

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

CAUSA: RG n° 226/2018 Esecuzione immobiliare

Giudice : Dott. ssa Dominici Alessandra

Attore Principale: [REDACTED]

Parte Resistente: [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

IL CTU

Dott. Ing. CHIARA PEPI

Viale Guido Baccelli n° 56

00053 CIVITAVECCHIA

tel/fax 0766- 546777

mail: chiarapepi@virgilio.it

Tribunale Ordinario di Civitavecchia

La sottoscritta Dott. Ing. Chiara Pepi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A25323 e domiciliata presso il proprio studio tecnico sito in Civitavecchia in Viale Guido Baccelli, 56, fu nominata dal Tribunale di Civitavecchia Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di pignoramento immobiliare n° 226/2018 nei confronti della [REDACTED]. La scrivente ha accettato l'incarico tramite procedura telematica

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- STIMA DI UN IMMOBILE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO-

DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE AGLI ATTI

La sottoscritta CTU ha preso visione della seguente documentazione agli atti:

- *Atto di pignoramento immobiliare* promosso dal creditore, Unicredit Banca, nei confronti della [REDACTED], ricadente sull'immobile sito in Civitavecchia (RM), via Francesco Navone 2.
- *Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*, redatto dal Notaio Fabrizio Guerritore, con studio in Roma in Piazzale Belle Arti n° 1

RISPOSTA AI QUESITI E STIMA

Dopo aver effettuato un sopralluogo sull'immobile di cui si allega il verbale ed eseguito le opportune ricerche presso gli Uffici competenti, la sottoscritta risponde al quesito formulato dal Giudice e articolato in 14 punti.

- 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;

Si è verificata la presenza agli atti della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c.. Sono presenti:

- le visure e planimetrie catastali (allegato 1)
- certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato per il ventennale anteriore alla data del pignoramento (allegato 2)

2) effettuati, 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 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 creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, in cui viene tracciata la provenienza dell'immobile per un periodo antecedente venti anni la trascrizione del pignoramento, che è del 2018. Il certificato è redatto dal notaio Fabrizio Guerritore in Roma.

Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali, tuttavia la scrivente esperta ha di nuovo eseguito le visure storiche catastali presso l'Agenzia del Territorio ed i dati trovano conferma.

Tramite un accesso agli atti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Civitavecchia, si è appurato che la signorina [REDACTED] non è sposata e non lo era al momento dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento.

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);

Provenienze:

- Civitavecchia rp 4542 rg 7599 del 11-06-2009, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile n° 53016/29024 del 21/05/2009 notaio Becchetti Paolo di Civitavecchia, c.f. BCCPLA41B01H501E, atto soggetto a voltura catastale. Unità negoziale 1. Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.22, FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5, int.17; posto ai piani 3°, sotterraneo; è compresa nella vendita una cantina al piano 2 sottostrada distinta con il n. 17 e il diritto di uso perpetuo del posto auto n. 17 situato nell'area condominiale. Quote di proprietà: [REDACTED]
[REDACTED] 1/1 di piena proprietà superficiaria, Romana Edilizia Costruzioni Appalti Grandi Impianti-R.e.c.a.g.i. s.r.l. (contro) sede di Roma C.F. 05083000587 1/1 di piena proprietà superficiaria;
- Civitavecchia rp 3938 rg 6795 del 08-07-2000, atto tra vivi, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico amministrativo numero 207/2000 del 19-06-2000 pubblico ufficiale Comune Di Civitavecchia di Civitavecchia C.F. 02700960582. Unità negoziale 1.

Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 718, terreno, ca 87, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 466, terreno, are 5.88, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 717, terreno, ca 61, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 712, terreno, are 1.73, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 710, terreno, ca 32, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 703, terreno, are 9.54, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 723, terreno, ca 9, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 706, terreno, ca 35, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 724, terreno, are 1.43. Quote di proprietà: R.e.c.a.g.i. srl via giotto dainelli 12 roma (favore) sede di Roma C.F. 01352921009 1/1 di superficie, Comune di Civitavecchia (contro) sede di Civitavecchia C.F. 02700960582 1/1 di superficie;

- ☐ Comune di Civitavecchia proprietario dal ventennio

Gravami:

Civitavecchia rp 5871 rg 8305 del 11-09-2018, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2251 del 17-07-2018 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia C.F. 83002050587. Unità negoziale 1. Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.22, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5. Quote di proprietà: Unicredit spa (favore) sede di Milano C.F. 00348170101 1/1 di piena proprietà superficiaria, [REDACTED] di piena proprietà superficiaria

Civitavecchia rp 6943 rg 12036 del 08-11-2005, atto tra vivi, atto unilaterale d'obbligo edilizio, atto pubblico notarile numero 48723 del 2710-2005 notaio Becchetti Paolo di Civitavecchia C.F. BCCPLA41B01H501E. Unità negoziale 1. Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 718, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 466, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 717, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 712, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 710, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 703, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 723, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 706, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 724, terreno. Quote di proprietà: Comune di Civitavecchia (favore) sede di Civitavecchia C.F. 02700960582 1/1 di piena proprietà superficiaria, Romana Edilizia Costruzioni Appalti Grandi Impianti R.e.c.a.g.i. s.r.l. (contro) sede di Roma C.F. 05083000587 1/1 di piena proprietà superficiaria;

☐

Civitavecchia rp 3762 rg 6271 del 04-06-2005, atto tra vivi, regolamento di condominio, atto pubblico notarile numero 48037/25342 del 13-052005 notaio Becchetti Paolo di Civitavecchia C.F. BCCPLA41B01H501E. Unità negoziale 1. Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.6, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 4,5 , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.7, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 4,5 , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.2, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, corte , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.8, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5 , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.9, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5 , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.10, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 3 , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.11, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5 , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.12, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5 , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.13, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5 , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.14, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 5

[illegible]

fgl.18 p.lla 992 sub.53, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5 , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.5, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, ente comune , Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.54, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, c/1 - negozio e bottega, mq. 670, Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.3, VIA

FRANCESCO NAVONE n° 2, ente comune, Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.4, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, ente comune, Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.55, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 826, Civitavecchia NCEU fgl.18 p.lla 992 sub.1, VIA FRANCESCO NAVONE n° 2, ente comune. Quote di proprietà: Condominio Torre Belvedere (favore) sede di Civitavecchia C.F. 91048470586 1/1 di piena proprietà superficiaria, Romana Edilizia Costruzioni Appalti Grandi Impianti-R.e.c.a.g.i. s.r.l. (contro) sede di Roma C.F. 05083000587 1/1 di piena proprietà superficiaria;

Civitavecchia rp 215 rg 298 del 16-01-2002, atto tra vivi, atto unilaterale d'obbligo edilizio, atto pubblico notarile numero 1182/336 del 11-01-2002 notaio D'ettorre Maria Raffaella di Roma C.F. DTTMRF65B68H501A. Unità negoziale 1. Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 718, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 466, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 717, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 712, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 710, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 703, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 723, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 706, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 724, terreno. Quote di proprietà: Comune di Civitavecchia (favore) sede di Civitavecchia C.F. 02700960582 1/1 di piena proprietà, Romana Edilizia Costruzioni Appalti Grandi Impianti-R.e.c.a.g.i. s.r.l. (contro) sede di Roma C.F. 05083000587 1/1 di piena proprietà superficiaria;

Civitavecchia rp 5556 rg 8619 del 18-09-2001, atto tra vivi, atto unilaterale d'obbligo edilizio, atto pubblico notarile numero 1037 del 1309-2001 notaio Maria Raffaella D'ettorre di Roma C.F. DTTMRF65B68H501A. Unità negoziale 1. Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 718, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 466, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 717, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 712, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 710, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 703, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 723, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 706, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 724, terreno. Quote di proprietà: Comune di Civitavecchia (favore) sede di Civitavecchia C.F. 02700960582 1/1 di piena proprietà superficiaria, Romana Edilizia Costruzioni Appalti Grandi Impianti R.e.c.a.g.i. s.r.l. (contro) sede di Roma C.F. 05083000587 1/1 di piena proprietà superficiaria.

