

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

GIUDICE ISTRUTTORE :
Dott. Lodolini

CAUSA :
R.G. 122/2010

Promossa da :

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Arch. Marco Gagliardi, nato a Civitavecchia (RM) il 24.11.1975, iscritto all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 15161, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la divisione immobiliare n° 122/2010, nominato con incarico del 30.11.2011 dall'Ill.mo G.I. Lodolini Paola Romana, esaminati gli atti di causa ed esperiti gli accertamenti e i sopralluoghi necessari il 07.12.2011 e il 15.12.2011 presso l'immobile contraddistinto con l'int. 5 di Via Benci e Gatti 2b in Civitavecchia redige la presente relazione di C.T.U.

Quesito

Nell'udienza del 30.11.2011 veniva sottoposto allo scrivente CTU il seguente quesito:

- 1) **Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, descriva il c.t.u. l'immobile per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale e ipotecaria aggiornata e verificandone la conformità agli strumenti urbanistici; ove nella visura ipotecaria risulti la presenza di altri creditori iscritti il CTU ne darà immediata comunicazione al giudice sospendendo le operazioni peritali)**
- 2) **Dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se l'immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;**
- 3) **Effettui la stima all'attualità;**
- 4) **Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto (50 % per ciascuna parte), indicando gli eventuali conguagli;**

Risposta al quesito 1°

“Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari”

Dati dell'immobile

I beni oggetto di causa risultano essere :

- Int. 5, situato al piano 2° dell'immobile di via Benci e Gatti 2b in Civitavecchia confinante con viale Guido Baccelli. Via Benci e Gatti, scala Condominiale, intt. 4 e 6. L'int. 5 risulta essere di **proprietà** per il 50% della Sig.ra [REDACTED] e per il 50% del Sig. [REDACTED]

L'immobile su detto è distinto al N.C.E.U. al foglio 23 part. 319 sub. 9 cat. A/2 classe 3.

- Posto auto n° 5 situato nella corte condominiale dell'immobile di via Benci e Gatti 2b in Civitavecchia confinante con i posto auto n° 4 , muri condominiali, e spazio condominiale. Tale posto auto risulta essere di **diritto d'uso esclusivo** per il 50% della Sig.ra [REDACTED] e per il 50% del Sig. [REDACTED]

L'immobile su detto non risulta censito al N.C.E.U.

Il sottoscritto ha acquisito, come richiesto, presso l'agenzia del territorio e il registro immobiliare il certificato catastale (all.2) e il certificato ipotecario (all.3), non risultando altri creditori ha proseguito le operazioni peritali.

Regolarità urbanistica dell'immobile

Il sottoscritto con domanda del 10.04.2012 prot. 20583 richiedeva all'ufficio urbanistica e territorio del comune di Civitavecchia la licenza di costruzione n° 74 del 31.08.1968 come riportata nell'atto di donazione. Tale licenza risulta essere presente nei registri dell'ufficio urbanistica e risulta corrispondere all'edificio di cui l'immobile oggetto di divisione ne è parte, ma il faldone dove all'interno vi sono i documenti quali: progetto abitabilità ecc. risulta smarrito dallo stesso ufficio. Pertanto il sottoscritto per le motivazioni sopra esposte non ha potuto verificare la conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici.

Risposta al quesito 2°

“Dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se l'immobile sia comodamente divisibile.....”

L'immobile contraddistinto con l'int. 5 risulta comodamente divisibile e l'attuale normativa urbanistica consente il frazionamento dell'unità immobiliare oggetto di causa, mentre il posto auto del quale si ha solo il diritto d'uso esclusivo non risulta divisibile. Pertanto il sottoscritto ha proceduto alla valutazione dei lavori necessari basandosi sui costi medi di mercato di ditte specializzate del settore e sui prezzi indicati nel tariffario della Regione Lazio 2010.

LAVORI DI DIVISIONE VIA BENCI E GATTI 2B - CIVITAVECCHIA									
cod	Descrizione dei lavori	u.m.	misure				Quantità	prezzo unitario	Importo totale
			p.s.	lung	larg/sup	h/peso			
DEMOLIZIONI									

A 3.01.9.d.	Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: laterizi forati, blocchi o pannelli di gesso spessore fino a 100 mm							
	Porta ingresso int. 5B	mq	0,9		2,15	1,935		
	Tramezzi ripostiglio	mq	4,1		2,9	11,89		
	totale	mq				13,83	€ 5,16	€ 71,34
A 3.01.15.c.	Demolizione di pavimento, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: in cotto o grès							
	pavimentazione 5a -5b	mq	25,4				€ 9,81	€ 249,17
A 3.01.16.e.	Demolizione di rivestimenti di pareti, compresa la demolizione della sottostante malta di allettamento, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:							
	zoccolino tramezzi	mq	21,8			21,8	€ 1,70	€ 37,06
N.P	Smontaggio di infissi interni in legno come porte, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi							
	Porta ripostiglio	mq	0,7		2,1	1,47	€ 11,20	€ 16,46

