

**RELAZIONE PERITALE R.G.E. 149/2019**  
**TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.VIGORITO**

\* \* \*

Il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Orofino, iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, è stato dalla S.V. nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe.

Ha poi espletato le necessarie ricerche e acquisito documenti presso gli sportelli dell'Agenzia del Territorio, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cerveteri per la ricerca di licenze, concessioni, condoni, etc.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.I. eseguiva, previo avviso all'esecutato Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ e di concerto con il custode nominato Dott. Notaio Capasso, visita-sopralluogo in data 22/01/2020 alle ore 11:00, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per dare inizio alle operazioni peritali.

L'accesso all'interno dell'immobile non ha potuto avere seguito per l'assenza dell'esecutato. Contattato l'amministratore del Condominio egli dichiara che l'esecutato risulta irreperibile e che l'alloggio è inabitato da tempo e disallacciato dalle utenze (v. verbale all. 1).

Mentre si stava procedendo già ad un accesso forzoso il custode fu contattato da una persona in possesso delle chiavi dell'appartamento fissando una nuova data per un nuovo sopralluogo in data 04/03/2020.

Nelle more è intervenuta l'emergenza sanitaria covid - 2019, per effetto della quale l'art 54 ter l. 27/20 dispone la sospensione delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore. Pertanto, per le disposizioni fornite dal Tribunale, si sospendevano tutte le operazioni peritali in corso.

Queste ultime quindi sono state rinviate a data da destinarsi.

Successivamente la disposizione del G.E. Dott. Vigorito del 23/09/2021 rinviava la procedura all'udienza del 22 febbraio 2022 ore 12.00 e, per l'effetto, le operazioni peritali ripresero il giorno 15/10/2021 di concerto con il custode e con l'esecutato (v. verbale all. 2).

All'interno dell'immobile abitativo, sgombrato di tutti gli arredi si sono effettuati i rilievi metrici necessari per la verifica dell'elaborato catastale richiesto all'Agenzia del Territorio.

Esso è risultato esattamente conforme alla situazione riscontrata in sito.

Pertanto, completate le operazioni di rilievo, di seguito si procederà col riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato.

La presente relazione viene redatta seguendo la sequenza dei quesiti posti nel verbale di giuramento :



Civitavecchia il 07/10/2011 al n. 10367-6189, dai Sigg. ██████████ .

Questi ultimi ebbero ad acquistare l'immobile dall'impresa costruttrice "██████████  
██████████" con atto di compravendita in data 10/06/1991 n. 26025 di rep. Del Dott. Pierpaolo Siniscalchi, Notaio in Velletri, e trascritto a Civitavecchia il 15/07/1991 n. 5966-4542.

Si riportano di seguito le risultanze della ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato contro l'esecutato.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- **Verbale di pignoramento** del 20/05/2019 n. 1252 di rep., trascritto a Civitavecchia il 26/06/2019 n. 6682-5028 a favore della parte procedente e contro l'esecutato.
- **Ipoteca volontaria** trascritta in data 07/10/2011 n. 10368-1963 a favore della " **Cassa di Risparmio di Civitavecchia S.p.A.** per l'importo di Euro 423.893,10.

**2° QUESITO:** descriva, previo necessario accesso, 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.);*

#### **Risposta al 2° quesito:**

L'immobile censito al Catasto Fabbricati, come sopra detto, è ubicato nel Comune di Cerveteri (Rm), in Via Giulio Valeri, 2, Piano 1°, int. 6, Edificio A, con pianta di forma quadrata, confina con la scala condominiale su un lato, con l'int. 5 dello stesso fabbricato e affaccia su tutti gli altri 2 lati con la corte comune del fabbricato dalla quale diparte l'ingresso al piano rialzato con citofono. L'alloggio non possiede pertinenze esclusive o accessori.

La planimetria dell'immobile è risultata conforme a quella catastale (in all. 6).

Di seguito si descrivono le caratteristiche del bene constatabili anche dalla documentazione fotografica (in all. 7).