Civitavecchia rp 1990 rg 8345 del 10-08-2000, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 50219 del 07-08-2000 notaio Antonelli Vincenzo di Roma C.F. NTNVCN25S22H501R, importo totale Lit.8.000.000.000 (4.131.655,19 Euro), importo capitale Lit.4.000.000.000 (2.065.827,59 Euro). Unità negoziale 1. Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 718, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 466, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 717, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 712, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 710, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 703, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 723, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 706, terreno, Civitavecchia, NCT fgl.18 p.lla 724, terreno. Quote di proprietà: Banca di Roma società per azioni (favore) sede di Roma C.F. 00644990582 1/1 di piena proprietà superficiaria, R.e.c.a.g.i. Romana Edilizia Costruzioni Appalti Grandi Impianti s.r.l. (contro) sede di Roma C.F. 05083000587 1/1 di piena proprietà superficiaria.

4) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Fabrizio Gueritore, con studio in Roma in Piazzale Belle Arti n° 1

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 giorno 13/02/2019 si effettua l'accesso all'immobile e si esegue il sopralluogo (Verbale allegato 3)

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano sesto, interno 17, in un palazzo, sito nel Comune di Civitavecchia (RM), via Francesco Navone 2. Vi è annessa cantina n° 17, situata al piano secondo sottostrada.

E' registrato al catasto immobili al foglio 18, particella 992, sub 22, cat. A2, vani 6,5.

La palazzina è stata costruita nel 1998, con struttura in cemento armato, tamponature intonacate e tinteggiate.

L'entrata principale è un cancello sulla via Francesco Navone, da qui si accede ad un cortile privato, sul quale insistono dei posti auto riservati. Più avanti il portone di entrata e l'atrio. Nella palazzina vi è ascensore.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è blindato, tramite questo si accede alla zona soggiorno, di mq 23 circa. Questo ha una porta finestra per accedere al balcone principale che si affaccia su via Navone. Dal soggiorno si può passare direttamente alla cucina, di mq 14,34, maiolicata e dotata di servizi e elettrodomestici.

Sempre nel soggiorno è presente una porta che dà su un corridoio sul quale si affacciano le camere e i bagni.

La prima è la camera da letto principale di mq 11,16 con finestra su via Navone; la seconda camera da letto è di mq 10,92, con affaccio su di un piccolo balcone. La terza camera da letto è di circa 15,12. Il primo bagno è dotato di sanitari e vasca da bagno, è maiolicato e senza finestra. Ha una superficie di mq 4,62. In fondo al corridoio vi è il secondo bagno, con finestra. E' maiolicato e dotato di sanitari e doccia.

L'appartamento è conservato in buone condizioni. I pavimenti sono tutti in gres porcellanato, gli infissi interni sono delle bussole in legno. Anche gli infissi esterni sono in legno, sono presenti delle serrande in plastica e le zanzariere.

Sono presenti e funzionanti gli impianti tecnologici necessari all'abitazione. E' presente il citofono, l'impianto elettrico che a vista risulta a norma; è presente l'impianto termico con caldaia autonoma posizionata sul balcone e radiatori interni in alluminio. Non è presente un impianto di climatizzazione.

L'appartamento è dotato di pertinenza consistente in una cantina posizionata al piano seminterrato.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

Superficie interna netta : 75,40 mq

Superficie lorda commerciale: 119,11 mq

Superficie cantina: 6,50 mq

In quanto all'assoggettabilità della vendita immobiliare all'importo IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell' art 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini.

Negli ultimi 5 anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

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

La descrizione del bene così come riportata nell'atto di pignoramento descrive la posizione attuale del bene, così come i dati catastali identificano l'immobile. Si conferma che l'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Civitavecchia, in via Francesco Navone 2, interno 17. E' composto da un appartamento sito al piano terzo e da cantina posta al secondo piano sottostrada.

E' registrato al catasto immobili al foglio 18, particella 992, sub 22, cat. A2, vani 6,5

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

In catasto esiste la planimetria del bene ed è conforme allo stato attuale rilevato

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.

Nella zona dove sorge l'edificio di cui è causa, la destinazione urbanistica è quella di edilizia residenziale.

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'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;

Presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Civitavecchia è stata reperita la seguente documentazione autorizzativa.

n° 154 del 1994

n° 153 del 1994

Varianti:

n° 101 del 10/05/2002 che comunque interessano i piazzali esterni e non il fabbricato

Tra la planimetria del progetto approvato e lo stato attuale riscontrato nel rilievo, non vi è alcuna difformità. Si allega planimetria dello stato attuale (allegato 4)

Non è stato rilevato nessun abuso edilizio, né variazione interna o esterna.