A 3.03.6.	Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.								
	demolizioni muratura	ton	0,11		13,83	0,1	0,15		
	pavimento	ton	0,24	25,40	0,01		0,06		
	battiscopa	ton	0,24	21,80	0,01	0,08	0,02		
	totale	ton					0,23	€ 57,62	€ 13,25
A 3.03.7.	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri.								
A 3.03.7.a.	rifiuti inerti recuperabili	ton					0,23	€ 9,00	€ 2,07
OPERE MURARIE									
N.P	Portoncino di ingresso agli appartamenti del tipo tamburato a due partite, anche di diversa larghezza, con caratteristiche costruttive in tutto uguali a quelle dei portoncini esistenti nel condominio, compreso l'adeguamento delle ferramenta e degli accessori per le due pareti e con due paletti di ritenuta a ditale incorporati nelle strutture di legno, compresa verniciatura:	mq							
	porta int. 5b	mq		0,9		2,15	1,94	€ 380,00	€ 735,30
A 9.02.5.d.3.	Muratura di mattoni posti in foglio con malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: con foratelle a dieci fori (8 x 25 x 25 cm); con malta bastarda	mq							
	parete divisoria appartamenti	mq		11,74		2,9	34,05	€ 26,14	€ 889,96

NP	Isolamento termico e acustico in intercapedine eseguito con pannelli rigidi di materiale isolante fissati alla parete: poliuretano espanso di densità pari a 35 Kg/mc: spessore 4 cm	mq							
	parete divisoria appartamenti	mq	11,74		2,9	34,05	€ 8,21		€ 279,52
A 14.01.18.a.1.	Pavimento in piastrelle di grés fine porcellanato (prima scelta) poste in opera su letto di malta bastarda, previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco o idoneo sigillante, compresi tagli, sfridi e pulitura finale: dimensioni 20 x 20 cm: tinta unita naturale								
	pavimentazione 5a -5b	mq	25,4				€ 39,77		€ 1.010,16
NP	Zoccolino battiscopa dello stesso tipo di quello esistente di prima scelta delle dimensioni di 8/10 x 20/30 cm posto in opera con malta bastarda compresa stuccatura, sigillatura e pulizia finale	ml							
	parete divisoria appartamenti	ml	33,54				€ 13,00		€ 436,02
A.12.01.04.b	Intonaco pronto premiscelato in leganti speciali, costituito da un primo strato di fondo e da uno strato di finitura, tirato in piano e fratazzato, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con uno strato di malta fine, lisciato con fratazzo metallico o alla pezza, eseguito su superfici piano o curve, verticali o orizzontali; compresi i ponteggi fino ad un'altezza dei locali di 4 m e quanto occorre per dare l'opera finita: con base di grassello di calce	mq							
	parete divisoria appartamenti + demoliti	mq	11,74		2,9	34,05	14,64		€ 498,43
A.12.01.08	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigato, dello spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali compresi i ponteggi fino ad un'altezza dei locali di 4 m e quanto occorre per l'opera finita:	mq							
	parete divisoria appartamenti	mq	11,74		2,9	34,05	€ 4,85		€ 165,12

NP	Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire comprensiva di preparazione del fondo mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione, esclusa la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura: su superfici interne: con pitture vinilacriliche								
	parete divisoria appartamenti	mq	11,74		2,9	34,05	€ 7,20		€ 245,13
IMPIANTO ELETTRICO - IDRICO - GAS									
NP	Divisione Impianto elettrico esistente , comprensivo di nuovo quadro generale, corrugato, posa di cavi in pvc cablati, di scatole , supporti e placche comprensivo dello sfilaggio di quello esistente e delle eventuali tracce e chiusure delle stesse. Il tutto realizzato secondo la regola dell'arte	corpo					1,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00
NP	Nuovo impianto idraulico comprensivo di nuovo contatore, tubo di mandata e tubazione di scarico per la nuova cucina, comprensivo della separazione dal vecchio impianto, il tutto realizzato secondo la regola dell'arte.	corpo					1,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00
NP	Derivazione impianto gas comprensivo di nuovo contatore, il tutto realizzato secondo la regola dell'arte	corpo					1,00	€ 500,00	€ 500,00
TOTALE									€ 10.749,00

A tale costo vanno aggiunte :

- Spese tecniche : 2.500,00 €
- Oneri a favore del Comune di Civitavecchia per il costo di costruzione :
costo divisione x 10 % = 10.749,00 € x 10% = 1.074,90 €
- Oneri a favore del Comune di Civitavecchia per presentazione D.I.A. in sostituzione del permesso di costruire ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 = 75,00 €
- Oneri a favore dell'Agenzia del Territorio : 100,00 €

Risposta al quesito 3°

“Effettui la stima all'attualità”

Descrizione dell' immobile e del suo contesto

L'Appartamento individuato con l'int.5 è posto al piano secondo si sviluppa su un solo piano è costituito da un ingresso, due disimpegni, un soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio, una cucina, due bagni e tre balconi separati l'uno dall'altro, inoltre vi è un posto auto (N°5) su area condominiale che per le motivazioni sopra esposte viene calcolato come una pertinenza dell'appartamento. L'immobile è dotato, oltre che da un impianto elettrico a norma, da un impianto idrico e fognario, la sua costruzione risale al 1968 ed è caratterizzato da un buon livello edilizio, e richiede solo alcuni interventi di manutenzione.

La zona in cui si colloca l'immobile è a 10 minuti a piedi dal centro e nelle immediate vicinanze vi sono tutti i negozi di prima necessità oltre che un parco urbano e i servizi pubblici quali scuole, uffici, comune ecc..

Superficie dell'immobile

L'appartamento (int. 5) è composto dalle seguenti superfici lorde :

- | | |
|---------------------|-----------|
| 1. Appartamento... | 108,77 mq |
| 2. Balconi..... | 23,40 mq |
| 3. Posto auto | 16,75 mq |

Per il computo delle superfici scoperte e di alcune pertinenze prima di essere considerate come superfici lorde saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione.

