

Tribunale di Civitavecchia
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva **R.G.E. 204/2019**

PROMOSSA DA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE: Dott. Vigorito Francesco

C.T.U.: Dott.ssa Arch. Boaga Elena

CUSTODE: Dott. Perugini Francesco

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 31 gennaio 2020, con inizio delle operazioni peritali in data 16 febbraio 2020 presso i pubblici uffici per l'acquisizione della documentazione. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva ha suddiviso nei seguenti capitoli:

CAP. 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAP. 2 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAP. 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U., per rispondere ai quesiti posti dal G.E., esegue i necessari controlli presso gli uffici competenti come di seguito riportati:

ACCESSO ATTI E ATTIVITA' SVOLTE			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica	ELABORATO GRAFICO L.C. N.69/1967 (ALL. F) LICENZA COSTRUZIONE VARIANTE N.144/1967 (ALL. G) ELABORATO GRAFICO L.C. N.144/1967 (H) CERTIFICATO DI ABITABILITA' ANNO 1970 (ALL. I)	
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	ATTO DI LOCAZIONE DEL 01.05.2018 REGISTRATO UFF.TERR. ROMA 2 N.6009 DEL 10.05.2010	
NOTAIO	Atto Compravendita	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO CORRADO FEDERICO REP. N. 3011/2392 ANNO 2016 (ALL. L)	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Ultraventennale	ATTO DI RETTIFICA NOTAIO PASQUALE CORDASCO REP. N. 110496/37961; ATTO ACCETTAZIONE DI EREDITA' NOTAIO MARIO CAPOCASALE (ALL. M) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO RENATO BISSI REP. N. 37132 ANNO 1998 (ALL. N)	
RICERCHE TELEMATICHE	ATTIVITÀ	DATA	ESITO
PST GIUSTIZIA	Giuramento	31.01.2020	Accettazione incarico
	Fascicolo telematico	09.02.2020 23.04.2020 14.06.2020 25.11.2020 06.12.2020	Consultazione
	Deposito perizia	23.01.2021	
SISTER	Catasto	29/04/2020 17.02.2020	Visura catastale villino (ALL.N) Planimetria villino (ALL.O)
	Conservatoria	29/04/2020	Ispezione Elenco sintetico (ALL.P)
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	01.11.2020	Dati in relazione
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	01.11.2020	Dati in relazione
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO
LADISPOLI (LUOGHI DI CAUSA)	Sopralluogo		Positivo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	22.02.2021 ore 10:00	-

Si allegano separatamente come da disposizione del Giudice i seguenti allegati:

ALL. A) - Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);

ALL. B) - Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. C) - Descrizione del lotto in formato rtf

ALL. D) - Restituzione grafica di progetto

ALL. E) - Documentazione fotografica

CAP 2 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

QUESITO N.1 - Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

Risulta in atti i Certificati Ipotecari e la Visura ultraventennale dell'immobile.

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

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

- *In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

- *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Il CTU ha verificato quanto richiesto dal quesito indicando le risposte nella sottostante tabella:

	IN ATTI	DA CTU	NOTE
CERTIFICATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II	si	si	
RELAZIONE NOTARILE	no	no	
CERTIFICATO DI STATO CIVILE	no		

QUESITO N.3 - *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

IPOTECHE
FORM. 1960 TRASCRIZIONE del 06/06/2007 – Notaio CORDASCO PASQUALE rep. 110497/37962 del 11/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA. F/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PIGNORAMENTI
FORM. 7573 TRASCRIZIONE del 07/10/2019 - UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Civitavecchia rep. 272 del 18/07/2019 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI F/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SEQUESTRI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri
DOMANDE GIUDIZIALI
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento

QUESITO N.4 - *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

FORM. 1199 TRASCRITTO IL 26.02.2016 ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO CORRADO FEDERICO REP. N. 3011/2392 DEL 05.02.2016
 FORM. 3915 TRASCRITTO IL 06.06.2007 ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO PASQUALE CORDASCO REP. N. 110496/37961 DEL 11.05.2007
 FORM. 3914 TRASCRITTO IL 06.06.2007 ATTO ACCETTAZIONE DI EREDITA' NOTAIO MARIO CAPOCASALE REP. N. 110496/37961
 FORM. 4672 TRASCRITTO IL 21.10.1998 ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO RENATO BISSI REP. N. 37132 DEL 08.10.1998

