

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

CAUSA: RG n° 150/2018 Esecuzione immobiliare

Giudice : Dott. ssa Dominici Alessandra

Attore Principale: BNL spa

Parte Resistente: 

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO PRELIMINARE

### IL CTU

Dott. Ing. CHIARA PEPI

Viale Guido Baccelli n° 56

00053 CIVITAVECCHIA

tel/fax 0766- 546777

mail: [chiarapepi@virgilio.it](mailto: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° 150/2018 nei confronti dei sig. [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, BNL spa, nei confronti dei signori [REDACTED]
- *Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*, redatto dal Notaio dott.ssa Maria Landolfo.

#### 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 16 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) 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 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. In particolare l'immobile è stato acquistato, con atto stipulato dal notaio dott. Carella Antonio, dai signori [redacted] al 50 % [redacted] sempre per una quota al 50 % , coniugati in regime di separazione dei beni, direttamente dalla Ditta costruttrice ETA DOMUS srl. La provenienza è tracciata dal 1997, cioè più di 20 anni antecedente al pignoramento.

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 Ladispoli, si è appurato che i signori [redacted] sono coniugati, in regima di separazione dei beni, dal 27/05/1990, pur non coabitando nell'appartamento, che è abitato dalla signora e le figlie. (allegato 7)

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

#### Formalità Pregiudizievoli

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 19/10/2018 ai nn 9689/6817 emesso dal Tribunale di Civitavecchia e notificato il 12/10/2018 contro [redacted] nata in Roma il 23/01/1967 e [redacted] nato in Roma il 18/09/1961 a favore Vela Mortgages srl con sede in Conegliano gravante sull'immobile in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 16/10/2006 ai nn 11663/2725 atto notarile pubblico per notar Privitera Antonino (Roma) del 10/10/2006, rep 37966/22385, per € 326.000,00 a garanzia di un mutuo di € 163.000,00 contro [redacted] nata in Roma il 23/01/1967 e [redacted] nato in Roma il 18/09/1961 a favore Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 22/11/1999 ai nn 10516/3201 atto notarile pubblico per notar Carella Antonio (Roma) del 15/11/1999, rep 112616/14839, per lire 430.000.000 a garanzia di un mutuo di lire 215000.000 contro [REDACTED] nata in Roma il 23/01/1967 [REDACTED] nato in Roma il 18/09/1961 a favore di Banca Commerciale Italiana- Società per azioni con sede in Milano gravante sull'immobile in oggetto.

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

E' presente agli atti e specificato in risposta al quesito 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 25/02/2019 si effettua l'accesso all'immobile e si esegue il sopralluogo (Verbale allegato 3)

L'immobile oggetto di pignoramento è una villetta, sita nel Comune di Ladispoli (RM), in località Cerreto, via Atene 21.

Vi si accede tramite un cancello che si affaccia sulla strada e si entra nel giardino, che a parte per alcune aiuole lungo la recinzione, è pavimentato. La recinzione è realizzata con blocchetti di tufo. (foto 1)

La villetta è indipendente, ha una struttura in cemento armato intonacato e tinteggiato, il tetto è rivestito con tegole in stile "portoghesi" (foto 2).

Davanti al portoncino blindato di entrata nell'abitazione vi è un piccolo portico, In casa si accede subito nel soggiorno, di mq 72,46 circa. (foto 3) In questa stanza è presente una scala in muratura, con pedate rivestite in travertino, che porta sia al piano sottotetto che al piano seminterrato. (foto 4) Con ingresso da soggiorno si passa alla cucina, di mq 10,13. Questa è stata ampliata rispetto a quella di progetto, occupando una parte del portico esterno. (foto 5)

Sempre al piano terra è presente una camera da letto con cabina armadio e bagno annessi. (foto 7) La camera è di mq 10,13 circa; il bagno è maiolicato e dotato di sanitari e doccia. (foto 6)

Tramite la scala si può accedere al piano seminterrato. Qui si possono distinguere un locale adibito a taverna di mq 39; da questa stanza si ha anche accesso al giardino tramite una porta finestra. Sono presenti poi altri due locali tecnici che sono stati adibiti uno a cucina, che si affaccia sulla sala e uno a bagno. (foto 8, 9) In taverna è stato poi costruito un muro basso lungo circa 2,80 m per meglio suddividere gli ambienti.