Certificato di agibilità n° 2834 del 21/1/2010

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

Non esiste nessun procedimento giudiziario sull'immobile

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.

L'immobile risulta occupato, vi abitano la proprietaria sig.ra [REDACTED] insieme alla madre [REDACTED] e alla [REDACTED] che è stata assegnata alla cura della figlia. Nessun altro procedimento è stato rilevato.

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

Non esiste questa condizione

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

Non risultano esserci sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

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;

L'appartamento è stato pignorato nella sua totalità alla Sig.ra [REDACTED], unica proprietaria.
Per la sua costituzione l'appartamento non è divisibile.
Le norme citate nel quesito 14 non sono riferibili ad immobili residenziali.

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per la sua costituzione l'appartamento non si presta ad essere diviso in più lotti, le opere da apportare peserebbero economicamente sul valore sull'abitazione. L'appartamento è dotato di una pertinenza che in teoria potrebbe essere distaccata e venduta come un lotto a se, ma questa risulta accatastata insieme all'appartamento, per questo, anche in questo caso risulta sconveniente la divisione.

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;

Per determinare il valore dell'immobile in questa situazione si applica il metodo di confronto di mercato.

- **Metodo del confronto di mercato**

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse su libero mercato.

Consultando siti web e agenzie immobiliari e comparando l'immobile con altri situati nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, si sono acquisiti i seguenti dati:

<i>Immobile</i>	<i>tipologia</i>	<i>mq</i>	<i>Prezzo richiesto in €</i>
1	bilocale	57	125.000,00
2	trilocale	70	152.000,00
3	trilocale.	85	149.000,00
4	trilocale	80	155.000,00

Dai prezzi richiesti si deduce che il prezzo medio di mercato valutato dalle agenzie immobiliari per la zona urbana semicentrale di Civitavecchia è di circa 2013,62 €/mq.

Tale valore è stato confrontato con i prezzi al mq stimati dall'OMI, infatti si è consultato il sito dell'Agenzia del Territorio, dove si può accedere ad una sezione di quotazioni immobiliari stilate, per ogni Comune italiano, dall'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, tenendo conto di parametri quali, la zona, il mercato, lo stato di conservazione.

In particolare partecipano ai lavori dell'OMI organi tra i quali:

FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti

FIMAA: Federazione Italiana Moderatori Agenti Immobiliari

CNI: Consiglio Nazionale Ingegneri

Secondo le quotazioni del suddetto osservatorio, per un immobile con caratteristiche simili a quello pignorato e cioè situato nel Comune di Civitavecchia, in zona semicentrale, con tipologia residenziale, i valori oscillano tra i 1350 €/mq e 1800 €/mq. (Si specifica che i valori OMI, disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, sono aggiornati al secondo semestre dell'anno 2018)

Si sono rilevati anche le stime dei valori dei box/cantine che variano dagli 800 €/mq ai 1.200 €/mq

Per la il calcolo del valore degli immobili oggetto di causa si sceglie:.

- per l'appartamento il valore al mq è fatto dipendere da

- Lo stato di conservazione
- Il quartiere e relativi servizi
- La presenza della pertinenza

Tanto premesso si valuta per l'immobile un prezzo di € 1.500,00 al metro quadrato.

Per stimare il valore dell'immobile si deve moltiplicare la superficie commerciale per il valore al mq di zona e applicare i principali coefficienti correttivi in base alla conformazione e destinazione.

Calcolo della superficie commerciale con l'applicazione dei coefficienti correttivi

Superficie residenziale: da progetto	mq 105,16
Balcone mq 13.95 (al 35 %)	mq 7,18
Cantina (al 20 %)	mq 1,3
Superficie appartamento:	mq 113,64

Tenendo conto dei dati rilevati si ritiene di adottare un prezzo al mq per l'immobile di € 1600,00.

$Mq\ 113,64 \times 1.600,00 = 181.820,00\ €$

CONCLUSIONI

Il valore stimato come base d'asta approssimato per l'immobile in pignoramento è di 181.800,00 €.