QUESITO N.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 I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un villino con le seguenti caratteristiche:

CONSISTENZA DEI BENI RILEVATA

Appartamento

COMUNE	Ladispoli		
VIA / CIVICO	Via Palo Laziale 53 edificio B3, P2 int.10		
	Ingresso/Disimpegno		10,55
	Cucina		6,37
	Disimpegno		11,43
Piano secondo	Letto 1		18,63
	Letto 2		15,36
	Letto 3		15,20
	Bagno		5,50
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ - PIANO SECONDO			83,04
TOTALE SUP. CALPESTABILE ABITABILE MQ			83,04
TOTALE SUP. LORDA ABITABILE MQ			96,45
ACCESSORI / PERTINENZE			
Piano secondo	Balcone		13,40

DATI CATASTALI E DESCRIZIONI GENERALI

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Foglio	p.la	Sub.	Categoria	classe	consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €

73	297	10	A/2	3	5 VANI	99 mq 95 mq (escl. aree scoperte)	748,86
PIANO SECONDO							

CARATTERISTICHE INTERNE / ESTERNE
<p>Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un appartamento con balcone dislocato al secondo piano di una palazzina situata in via Palo Laziale al civico n. 53, inserita nel tessuto urbano centrale della cittadina. All'unità abitativa si accede dal corpo scala con accesso esterno chiuso da portone su strada pubblica.</p> <p>Dai sopralluoghi è emerso che l'unità immobiliare è distribuita su un livello con superficie calpestabile abitabile di circa mq 83.00, così composta: un ingresso che funge anche da disimpegno della zona giorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, un secondo disimpegno nella zona notte. Dalla cucina e da una delle tre camere da letto si accede al balcone. Dalla planimetria catastale risulta che i locali bagno e cucina sono stati invertiti di posizione. Inoltre, si ritiene verosimile ipotizzare che almeno uno dei tre ambienti utilizzati da camera da letto, sia stato all'origine destinato a pranzo/soggiorno. Nel balcone sono presenti alcune pareti vetrate con infisso in alluminio anodizzato, che modificano l'originaria estetica della facciata e che sono state realizzate senza autorizzazione comunale.</p> <p>Tutti gli ambienti interni e lo spazio esterno sono completamente rifiniti, per cui l'appartamento è utilizzabile e non richiede interventi di manutenzione urgenti e necessari. Purtroppo, si evidenzia l'opportunità di rinnovare gli impianti elettrico ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa e idraulico per una maggiore efficienza dell'impianto. Tutte le pavimentazioni sono in mattonelle ceramiche diversamente colorate nei diversi ambienti, le pareti sono intonacate e quelle della cucina e del bagno sono anche rivestite di piastrelle ceramiche. I serramenti esterni sono in alluminio verniciato bianco con doppio vetro e serrande in pvc. Le porte interne sono in legno verniciate bianco.</p>

QUESITO N.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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene..*

Il CTU non ha potuto acquisire la mappa censuaria, perché dalle ricerche risulta che il documento non è stato ancora prodotto. I dati riportati nel pignoramento corrispondono all'attuale stato dei luoghi.

QUESITO N.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.*

Le variazioni planimetriche catastali dei beni, da effettuarsi in ragione delle difformità urbanistiche riscontrate (vedi quesito 5), sono subordinate alla loro regolarizzazione rispetto alle vigenti normative, che non può essere fatta dal ctu.

QUESITO N.8 - *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.*

I beni ricadono in zona B Completamento del P.R.G. vigente, adottato dal C.C. il 30.04.1976 e s.m. adottate dal C.C. con Deliberazione n. 223 del 02.12.1977.