La porta d'entrata introduce in un vano ingresso di circa 6,00 mq. calpestabili. Da esso si accede a sinistra nella cucina dotata di un vano dispensa per un totale di circa 16,60 mq. calpestabili e di un piccolo balcone di mq 5,00, alla destra del vano ingresso si accede nel soggiorno di circa 21,00 mq. calpestabili, con ampio balcone di mq 9,60.

Di fronte all'ingresso, si accede al vano corridoio di circa 5,40 mq. calpestabili per entrare nelle 2 camere da letto rispettivamente di 13,00 mq e 16,00 mq. calpestabili, tra loro divise dal bagno di circa 4,70 mq. con finestra.

Il tutto per un totale di superficie netta calpestabile interna dell'alloggio di mq 83,00 e lorda di **98,00** mq. escluse le superfici scoperte dei due balconi che ammontano a mq **14,60**, che corrispondono ai dati

catastali.

L'immobile risulta essere in buone condizioni di manutenzione, salvo alcune tracce di passate infiltrazioni in una camera da letto provenienti dall'alloggio superiore al 3° piano, rimaste irrisolte.

Le pareti laterali esterne sono a cassa vuota con paramento esterno a cortina.

I tramezzi divisorii interni sono in mattoni forati, rifiniti ad intonaco civile, per uno spessore totale di 10 cm.

Le finestre esterne sono in legno verniciato di bianco e tutte dotate di controfinestra in alluminio anodizzato.

Le porte interne sono in legno color noce tamburate.

Il soffitto è tinteggiato a tempera.

L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata da gas di rete anche per l'acqua sanitaria. Il bagno risulta avere un boiler supplementare.

L'impianto elettrico non risulta a norma per la mancanza di un certificato di conformità.

Tutte le finiture dell'immobile, di modesta fattura, fanno di esso uno stabile di ordinario pregio.

La zona di insediamento dell'edificio risulta dotata di tutti i servizi principali e non molto distante dal centro del paese, e vicino alle principali vie di collegamento provinciali.

**3° QUESITO:** *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; e) 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;*

**Risposta al 3° quesito:**

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono la perfetta individuazione del bene. Non risultano difformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento.

**4° QUESITO:** *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,*

**Risposta al 4° quesito:**

L'immobile risulta accatastato correttamente.

La planimetria catastale, in all.6, risulta del tutto corrispondente alla distribuzione interna dei locali .

**5° QUESITO:** *(indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;)*

**Risposta al 5° quesito:**

Le norme tecniche, acquisite nel corso dell'accesso agli atti, indicano che l'edificio ricade nelle zone estensive di cat. 2.

**6° QUESITO:** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della 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;*

**Risposta al 6° quesito:**

allo stato attuale, la costruzione risulta conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative rilasciate. Infatti, l'accesso agli atti richiesto il 24/09/2021 prot. N° 46613 (v. all.8) ed eseguito il 30/09/2021 con ritiro della documentazione in copia presso il Servizio Urbanistica – Assetto del Territorio del Comune di Cerveteri, ha permesso di accertare che:

- Su istanza del 21/11/78 prot. 9214 ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ tendente ad ottenere una variante alla licenza edilizia n.68/1972 precedentemente rilasciata al ~~XXXXXXXXXX~~. ~~XXXXXXXXXX~~ (v. all.9) è stata rilasciata la concessione n° 185 in data 20/12/73 (v.all. 10).
- Il certificato di abitabilità risulta rilasciato il 23/05/1979 (v.all. 11).

**7° QUESITO:** *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

**Risposta al 7° quesito:**

Non ci sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**8° QUESITO :** *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;*

**Risposta all' 8° quesito:**

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti

**9° QUESITO :** dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietarie prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c. c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**Risposta al 9° quesito:**

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà in capo all'esecutato.

**10° QUESITO:** 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;

**Risposta al 10° quesito:**

L'immobile attualmente non risulta occupato.