35% della superficie per balconi;

30% della superficie del posto auto;

pertanto le superfici ragguagliate risultano:

- Balconi $23,40 \times 0,35 = 8,19$ mq
- Posto auto $16,75 \times 30\% = 5,03$ mq

Quindi la superficie ragguagliata dell'appartamento risulta essere $(108,77 + 8,19 + 5,03) = 121,99$ mq

Valutazione dell'immobile con il metodo sintetico comparativo (1° metodo di valutazione)

I beni sono stati valutati applicando il metodo sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando “ il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma” del secondo semestre dell'anno 2011, il listino della Fiaip e il listino dell'OMI, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Sono stati quindi individuati degli immobili con caratteristiche sia di zona che planimetriche e distributive analoghe a quello da valutare che per la zona di ubicazione dell'immobile la media dei tre listini e delle ricerche effettuate varia per le abitazioni civili da un min. di 1.850,00 €/mq ad un massimo di 2.500,00 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale e un valore locativo mensile variabile da un minimo di 7,50 €/mq ad un massimo di 9,00 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale . Applicando al

valore medio i dovuti coefficienti correttivi considerando il livello edilizio, l'anno di costruzione, lo stato manutentivo, il piano di ubicazione e le sue specifiche caratteristiche interne sia come suddivisione degli spazi che come materiali di rifinitura, il sottoscritto conclude che il valore di vendita più realistico degli immobili risulta essere per l'abitazione di 2.300,00.

$$V_m = 121,99 \times 2.300,00 \text{ €} = 280.577,00 \text{ €}$$

Valutazione dell'immobile con il metodo per capitalizzazione dei redditi (2° metodo di valutazione)

$$V_m = R_n / r = \text{reddito netto} / \text{saggio di capitalizzazione}$$

$$R_n = R_l - S = \text{reddito annuale lordo} - \text{spese a carico della proprietà}$$

$$R_l = 8,00 \text{ €} \times 121,99 \times 12 = 11.711,04 \text{ €}$$

S = Le spese consistenti in manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazione, amministrazione, imposte per il libro Forte - De rossi corrispondono al 20,25 % per il Realfonso corrispondono al 24 % per il Michieli corrispondono al 34,5 % pertanto la media delle tre fonti corrisponde a 26,25 %

$$R_n = 11.711,04 - (26,25\% \times 11.711,04) = 8.636,89 \text{ €}$$

r = saggio di capitalizzazione che partendo da un saggio medio del 4% e apportando gli incrementi e i decrementi riportati nel libro Orefice e di seguito riportati :

- Centralità rispetto al centro urbano, trasporti - 0,22 %
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale - 0,28 %
- Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde - 0,8 %
- Caratteristiche di panoramicità - 0,36 %
- Caratteristiche di prospicenza e di luminosità - 0,20 %
- Quota rispetto al piano stradale + 0,08 %
- Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti + 0,06 %
- Grado di rifinitura interna ed esterna + 0,16 %
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria + 0,12 %
- Età dell'edificio + 0,10 %
- Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione + 0,04 %

$$\text{Corrisponde a } r = 4 - 0,22 - 0,28 - 0,8 - 0,36 - 0,2 + 0,08 + 0,06 + 0,16 + 0,12 + 0,10 + 0,04 = 3,24 \%$$

$$V_m = 8.636,89 / 3,24\% = 266.570,68 \text{ €}$$

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RISULTA ESSERE LA MEDIA DEI DUE METODI DI VALUTAZIONE:

$$V_m = (280.577,00 + 266.570,68) / 2 = 273.573,84 \text{ €}$$

(DUECENTOSETTANTATREMILACINQUECENTOSETTANTATRE/84)

Risposta al quesito 4°

“Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto (50 % per ciascuna parte) , indicando gli eventuali conguagli”

In base al progetto di divisione allegato alla presente si ottengono gli immobili 5a e 5b e in base ai parametri utilizzati sopra per le valutazioni di alcune superfici scoperte e pertinenze si ottengono le seguenti superfici raggugliate :

IMMOBILE	SUP. IMMOBILE	SUP BALCONI	SUP. POSTO AUTO	SUP. RAGGUAGLIATA
5A	51,01 mq	14,16 x 0,35 %	16,75 x 0,30 %	51,01 + 4,96 + 5,03 = 61,00 mq
5B	57,76 mq	9,24 x 0,35 %	-----	57,76 + 3,23 = 60,99 mq

Pertanto in base al valore al mq di vendita, che deriva dalla media dei due metodi di valutazione $273.573,84 / 121,99 = 2.242,59 \text{ €/mq}$, l'assegnatario dell'immobile 5a dovrà corrispondere all'assegnatario dell'immobile 5b un conguaglio di:

$$(61,00 - 121,99/2) \times 2.242,59 = 11,21 \text{ € (undici/21 euro)}$$

Il sottoscritto C.T.U., come disposto dal Sig. Giudice, non avendo ricevuto dalle parti nessuna nota critica sulla relazione consegnatagli per mezzo e-mail il 30.04.2012 deposita in cancelleria tre copie aggiungendo sempre alla perizia su detta l'All.6 “ smarrimento concessione edilizia n° 74 del 31.08.1968 da parte del Comune di Civitavecchia” .

