



Geom. Giovanni Caricato

ALLEGATO "B"

VERSIONE PERIZIA IN CONFORMITA'
ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE
DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008

PROMOSSA DA:
CREDITORE PROCEDENTE PIGNORANTE: Parte Attrice Ricorrente

CONTRO
DEBITORE ESECUTATO: Parte Convenuta Resistente
Omissis

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Alessandra Dominici
Esperto Estimatore : C.T.U. Geom. Giovanni Caricato
Custode Giudiziario delegato alla Vendita: Avvocato Fabrizio Capone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Redatta in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

1	QUESITI POSTI DAL G.E.
2	PREMESSA
3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
4	RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
5	ALLEGATI

UDIENZA: 16/11/2021

ESPERTO ESTIMATORE - Geom. Giovanni Caricato
P.zza degli Olivi, 8 - 00062 Bracciano/Roma - p.i. 09634281001
Tel/fax 06.98268070 - E-mail: giovanni.caricato@geopec.it



1. QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) 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;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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:

C) In primo luogo,

- c1- 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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:

- c2 - 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.

D) In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato



2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) 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;

3. Storia e identificazione catastale

A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - 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;

B) 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;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) 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, 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;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) 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;



C) 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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) 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;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) 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.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione 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. B) 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 e 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;**

C) 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;**

8. Stima

A) 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;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:



- *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- ***depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:*
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;*
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;*
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*
- *Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

2. PREMESSA

La presente perizia tecnica viene redatta dal sottoscritto Geom. Giovanni Caricato, nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a Bracciano in Via Braccianese-Claudia n° 40, C.F. [REDACTED], iscritto al Collegio dei Geometri di Roma, al n° 8235 e CTU del Tribunale di Civitavecchia al n. 42/06, con decreto di nomina e fissazione udienza ex art. 569 C.p.c. del 07/05/2021, notificata a mezzo PEC il 11/05/2021, prestava giuramento di rito, con procedura telematica il 17/05/2021 quale C.T.U. ESPERTO ESTIMATORE nel procedimento di esecuzione immobiliare rge 177/2020.

Scopo dell'indagine è stato stabilire, attraverso l'analisi e la verifica di tutti i documenti amministrativi e tecnici, le varie attestazioni di titoli, vincoli, occupazioni, gravami, catasto, urbanistica ect., le conformità dell'immobile rispetto ai requisiti normativi della legge italiana e regionale oggi in vigore.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato conferitomi, dopo un'attento esame degli atti del procedimento, il sottoscritto mediante accesso ai luoghi con il custode giudiziario nominato procedeva in data 15/07/2021 all'ispezione dei luoghi dando così l'inizio delle operazioni peritali.

Alla presenza della locataria è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale.



Con riferimento all'incarico sono state svolte tutte le operazioni di rilevazione metriche e non, necessarie a fornire una valutazione professionale adeguata.

Più precisamente :

- sopralluogo
- reperimento copia atto di compravendita
- reperimento copia D.I.A. ristrutturazione
- reperimento Copia stralcio Prg
- reperimento Documentazione catastale
- reperimento Certificati di residenza e stato civile degli esecutati
- Ispezione ipotecarie alla data del 04/11/2021
-

4. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1-Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

Quesito 1.A) completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 comma 2 risulta completa ed agli atti è stato depositato il certificato notale;

Quesito 1.B) elenco delle ispezioni ordinarie relative a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Ipoteche

ipoteca iscritta a Civitavecchia, tra l'altro sulla quota di ½ dell'immobile pignorato, il 06/10/2017 n.8968 – 1525 per il complessivo importo di euro 1.194.562,72 a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma – con domicilio ipotecario eletto in Roma – via Cristoforo Colombo n.271 e contro OMISSIS..., in forza di atto in data 05/10/2017 n. 9772/9717 di repertorio Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma;

ipoteca volontaria iscritta a Civitavecchia, sull'immobile pignorato, il 14/12/2012 n.10019 – 1419 per il complessivo importo di euro 110.000,00 a favore del banco Desio Lazio spa, con sede in Roma – con domicilio ipotecario eletto in Roma – via Po 6/8 e contro l'Esecutato in forza di atto in data 06/12/2012 n. 36573/11538 DI REPERTORIO Notaio Francesco Sirolli Mendaro Pulieri.

