi in percentuale (+10% -5%, etc.):

$$V_u = V_u^i \times (c_1 + c_2 + \dots + c_n)$$

o dal prodotto dei coefficienti espressi come numero reale (0,95, 1,1 etc.):

$$V_u = V_u^i \times c_1 \times c_2 \times \dots \times c_n$$

dove  $V_u^i$  è il valore unitario ordinario.

I coefficienti che possono essere presi in considerazione per le abitazioni riguardano:

- la qualità urbana e ambientale (inquinamento di ogni tipo, microcriminalità, presenza di parchi e aree verdi etc.)
- presenza di parcheggi su luogo pubblico;
- situazione ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), etc.
- la tipologia edilizia (palazzina, villetta a schiera, casa popolare, etc.);
- la vista o panoramicità;
- epoca di costruzione;
- dimensione e tipologia della struttura;
- caratteristiche tecnico-costruttive;
- stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione alla luce (su uno, due, tre o quattro lati);
- razionalità distributiva degli spazi interni
- servizi e impianti tecnologici;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi; cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.);

- destinazione d'uso e capacità di reddito;
- etc.

#### **D) Valore reale**

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

#### **Coefficienti di differenziazione**

Inoltre il parametro unitario, riferito ad edifici in normale stato conservativo, sarà adeguato all'immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di differenziazione o di merito scaturito dalla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

**Nell'acclusa tabella con colorazione rossa sono specificati i coefficienti di merito prescelti per il caso de quo. E' stato determinato un coefficiente di comodo negativo del - 39,70% comprensivo di riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)**

**Determinazione della superficie commerciale:**

| Destinazioni delle superfici residenziali            |  | MQ           | Coeff. % | MQ raggugliati |
|--|--|--------------|----------|----------------|
| Soggiorno  |  | 36           | 1        | 36             |
| Cucina   |  | 7,3          | 1        | 7,3            |
| Ripostiglio interno                                  |  | 0,6          | 1        | 0,6            |
| Bagno1   |  | 5,3          | 1        | 5,3            |
| Bagno2   |  | 5,45         | 1        | 5,45           |
| Letto1   |  | 13,55        | 1        | 13,55          |
| Letto2   |  | 12,5         | 1        | 12,5           |
| Letto3   |  | 11,1         | 1        | 11,1           |
| Dis.   |  | 3,03         | 1        | 3,03           |
| Ripostiglio esterno                                  |  | 1,4          | 0,5      | 0,7            |
| <b>PARZIALE SUP. COMMERCIALE</b>                     |  | <b>96,23</b> |          | <b>95,53</b>   |
| <b>Destinazioni delle superfici non residenziali</b> |  |              |          |                |
| Terrazzo 1 (coperto)                                 |  | 18,47        | 0,35     | 6,46           |
| Terrazzo 2 (scoperto)                                |  | 18,55        | 0,25     | 4,6375         |
| <b>PARZIALE SUP. COMMERCIALE</b>                     |  |              |          | <b>11,10</b>   |
| <b>Altre superfici</b>                               |  |              |          |                |
| muri divisorii interni                               |  | 1,8          | 1        | 1,8            |
| muri portanti interni                                |  | 0            | 0,5      | 0              |
| muri perimetrali di proprietà al 100%                |  | 5,9          | 1        | 5,9            |
| muri perimetrali in comunione al 50%                 |  | 4            | 0,5      | 2              |
| <b>PARZIALE SUP. COMMERCIALE</b>                     |  |              |          | <b>9,7</b>     |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>                 |  |              |          | <b>116,33</b>  |

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa **mq 116,33** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie netta calpestabile è pari a **mq 95,53**.

Il valore di mercato di abitazioni di tipo civile, al primo semestre del 2020, in Santa Marinella (RM) in zona Suburbana Belvedere, considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 1350,00 ad €/mq 2.000,00. Si assumerà come base il valore medio pari ad €/mq 1.675,00.

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

|  | Aliquota (%) | Sup. Comm. | Valore unit. | Stima (€)          |
|--|--------------|------------|--------------|--------------------|
| Valore di Mercato  | 100%         | 116,33     | 1.675,00     | 194.852,75         |
| Riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)   | - 39,70%     | 116,33     | 1.675,00     | - 77.356,54        |
| Riduzione per interventi di consolidamento                           | forfetario   |            |              | - 25.000,00        |
| <b>Valore di Stima parziale</b>                                      |              |            |              | <b>92.496,21</b>   |
| <b>Ulteriori decurtazioni per:</b>                                   |              |            |              |                    |
| Regolarizzazione Urbanistica (lavori + pratica di sanatoria postuma) |              |            |              | - 4.000,00         |
| Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili                           |              |            |              |                    |
| <b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>                              |              |            |              | <b>€ 88.496,21</b> |

**VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA** così calcolato può essere arrotondato ad **€. 88.000,00 (Euro Ottantottomila/00)**.

**Allegato A** - Planimetrie immobile

**Allegato B** -Elaborato fotografico

**Allegato C** -Perizia in formato conforme alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali

**Allegato D** -Foglio riassuntivo identificativi catastali in formato Word

**Allegato E** -Descrizione sintetica lotto in formato Word

**Allegato F** -Certificato Stato Civile esecutato

**Allegato G** -Tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008

**Allegato H** -Estratto catastale, planimetria catastale immobile, elaborato planimetrico, visure storiche, aggiornamento toponomastica

**Allegato I** -Certificazione del Comune inerente il non reperimento dei titoli edilizi abilitativi dell'immobile

**Allegato L** -Elenco sintetico delle formalità a favore e contro sull'immobile per interrogazione col nominativo dell'esecutato e con i dati catastali dell'immobile

**Allegato M** - Istanza di onorario e rimborsi spese

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 22 fogli di carta formato A4 oltre le presenti di rito e dodici (12) allegati.

*Santa Marinella, lì 05 gennaio 2021*

*Architetto Roberto Marongiu*