QUESITO N.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 ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il fabbricato è stato costruito in forza dei titoli che di seguito si riportano ed è stata verificata la situazione:

LICENZA DI COSTRUZIONE N.69	Rilasciata il 06.03.1967
LICENZA DI COSTRUZIONE N.144 (VARIANTE)	Rilasciata il 23.05.1967
CERTIFICATO DI ABITABILITA'	Rilasciato il 04.06.1970

Sulla base dei quali è stata valutata la regolarità urbanistica come di seguito:

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ	Valido
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	Dall'analisi della documentazione urbanistica acquisita e dai sopralluoghi, emerge che lo stato dei luoghi innanzi descritto non presenta difformità rispetto al progetto originale di cui alla L.C. n. 69/1967 e successiva variante n.144/1967, fatta eccezione delle pareti vetrate in alluminio anodizzato realizzate sul balcone, delle quali si deve prevedere la rimozione. Esiste il Certificato di Abitabilità valido. Per le opere di rimozione delle vetrate sul balcone, si prevede lo smontaggio dei serramenti e delle superfici vetrate compreso il trasporto in discarica autorizzata e il ripristino delle superfici intonacate e rivestite a cortina, con stuccatura, rasatura e verniciatura, per una spesa complessiva pari a € 3.000,00.

QUESITO N.10 - *Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Gli unici procedimenti giudiziari riscontrati dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate, uffici della conservatoria dei registri immobiliari, sono quelli che si elencano a risposta del quesito 2.

QUESITO N.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.*

Dal sopralluogo svolto, il bene risulta occupato. Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia risulta il contratto di locazione dell'immobile del 01.05.2018 registrato presso l'Ufficio Territoriale Roma 2 n. 6009 del 10.05.2010.

QUESITO N.12 - *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'ipotesi non sussiste per ambedue i beni.

QUESITO N.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.*

Secondo il PTPR, D.Lgs. 42/04 come adottato (DGR n.556 del 25.07.2007 e n.1025 del 21.12.2007 – BURL n.6 del 14.02.2008), l'area è inserita nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani secondo la Tavola A e secondo la Tavola B ricade nella fascia di rispetto del Torrente Sanguinara, vincolato ai sensi del Capo III, art. 35, protezione dei corsi delle acque pubbliche. Pertanto, il bene è vincolato secondo il PTPR.

L'area risulta libera da demani, censi, livelli o usi civici.

In merito alle spese condominiali, dagli accertamenti presso l'amministratore del condominio medesimo è emersa una morosità relativa alle quote condominiali pari a € 338,92.

QUESITO N.14 - *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.*

Il pignoramento è per intero e in capo all'unico proprietario debitore nella procedura in forza dei seguenti:

Titolo di proprietà - data	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO CORRADO FEDERICO REP. N. 3011/2392 ANNO 2016
Atto di Pignoramento - data	18 LUGLIO 2019

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il CTU individua che allo stato gli immobili non presentano caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda divisibilità pertanto individua un solo lotto d'asta.

QUESITO N.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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il CTU individua un solo lotto d'asta.

QUESITO N.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 per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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;*

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero le sue superfici (mq), il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni precedentemente riportate. Determinando le superfici commerciali secondo il seguente criterio (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

Appartamento

COMUNE	Ladispoli	
VIA / CIVICO	Via Palo Laziale 53 edificio B3, P2 int.10	
Appartamento (100% sup. lorda)		96,45
Balcone (25% - 0,25 x 13,40 mq)		10,05

- **superficie commerciale dell'appartamento** **mq 106,50**

VALORE DI MERCATO

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Ladispoli nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima, i dati OMI per il 1° semestre 2020 abitazioni civili e quelli del Borsino immobiliare anno 2020. Sulla base dei dati raccolti e dell'esperienza professionale maturata, si ritiene di poter determinare un valore di mercato unitario congruo pari a:

APPARTAMENTO

		Valore medio €/mq
Valutazioni locali	Da 720 a 1.795	1.352
Dati OMI	Min. 1.200 max 1.750	1.475
Borsino immobiliare		1.474
Prezzo unitario con arrotondamento		1.400
Valore di mercato (sup. commerciale x €/mq unit.)	106,50 mq x 1.400 €/mq	149.100 €

Al prezzo ottenuto, si devono detrarre i costi in considerazione delle difformità esposte nel quesito 9 per effettuare le regolarizzazioni, pari ad € 3.000,00.

Si ottiene, con i dovuti arrotondamenti, un valore di mercato pari a:

€ 146.000,00 (euro centoquarantaseimila,00)
--

Copia del presente elaborato peritale, è stata inviata al debitore, al legale dell'istituto precedente e al custode.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lì 22 gennaio 2021

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. arch. Elena Boaga)