Pignoramenti

verbale di pignoramento del 27/07/2020 n. 1414 di repertorio trascritto a Civitavecchia il 16/09/2020 n 7323 – 5420 a favore della Banca Procedente e contro l'Esecutato gravante sull'immobile pignorato

Quesito 1.C) depositi dei certificato conservatoria e certificato notarile sostitutiva

Quesito 1.D) deposito estratto catastale e verifica della certificazione notarile dei dati catastali

Si attesta che estratto e dati catastali dell'immobile corrispondono al bene pignorato

Quesito 1.E) deposito stato civile e certificato di matrimonio

Dai certificati di residenza e matrimonioreperiti si attesta quanto segue:
i sig.ri OMISSIS... risultano alla data odierna residenti a Tolfa (RM) in via G. Pierantozzi n.15;

Quesito 1.F) atto di provenienza ultraventennale

Atto di provenienza dell'immobile

La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto:

1. atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 13/11/2013 n. 67956 di repertorio notaio Valerio pantano, trascritto a civitavecchia il 15/11/2013 n.9856 – 6377 tra gli esecutati, riguardante, tra gli altri, l'immobile pignorato;



2. atto di vendita dell'immobile pignorato in data 15/09/2003 n. 1541 di repertorio notaio Massimo Martella, trascritto a civitavecchia il 18/09/2003 n. 11105 – 6528 da Lucia Bartolini, nata a Civitavecchia il 14/04/1960 per la quota di ½, Antonio Bartolini, nato a Civitavecchia il 07/03/1957 per la quota di ¼ e Antonella Braccini nata a Civitavecchia il 14/04/1958 per la quota di ¼ all'esecutato;
3. atto di vendita dell'immobile pignorato in data 05/11/2001 n. 43231 di repertorio notaio Paolo Becchetti, trascritto a civitavecchia il 03/12/2001 n. 12335 – 7197 della soc. Co.g.a.i.c. compagnia gestioni amministrative e commerciali arl in liquidazione, con sede in Roma, a Lucia Bartolini, nata a Civitavecchia il 14/04/1960 per la quota di ½, e Antonio Bartolini, nato a Civitavecchia il 07/03/1957 in comunione legale per la quota di ½
4. atto di vendita in data 12/08/1977 n. 6199 di repertorio notaio Mario Sconocchia, trascritto a civitavecchia il 17/08/1977 n. 4781 – 3598 da Giovanni Tito, nato a Smirne il 05/04/1913 alla soc. Co.g.a.i.c. compagnia gestioni amministrative e commerciali arl in liquidazione, con sede in Roma, - (appartamento int 1 scala A al piano rialzato denunciato con scheda n. 4837 del 16/01/1972)

Quesito 1.G) verifica stato di eventuali provvedimenti giudiziari

Domande giudiziali: non risultano domande giudiziali

Sequestri : non risultano sequestri

Sentenze dichiarative di fallimento: non risultano sentenze dichiarative di fallimento

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Quesito 2.A) descrizione immobile

2.A1 Ubicazione:

L'unità immobiliare è ubicata in Civitavecchia in Piazzetta Santa Maria n.7 su una palazzina di nove piani.

Il fabbricato posto in una zona centrale a ridosso del porto di Civitavecchia ha forma regolare costituito da portici ad angolo che riversano su Piazzetta Santa Maria e Corso Guglielmo Marconi. La viabilità è mediamente agevole ed il contesto socio-economico in cui il bene ricade offre vari servizi.

L'ingresso al fabbricato avviene dal portone ubicato al civ. 7 di Piazzetta Santa Maria e l'appartamento è posto al primo piano int. 1 della scala A.

2.A2 Confini

L'unità immobiliare è posta al primo piano int. 7 sull'angolo del fabbricato che affaccia sulla Piazzetta Santa Maria.

2.A3 Caratteristiche generali e costruttive

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

Strutture portanti verticali:	murature
Strutture portanti orizzontali:	Latero-cemento
Copertura:	piana
Tamponamento perimetrale:	murature
Finiture esterne:	travertino e intonaco civile tinte di colore rosso

2.A4 Dotazioni impianti

Da rilievo si evidenziano la presenza degli impianti essenziali, quale quello citofonico, elettrico ed idrico. L'impianto di riscaldamento risulta centralizzato.