Civitavecchia, 18.06.2012



ALLEGATI:

1. VERBALI DI SOPRALLUOGO
2. CERTIFICATO CATASTALE
3. CERTIFICATO IPOTECARIO
4. RICHIESTA VISURA ATTI COMUNE DI CIVITAVECCHIA
5. RILIEVO - PROGETTO DI DIVISIONE - SCHEMA DI DIVISIONE E DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI
6. “ LETTERA COMUNE DI CIVITAVECCHIA PER SMARRIMENTO CONCESSIONE EDILIZIA N° 74 DEL 31.08.1968”

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

L'anno 2012, nel giorno 18 del mese di Giugno, in Civitavecchia, innanzi al Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso L'Arch. Marco Gagliardi, residente in Civitavecchia (RM) Via Nicolao Arcangelo 5b C.I. AT3532467, il quale ha redatto una relazione in merito alla Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla causa R.G. 122/2010, G.I. Dott. Lodolini, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e ha depositato un elaborato composto da n° 10 pagine di relazione e n° 6 allegati.

Ha depositato anche la nota spese e riconsegnato i fascicoli di parte.

Il C.T.U.



Il Cancelliere



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Civitavecchia 18-6-2012

L'Assistente Giudiziario
AGRESTI Nicoletta

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ESECUTORE :
Dott.ssa Alessandra Dominici

Procedimento
R.G.E. n°217/2008

Promosso da :

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]



PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici nel corso dell'udienza 02.11.2021 ha nominato quale esperto estimatore il sottoscritto Architetto Marco Gagliardi iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 15161, conferendo l'incarico :

- 1) Di richiedere all'Università Agraria di Civitavecchia il certificato attestante l'assenza di usi civici sul ben pignorato;
- 2) Breve nota indicando l'attuale identificativo catastale del lotto A;
- 3) Indicare l'attuale valore di mercato;

Infine il G.E. rinviava l'udienza al 15.02.2022 disponendo il deposito almeno 5 giorni prima dell'udienza suddetta.

SVOLGIMENTO

Quesito n° 1

...richiedere all'Università Agraria di Civitavecchia certificato attestante l'assenza di usi civici sul ben pignorato.

Come da allegato alla presente perizia il terreno su cui insiste l'appartamento distinto in catasto al fg. 23 part. 319 sub 501 risulta nella perizia demaniale richiamata nell'attestazione libero da usi civici (allegato 1)

Quesito n° 2

... Breve nota indicando l'attuale identificativo catastale del lotto A

Il lotto A risulta costituito da :

- un appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al foglio 23 part. 319 sub. 501 categoria A/2 classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale 410,58 €
- un posto auto n° 5 situato nella corte condominiale dello stabile di via Benci e Gatti 2b confinante con il posto n° 4 muro condominiale e spazio condominiale, il bene non risulta essere censito al N.C.E.U.

Quesito n° 3

... Indichi l'attuale valore di mercato

Descrizione attuale del lotto A :

1) **Tipo di immobile:** Appartamento

Comune : Civitavecchia

Ubicazione : Via Benci e Gatti 2b

Piano : 2°

Interno: 5A

Caratteristiche interne ed esterne : L'appartamento è composto da un soggiorno con funzione anche da camera da letto, una cucina, un bagno, un ingresso, un disimpegno e due balconi. E' dotato dell'impianto elettrico, dell'impianto del gas e dell'impianto idrico-fognario, è sprovvisto dell'impianto di riscaldamento. Internamente risulta in un medio-basso stato di manutenzione presentando in gran parte dell'appartamento vari tipi di pavimentazione dell'epoca della costruzione dell'edificio di cui ne è parte, mentre nel bagno vi è una



pavimentazione e un rivestimento in ceramica di media qualità di più recente esecuzione, gli infissi sia interni che esterni e la tinteggiatura sono anch'essi in un medio-basso stato manutentivo.

Confini : per due lati con altri appartamenti, per un lato con scala condominiale e per il restante lato su spazio a cielo aperto (rotatoria via Benci e Gatti / Viale Guido Baccelli)

Dati Catastali: Comune di Civitavecchia foglio 23 part. 319 sub 501 categoria A/2 classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale 410,58 €

Superficie calpestabile : Appartamento di 42,40 mq e i due Balconi di sup. complessiva 14,16 mq;

2) Tipo di immobile: Posto Auto

Comune : Civitavecchia

Ubicazione : Via Benci e Gatti 2b

Piano : T

Confini : per un lato con il posto n° 4 per un lato con muro condominiale e per i restanti due lati con spazio condominiale

Dati Catastali: il bene non risulta censito.

Superficie utile: 16,75 mq;

Conformità urbanistica :

L'edificio di cui ne è parte l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n° 74 del 31.08.1968 .

In particolare l'appartamento attuale identificato con il n° 5A risulta derivare da un frazionamento dell'immobile originario (int. 5) eseguito con CILA n° 2019/0317 prot. 100122 del 2019.

L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

Valutazione del Lotto A :

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando " il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma" del primo semestre dell'anno 2021 (ultimo in banca dati), e listino del Borsino Immobiliare sempre del 2021, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate delle compravendite di immobili dell'ultimo semestre quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Sono stati quindi individuati degli immobili con caratteristiche sia di zona che planimetriche /distributive analoghe a quello da valutare dove la media dei due listini e delle ricerche di mercato effettuate risulta essere di 1800,00 €/mq di superficie lorda per uno stato conservativo normale.

Valore al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi in base alle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

DATO	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Stato locativo	libero	0%
Piano di ubicazione	2° con ascensore	-3%
Stato di conservazione	Da ristrutturare	-10%
Luminosità	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Esposizione panoramica	Mista	0%
Anno di costruzione	oltre 50 anni in buone condizioni	0%



Riscaldamento	Assente	-5%
---------------	---------	-----

Pertanto il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell' immobile risulta essere di :
1800,00 +(1800,00 x -13%) = 1566,00 €/mq di superficie lorda.