**11° QUESITO:** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**Risposta all' 11° quesito:**

Non risulta tale circostanza.

**12° QUESITO:** 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;

**Risposta al 12° quesito:**

I beni in esecuzione non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione risulta essere Euro 539,42 e non sono state segnalate spese straordinarie già deliberate. Le spese condominiali non pagate dall'esecutato, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad Euro € 6.194,81, quali risultanti dagli estratti conto in all.4.

Non vi sono sul bene diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

**13° QUESITO:** *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;*

**Risposta al 13° quesito:**

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre che delle condizioni di mercato attuale, dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;

La scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri, similari a questo, che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore corrente al metro quadrato lordo.

Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ministero delle Finanze). La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Per il computo delle superfici commerciali si è fatto riferimento ai coefficienti di ponderazione in base a quanto previsto dalla Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 Allegato C - (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari).

Pertanto le superfici sono state così determinate:

Destinazione	Superficie	Coeff.ponderazione %	Superficie ponderata	Superficie totale
abitazione	Mq. 98,00	1,00	98,00	Mq. 102,80
balconi	Mq. 14,60	0,33	4,80	

Per l'attribuzione del giusto valore al mq. del bene in questione, il sottoscritto ha svolto un'indagine di mercato nel Comune di Cerveteri, tra le varie zone circostanti il bene in oggetto presso agenzie immobiliari del Comune stesso. Per la tipologia di immobile in questione quindi si è ottenuto un valore che va da un minimo di € 1.600/mq al un massimo di € 2.000/mq. Ovvero valore medio di € 1.800/mq

Mentre dalla interrogazione dell'OMI l'ultimo dato disponibile è dell'anno 1° semestre 2021 di cui si riportano i valori:

**Provincia ROMA; Comune CERVETERI; Fascia/zona Via Settevene; Destinazione Abitazione.**

TIPOLOGIA:	Abitazione
STATO CONSERVATIVO:	normale
VALORE DI MERCATO Min	1.100,00 €/Mq
VALORE DI MERCATO Max	1.600,00 €/Mq
SUPERFICIE:	Lorda

La media di tale rilevamento risulta essere 1.350 €/Mq che ulteriormente confrontato e mediato con quello precedente porta ad assumere il valore di stima in €/Mq 1.575,00, da cui affiora la stima del bene in esecuzione.

<b>Abitazione in Cerveteri Via Giulio Valeri, piano 1°, interno 6, edificio A</b>			
Piano 1°	Valore unitario	Superficie commerciale	Valore di stima
	€/mq 1.575,00	Mq. 102,80	<b>€ 161.910,00</b>



**Si ritiene, per tutto quanto sopra, che la stima dell'importo di partenza per la base d'asta possa essere fissato alla cifra tonda di**

**€ 162.000,00**

**N.B. a tale importo devono essere sottratte le somme delle morosità condominiali pari ad Euro  
6.194,81**

Tanto doveva il sottoscritto nell'adempimento dell'incarico conferitogli dal Tribunale, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Civitavecchia li 28/12/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo Orofino

**Allegati:**

- 1) all. 1 VERBALI ACCESSI 22.1.20 e 15.9.21
- 2) all. 2 VISURE CATASTALI + PLANIMETRIA
- 3) all. 3 certificazione notarile
- 4) all. 4 CREDITO CONDOMINIO VERSO SANTELLA al 31.12.2021
- 5) all. 5 DOC. FOTOGRAFICA
- 6) all. 6 richiesta accesso atti
- 7) all. 7 licenza ed n.68\_1972 Sig\_Cinque
- 8) all. 8 licenza ed n.185\_1973 e voltura a DI MARIO & F.lli
- 9) all. 9 certificato abitabilità 23.05.1979
- 10) all. 10 ispezione ipotecaria 5.11.2021
- 11) all. 11 RICEVUTA CONSEGNA PROVVISORIA
- 12) RELAZIONE SINTETICA
- 13) RELAZIONE ANONIMA