2.A5 Stato di conservazione dell'immobile

Nell'insieme lo stato complessivo dell'unità si presenta in discrete condizioni di manutenzione con pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti in ceramica in tutto l'appartamento così come i rivestimenti delle pareti in cucina e in bagno.

Tutte le finestre sono in alluminio come anche l'infisso posto sul parapetto del balconcino a chiusura dello stesso.

L'ingresso alla abitazione, costituito da un portone in legno a doppia anta è formato da un piccolo disimpegno delimitato da un parapetto in muratura con una scala a scendere alla quota pavimento dell'intero appartamento.

2.A6 Consistenza

La superficie calpestabile viene indicata insieme alle destinazioni dei vani nella tabella sottostante

	destinazione	Superficie calpestabile
1	Ingresso/saloncino	Mq. 11.30
2	cucina	Mq. 6.00
3	Veranda (balcone chiuso)	Mq. 3.70
4	disimpegno	Mq. 1.65
5	bagno	Mq. 5.10
6	camera	Mq. 14.20
7	camera	Mq. 8.00

Quesito 2.B) Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

Quesito 3.A)

3.A1 Conformità con i dati riportati dal pignoramento

l'unità immobiliare risulta conforme con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

3.A2 Dati catastali

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato depositata presso l'agenzia del territorio di ROMA, **non risulta** conforme allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del 21/05/2021 risulta censita coi seguenti dati catastali

Intestazione e titolo:

OMISSIS	PROPRIETA' ½ in regime separazione dei beni
OMISSIS	PROPRIETA' ½ in regime separazione dei beni

Dati identificativi e classamento:

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
22	484	2	1	A/2	3	3.5 vani	Totale 55 mq totale escluse aree scoperte: 54mq	€ 479,01	CIVITAVECCHIA-PIAZZETTA SANTA MARIA N. 7 PIANO 1 INT. 1 SCALA A

Quesito 3.B)

3.B1 Variazioni catastali

In virtù del sopralluogo relativamente alle difformità riscontrate, sarà necessario prima di procedere alla variazione catastale presentare al comune di Civitavecchia una pratica edilizia tardiva per opere compiute e non comunicate (ingresso rialzato rispetto alla quota dell'appartamento, diversa distribuzione spazi interna, finestra camera chiusa, veranda).

Con la regolarizzazione dell'immobile si potrà procedere all'aggiornamento catastale mediante:

- Pratica docfa di aggiornamento catastale, costo presuntivo € 400,00 c.p. ed iva esclusi ;
- Diritti di segreteria: 50,00 €;

Sarà inoltre necessario produrre Attestato di Certificazione Energetica a carico della procedura :

- Onorario professionale e registrazione regione lazio € 400,00 (c.p. ed IVA esclusi).



Quesito 3.C)

3.C1 mappa censuaria

Nella visura catastale l'immobile è indicato nella zona censuaria 1.

Quesito 4.A) - PRG

4.A1 Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente

Lo scrivente ha provveduto alla visura di piano regolatore generale e verificato che il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è classificato dal nuovo strumento urbanistico vigente del Comune di Civitavecchia in zona di completamento (zone urbanizzate U) disciplinata dall'art. 18 delle norme tecniche di attuazione.

Quesito 4.B) – CDU

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

4.C1 conformità

L'immobile è stato edificato in forza alla licenza edilizia n. 51 del 11/12/1969 riportata sull'atto di compravendita rep. 1541 rac. 972 e in data 11/11/2003 viene presentata una D.I.A. prot. n. 31277 a firma del geom. Feoli Federica per art. 22 – interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività;

Quesito 4.D) - Agibilità

L'atto di compravendita rep. 1541 rac. 972 riporta il provvedimento del 12/09/1972 che dichiara l'immobile costruito e abitabile.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

4.E1 violazione della normativa urbanistica

Nel corso del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha potuto accertare che lo stato dei luoghi.