Superficie lorda:

- Abitazione: 51,01 mq
- Balconi : 14,16 mq
- Posto auto : 16,75 mq

Superficie ragguagliata:

Per il computo delle superfici scoperte e di alcune pertinenze prima di essere considerate come superfici lorde saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione.

Abitazione 100%, balconi coperti 35%, posto auto 0,30%:

- Abitazione : 51,01 mq x 100% = 51,01 mq
- Balcone coperto: 14,16 x 35% = 4,96 mq
- Posto auto : 16,75 x 30% = 5,03 mq

Totale superficie ragguagliata = 51,01+ 4,96 + 5,03 = 61,00 mq

Costi :

Per determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna detrarre:

1. gli importi delle spese condominiali non pagati negli ultimi due anni che in particolare non risultano versate le quote mensili da Luglio 2021 per un importo pari a 342,00 €;
2. Il costo per l'accatastamento del posto auto comprensivo delle spese tecniche e spese per l'Agenzia delle Entrate pari a 300,00 €

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto A è :

$V = (\text{Sup. Ragguagliata} \times \text{Valore al mq}) - \text{Costi} = (61,00 \text{ mq} \times 1566,00 \text{ €}) - 342,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} = 94.884,50 \text{ €}$

Che viene arrotondato a 95.000,00 € (novantacinquemila/00).

Civitavecchia , lì 10.02.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marco Gagliardi



Allegati:

- 1) Attestazione Università Agraria di Civitavecchia (usi civici);
- 2) Visura Catastale appartamento (Int. 5A);
- 3) Planimetria Catastale appartamento (int. 5A);
- 4) Planimetria (rilievo);
- 5) Elaborato fotografico;



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2022

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 319 Sub.: 501

INTESTATO

1				(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--	--	------------------------

Unità immobiliare dal 20/01/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	319	501	1		A/2	3	3 vani	Totale: 56 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 410,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2022 protocollo n. RM0021753 in atti dal 20/01/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8478.1/2022)
Indirizzo				VIA BENCI E GATTI n. 2B piano: 2 interno: 5A;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C773 - Sezione - Foglio 23 - Particella 319

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	319	501	1		A/2	3	3 vani	Totale: 56 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 410,58	VARIAZIONE del 09/11/2020 protocollo n. RM0377874 in atti dal 10/11/2020 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 176490.1/2020)
Indirizzo				, VIA BENCI E GATTI n. 2B piano: 2 interno: 5A;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2022

Situazione degli intestati dal 09/11/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 9/18 fino al 16/06/2018
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 16/06/2018
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 09/11/2020 protocollo n. RM0377874 in atti dal 10/11/2020 Registrazione: DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 176490.1/2020)	

Situazione degli intestati dal 16/06/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 16/06/2018 Trascrizione in atti dal 20/12/2021 Repertorio n.: 1045 Rogante: TRIBUNALE DI CIVITAVECCHI Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: ORDINANZA DIVISIONALE (n. 10322.1/2021)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	319	9	1		A/2	3	6 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte**: 112 m ²	Euro 821,17	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BENCI E GATTI n. 2B piano: 2 interno: 5;										
Notifica		-		Partita		3723		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	319	9	1		A/2	3	6 vani		Euro 821,17 L. 1.590.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 28/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)
Indirizzo		VIA BENCI E GATTI n. 2B piano: 2 interno: 5;										
Notifica		-		Partita		3723		Mod.58		-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	319	9			A/2	3	6 vani		L. 2.040.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA BENCI E GATTI n. 2B piano: 2 interno: 5;												
Notifica - Partita 3723 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		23	319	9			A/2	3	6 vani		L. 4.080	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA BENCI E GATTI n. 2B piano: 2 interno: 5;												
Notifica - Partita 3723 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 11/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 09/11/2020
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/06/2007 Repertorio n.: 2 Rogante: SARTORELLI ROSSELLA Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4233.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 21/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 9/18 fino al 09/11/2020
2			(1) Proprieta` per 9/18 fino al 11/06/2007
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1995 protocollo n. 57631 Voltura in atti dal 19/09/2000 Repertorio n.: 224686 Rogante: D`AGOSTINO A. Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: PU Sede: ROMA n: 1623 del 08/01/1996 COMPRAVENDITA (n. 9555.1/1997)			

Situazione degli intestati dal 24/08/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 6/9 fino al 21/12/1995
2			(1) Proprieta` per 1/9 fino al 21/12/1995
3			(1) Proprieta` per 1/9 fino al 21/12/1995
4			(1) Proprieta` per 1/9 fino al 21/12/1995

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2022

DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/08/1993 protocollo n. 541897 in atti dal 04/06/2001 Registrazione: UR Sede: CIVITAVECCHIA Volume: 280 n: 22 del 23/02/1994 SUCCESSIONE INTESTATA (n. 15945.1/1994)
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	■■■■■ ■■■■■ nata a PERUGIA il 08/04/1903	■■■■■ ■■■■■	fino al 24/08/1993
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0377874 del 10/11/2020

Comune di Civitavecchia

Via Benci E Gatti

civ. 2B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 319

Subalterno: 501

Compilata da:

Valentini Patrizio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

N. 9773

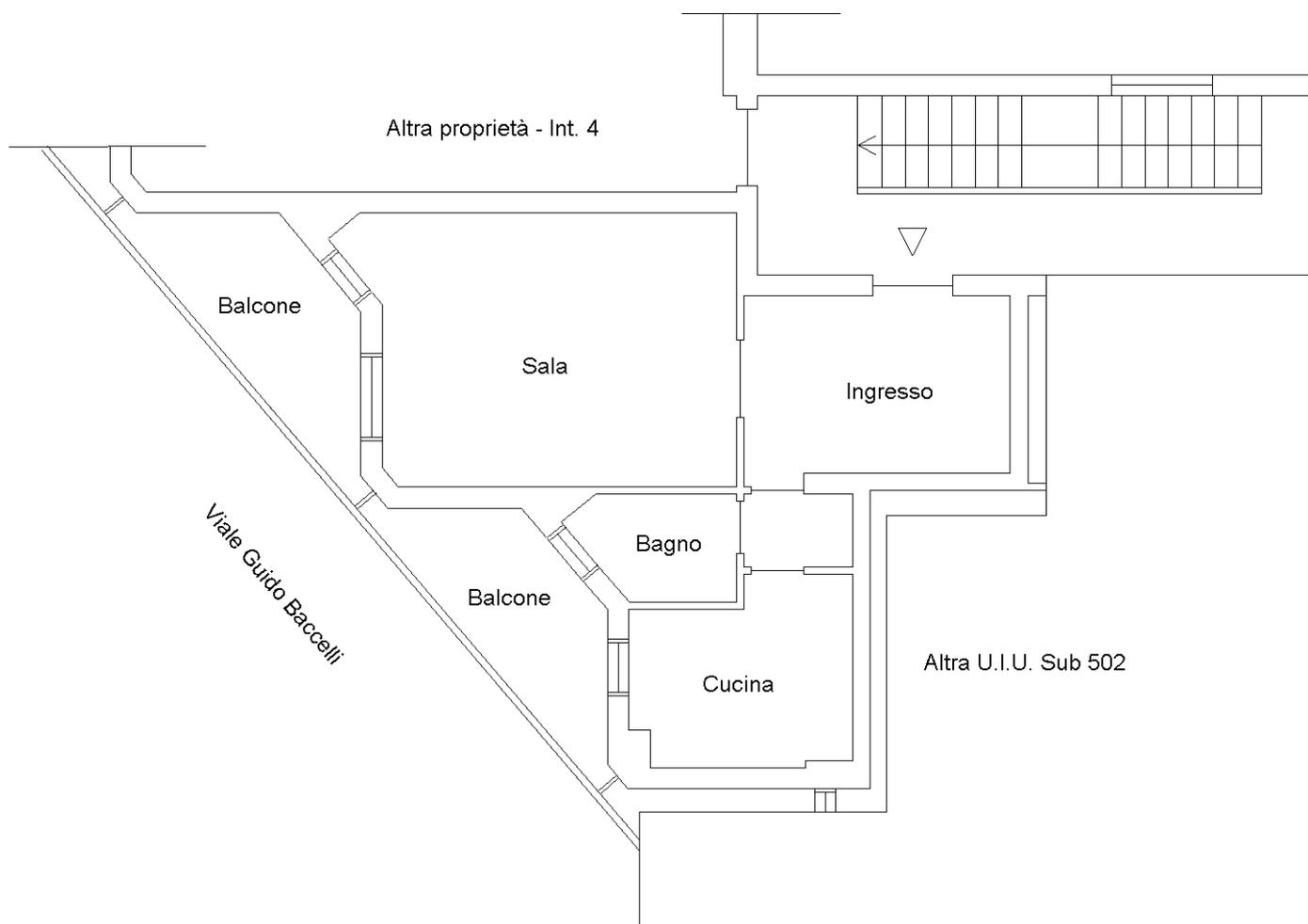
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