Il vano ingresso/saloncino presenta una parte rialzata, il balconcino si presenta chiuso da un infisso realizzando così una veranda, il disimpegno alla camera e al bagno risulta modificato.

Quanto sopra descritto non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale.

Al fine di regolarizzare le difformità bisognerà procedere a:

SCIA postuma	€ 1.000,00
Diritti di segreteria	€ 200,00
Costo del tecnico	€ 1.500,00

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

Si attesta che non ci sono vincoli sui beni pignorati;

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

5.B1 spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie

si riporta quanto trasmesso dall'amministratore di condominio Gagliardi Marco

Via Montanucci Achille 13/D 00053-Civitavecchia

Tel. 0766-22991 cell. 377.2812141

Risposta Amministratore Mail: importo dovuto € 198,12

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Si attesta che non ci sono diritti demaniali ed usi civici

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

L'immobile risulta alla data odierna locato alla sig.ra OMISSIS...;



Quesito 6.B) – titolo legittimo di possesso

Contratto di affitto;

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Contratto di affitto regolarmente registrato all'agenzia delle entrate direzione provinciale di Roma al n. 330 serie 3T data 29/01/2019 (cedolare secca) per un importo mensile di € 150,00 per la durata di anni 4;

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Si attesta che non c'è assegnazione della casa cognugale;

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato**6.E1 rispondenza canone di affitto (stima)**

Il valore minimo del canone di affitto è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica.

La rendita catastale viene moltiplicato per un coefficiente di rivalutazione che nel nostro caso avendo un immobile facente parte del gruppo A/C/D/E è del 5%.

Il valore di rivalutazione ottenuto viene moltiplicato per un coefficiente che varia a seconda se si tratta di prima casa ed è in funzione della categoriadi appartenenza.

Nel caso specifico il coefficiente è 120.

Calcolo del valore minimo del canone di affitto:

rendita catastale € 479,01 x 5% = € 502,96 (rivalutazione catastale)

€ 502,96 x 120 = € 60,240,00 (valore catastale)

€ 60,240,00 x 10%= € 6.024,00 (valore minimo del canone di locazione annuo)

€ 6.024,00/12= € 502,00 (canone mansile)

Da quanto sopra risulta che il canone mensile corrisposto per l'immobile oggetto di stima e inferiore al prezzo pattuito con la signora Lau Yomedis.

Quesito 7.A) intestatari alla data del pignoramento

OMISSIS	PROPRIETA' ½ in regime separazione dei beni
OMISSIS	PROPRIETA' ½ in regime separazione dei beni

Quesito 7.B) progetto di divisione

L'unità immobiliare in esame non appare frazionabile in lotti;

Quesito 7.C) divisione in più lotti

Si attesta che l'immobile non può essere diviso in lotti;

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**Criteri di stima adottati****UBICAZIONE**

Comune	Indirizzo	Piano	Scala	Interno
Civitavecchia(RM)	Piazzetta Santa Maria n.7	1	A	1

SUPERFICIE COMMERCIALE

In base alle misurazioni effettuate la superficie utile verrà considerata maggiorata del 10% in funzione delle murature interne, esterne e comuni per ricavare la superficie commerciale.

La superficie commerciale vendibile sarà ottenuta dalla somma delle superfici ponderate calcolate sulle percentuali di incidenza rispetto alla superficie principale.

descrizione	Superficie lorda Mq (sup. utile + 10%)	Coeff. di ragguaglio	Superficie lorda commerciale mq
abitazione	(46.25 +10%) = 50.87	100%	59.87
veranda	3.70	60%	2.22
TOTALE			52.09 arrotondato a 52.00



Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto in considerazione tre diversi metodi di stima dei fabbricati.

STIMA in base alle quotazioni riscontrate sulle agenzie del mercato immobiliare di Civitavecchia
Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona e il valore della fascia media del Borsino Immobiliare.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato.

Dalla ricerca effettuata si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima con periodi di riferimento settembre 2021 delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Civitavecchia quali "Immobiliare .it", "Tecnocasa", "Progedil90", "Tempocasa" dove il valore medio individuato per il centro storico si aggira sui €/mq 1.700 e un canone di affitto di €/mq 8,50.

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di stima risulta essere:

Valore = € 1700,00 x mq 52) = € 88.400,00

STIMA in base alle banca dati delle quotazioni semestrali delle Agenzia delle Entrate - O.M.I
Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

SCHEMA OMI quotazioni I semestre 2021

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore di locazione €/mq/mese		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazione civile	NORMALE	1.150,00	1.700,00	lorda	4,8	6,8	lorda

Il provvedimento del 27 luglio 2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione alla legge n. 296 del 27 dicembre 2006, comma 307 dove l'Agenzia delle Entrate ha il compito di individuare i criteri per la determinazione del valore degli immobili.

Calcolo del valore OMI Agenzia delle Entrate

Per la determinazione del **valore normale unitario OMI**, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo K = (K1 + 3 x K2) / 4

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella		K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella	
Taglio superficie	K1	Livello Piano	K2
Fino a 45 mq	1	Seminterrato	0
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8	Terra	0,2
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5	Primo	0,4
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3	Intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Ultimo	0,8
		Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,80	K2 = 0,40	K = (0,8+3x0,4)/4 = 0,5
Valore normale unitario OMI	€ 1.150,00 + (€ 1.700,00 - € 1.150,00) x 0,5	€ 1.425,00

Al valore normale va considerato il coefficiente della categoria catastale pari a 0

C= coefficiente categoria catastale A/2 = 0



Valore OMI = € 1.425,00 x mq 52 = € 74.100,00

STIMA per capitalizzazione dei redditi

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti : ubicazione, vetustà, superficie, utile tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq., tipologia catastale e classe demografica del comune;

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$
occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 10%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,02, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Civitavecchia , al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore medio espresso in €/mq. x mese di 7,00 per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 10%: $1,85 - 10\% = \text{€/mq. x mese } 1,67$.

Si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq. 52

Canone annuo Totale = mq. 52 x €/mq 7,00 = €. 364,00 al mese x 12 = 4.368,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese:

Bf = 4.368,00 - 20% = € 3.294,40 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

$Bf/r = \text{€ } 3.294,40 / 0,02 = \text{€ } 164.720,00$ (diconsi euro centosessantaquattrosettecentoventi/00).

Valore immobile € 164.720,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	valore
Valore Stima 1	€ 88.400,00
Valore Stima 2	€ 74.100,00
Valore Stima 3	€ 164.720,00
Valore Stimato	(€ 88.400,00 + € 74.100,00 + € 164.720,00) / 3 = € 109.073,33
Valore Stimato (arrotondato ai 1.000 Euro)	= € 109.000,00



Il sottoscritto applica le seguenti decurtazioni per l'assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto e detrae le spese da sostenere per sanare tutte le irregolarità quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

assenza di garanzia per vizi occulti del bene venduto = 0.10 x € 109.000,00	€	- 10.900,00
Estratto conto condominio	€	- 198,12
CILA o SCIA postuma	€	- 1.000,00
Diritti di segreteria	€	- 200,00
presentazione Catasto docfa	€	- 50,00
Onorario tecnico abilitato	€	- 1.500,00
totale	€	- 13.848,12
Valore definitivo del bene € 109.000,00 - € 13.848,12 =	€	95.151,88
Valore definitivo del bene arrotondato ai 1000 euro	€	95.000,00

Conclusioni

Il sottoscritto C.T.E. ritiene di aver risposto in modo esauriente ai quesiti assegnati e attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e nel confermare nella presente relazione il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura al G.E. la propria disponibilità per eventuali chiarimenti.

La presente relazione è stata trasmessa via PEC in data 23/10/2021 al creditore procedente e al debitore esecutato per presa visione.

Rileva e prende atto che, trascorsi infruttuosamente i termini per la presentazione delle osservazioni, dalla data di trasmissione e consegna della bozza della perizia alle parti, non sono state pervenute e presentate osservazioni e pertanto provvede al deposito definitivo del documento peritale.

La presente relazione è costituita da n. 13 pagine e da n. 1 allegato.

Bracciano, 08/11/2021

C.T.U.
Geom. Giovanni Caricato



5. ALLEGATI

All. A	Planimetria Appartamento – Documentazione fotografica
--------	---