PLANIMETRIA ABITAZIONE
PIANO 2, INT. 5 A

H: 2,90 m



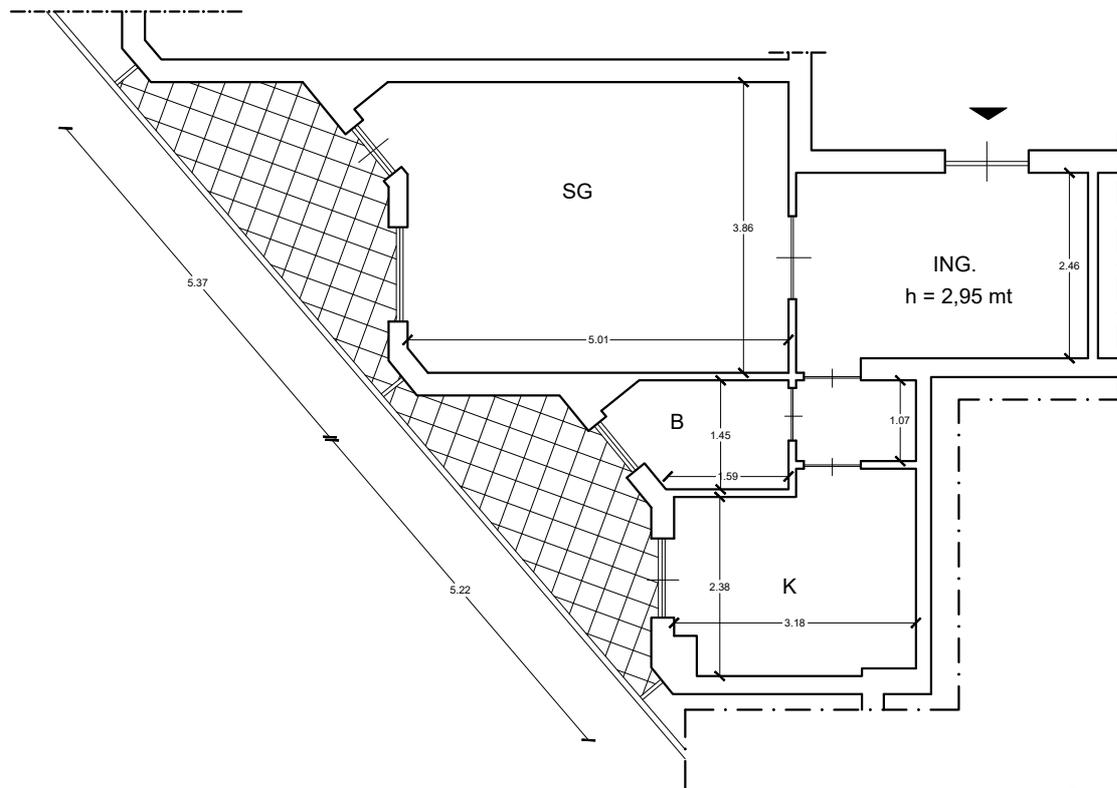
ORIENTAMENTO



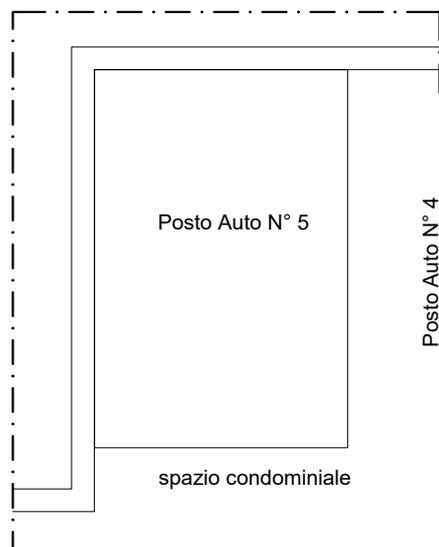
SCALA 1:100

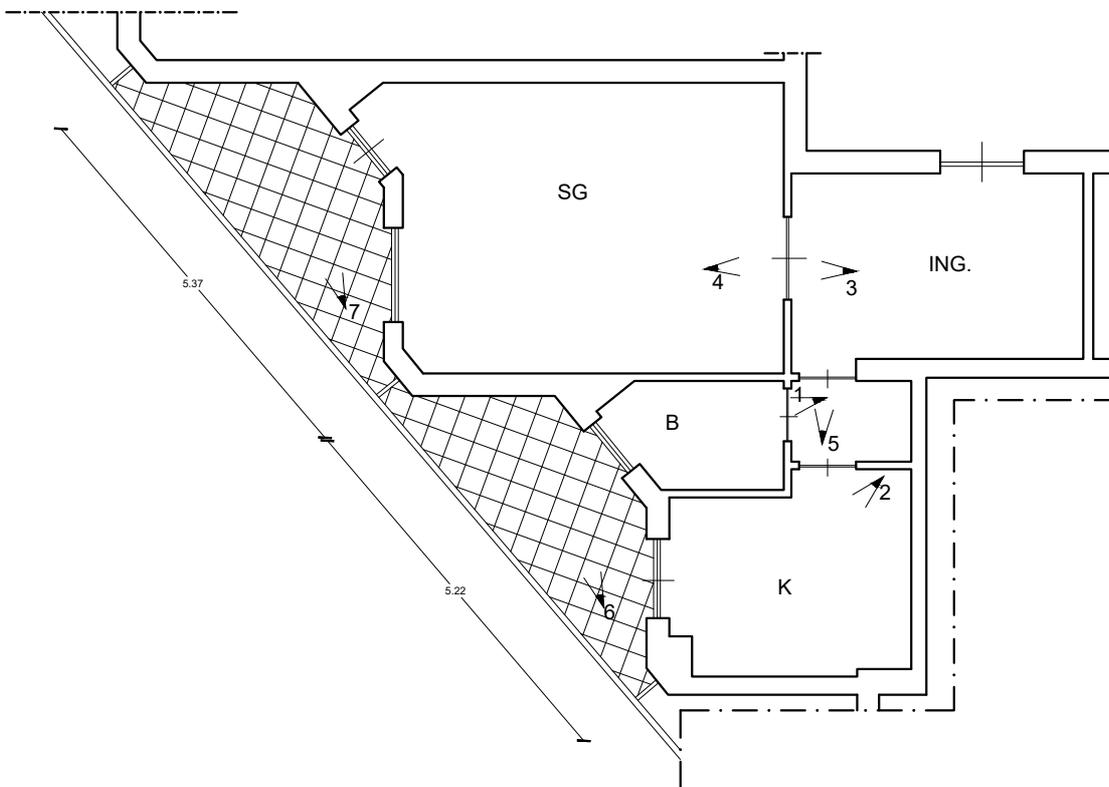
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2022 - Comune di CIVITAVECCHIA (C773) - < Foglio: 23 - Particella: 319 - Subalterno: 501 >
VIA BENCI E GATTI n. 2B piano: 2 interno: 5A;

Ultima planimetria in atti



Appartamento 5A





Appartamento 5A



foto 1

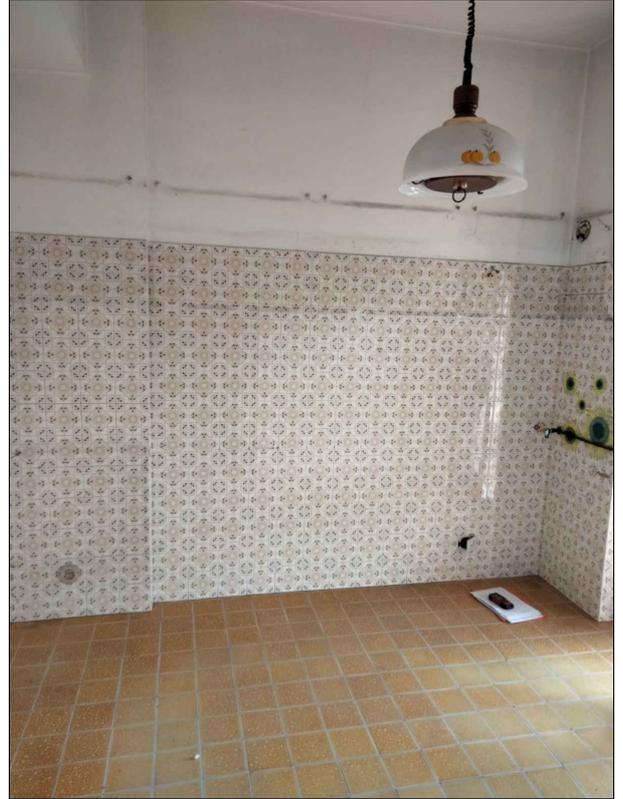


foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



foto 7

Dott. ANTONINO d'AGOSTINO

NOTAIO

OSLAVIA, 28 - TEL. 06/3724151-3700190 FAX

00195 ROMA

COD. FISC. DGS NNN 35C19 A9440

P. IVA 03092890585



DICHIARAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
AI SENSI DEL 2° COMMA DELL'ART. 567 C.P.C.

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

IN DANNO DI

██████████, nato a Civitavecchia (RM) il 14 gennaio 1973, codice fiscale ██████████, comproprietario - alla data odierna - di una quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero dell'immobile in appresso descritto, oggetto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 29/07/2008 form. n. 5148 d'ordine n. 8774.

XX

A richiesta del creditore procedente "██████████ ██████████ ██████████" domiciliato presso lo studio dell'Avv. ██████████ ██████████ in Civitavecchia, Via San Francesco di Paola n. 3, io sottoscritto notaio Antonino d'Agostino di Roma, con studio ivi alla via Oslavia n. 28, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

ATTESTO CHE:

- 1) sull'immobile in Comune di Civitavecchia (RM), Via Benci e Gatti n. 2B, precisamente:
 - appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo, distinto con il numero interno 5 (cinque), della consistenza catastale di vani 6, confinante con vano scala, V.le Guido Baccelli, Via Benci e Gatti, salvo altri;
 - posto auto scoperto sito nel cortile e distinto con il numero 5 (cinque), confinante con muro perimetrale, posto auto n. 4 (quattro), parte condominiale, salvo altri; allibrato al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al fl. 23, p.lla 319, sub. 9, z.c. 1, cat. A/2, cl. 3, vani 6, rendita euro 821,17, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare eseguito sull'immobile anzidetto in data 29/07/2008 form. n. 5148, risultano le seguenti trascrizioni relative a trasferimenti di proprietà, atti di alienazione o di costituzione di garanzie reali e/o di diritti reali di godimento:

Deposito in Tribunale
17 OTT. 2008

STUDIO NOTARILE D'AGOSTINO
00195 ROMA - VIA OSLAVIA, 28 - TEL. / FAX 06/3724151 / 06/3724151

A) TIPO: atto di compravendita a rogito del notaio Capparella di Civitavecchia, in data 19 febbraio 1971, rep. 151917, registrato ivi addì 9 marzo 1971 al n. 605, la signora [REDACTED] vendeva ai coniugi signori [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile sopra descritto in ragione di una quota indivisa pari a 9/18 (nove diciottesimi) ciascuno;

B) TIPO: successione legittima in morte della signora [REDACTED] deceduta in Civitavecchia il 24 agosto 1993, lasciando a succederle a tenore di legge il coniuge signor [REDACTED] [REDACTED] e le figlie legittime signore [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (den. succ. n. 22 Vol. 280, rettificata con den. n. 52, Vol. 280, Ufficio Registro di Civitavecchia);

C) TIPO: atto di compravendita a rogito del notaio Antonino d'Agostino di Roma, in data 21 dicembre 1995, rep. 224686/15519, trascritto a Civitavecchia il 29 dicembre 1995 al n. 5420 di formalità, i signori [REDACTED] e [REDACTED] vendevano i diritti ad essi spettanti dell'immobile in oggetto alle signore [REDACTED] e [REDACTED];

D) TIPO: atto di donazione a rogito del notaio Rossella Sartorelli di Civitavecchia, in data 11 giugno 2007, rep. n. 2, trascritto ivi addì 19 giugno 2007 al n. 4233 di formalità, la signora [REDACTED] [REDACTED] donava la suindicata porzione immobiliare al signor [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzato, in ragione di una quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo).

2) sulla proprietà della porzione immobiliare in Civitavecchia, sopra descritta, risultano le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

A) TIPO: atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Civitavecchia regolarmente notificato in data 17 luglio 2008 e trascritto a Civitavecchia il 29 luglio 2008 alla form. n. 5148 a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", con sede in Roma e contro il signor [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzato, gravante sulla suindicata porzione immobiliare limitatamente alla quota di 1/2 (un mezzo) indiviso.

Roma, lì 8 ottobre 2008.

dott. Antonino d'Agostino -- notaio