Salendo invece al piano superiore è presente un locale sottotetto che è a sua volta stato suddiviso in due camere da letto e in un ulteriore bagno, anche quest'ultimo maiolicato con sanitari e vasca da bagno. (foto 10)

Complessivamente la villetta è in buono stato di conservazione. Solo lungo una parte delle pareti perimetrali costruite per chiudere il portico è presente una quota di umidità di risalita. (foto 11)

Gli infissi esterni sono il legno con vetrocamera accoppiati con persiane e zanzariere. Le finestre al piano terra sono dotate di cancello antintrusione. Gli infissi interni sono bussole in legno.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti tinteggiate.

Nell'immobile sono presenti tutti gli impianti necessari. E' allacciato all'acquedotto e alla fogna comunali. E' presente la raccolta a domicilio differenziata dei rifiuti. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gpl con bombolone posto nel giardino e completato con radiatori interni in alluminio. E' presente l'impianto elettrico funzionante; il citofono è rotto. E' presente un impianto di climatizzazione realizzato con macchine esterne e split.

Superficie interna netta piano terra: 66,40 mq  
Superficie interna netta seminterrato: 56,21 mq  
Superficie interna netta sottotetto: 38,48 mq  
Superficie lorda commerciale piano terra: 72,25 mq  
Superficie lorda commerciale piano sottotetto ( valutata al 50 %) : 25,07 mq  
Superficie lorda commerciale seminterrato : ( valutata al 50 %) : 33,15 mq  
Superficie giardino (valutata al 10 %) : 13,50 mq

*Superficie commerciale intero immobile: 143,97 mq*

In quanto all'assoggettabilità della vendita immobiliare all'importo IVA, no 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 Ladispoli, località Cerreto, in via Atene 21, E' composto da una villetta indipendente realizzata con piano terra, piano seminterrato e piano sottotetto. E' registrato al catasto immobili al foglio 60, particella 1293, sub 7, cat. A2, vani 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. Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità riguardanti in primo luogo l'ampliamento della camera da letto al piano terra e della cucina chiudendo una parte di portico esterno. Questa opera è stata eseguita senza alcun titolo edilizio, consiste perciò in un abuso che deve essere riportato nella condizione di regolarità. Per questo motivo non si ritiene necessario un aggiornamento catastale in questa fase.

E' allegata la planimetria allo stato attuale, (allegato 4).

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;

Tramite l'accesso agli atti presso il Comune di Ladispoli è stata reperita la seguente documentazione autorizzativa

Concessione edilizia n° 39 dell'8 maggio 1998 (allegato 5)

Tra la planimetria del progetto approvato e lo stato attuale riscontrato nel rilievo, si rilevano alcune difformità, ad esempio al piano terra il locale cucina e la camera da letto sono stati ampliati occupando una parte del portico esterno. Tali opere non sono mai state denunciate, devono perciò essere considerate abusive. In prima analisi si è stabilito che tali opere non possono essere sanate, per cui i locali cucina e camera da letto dovranno essere ripristinati allo stato originario. Si allega planimetria dello stato attuale (allegato 4)

Consultando i registri, non sono state individuate domande o concessioni del certificato di agibilità. L'agibilità può essere richiesta previo la consegna all'Ufficio Tecnico dell'opportuna documentazione. Il nuovo compratore può fare richiesta entro 120 giorni dall'acquisto così come stabilito dal DPR n° 380/2001.

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] con le figlie maggiorenni. Il marito sig. [redacted] si è allontanato dalla casa coniugale da tempo in accordo con la signora [redacted] ma non esiste nessun atto di separazione.

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 Maddaloni Laura, unica proprietaria.  
Per la sua costituzione l'appartamento non è divisibile.

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;

Per la sua costituzione l'immobile non si presta ad essere diviso in più lotti, le opere da apportare peserebbero economicamente sul valore sull'abitazione. Inoltre l'unica superficie abitabile della villa è il piano terra, mentre il seminterrato e il locale sottotetto sono da considerarsi come annessi a quello principale.

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>Immobilie</i>	<i>tipologia</i>	<i>mq</i>	<i>Prezzo richiesto in €</i>
1	3 vani	80	179.000,00
2	5 vani	208	279.000,00
3	5 vani	160	250.000,00
4	5 vani	150	269.000,00
5	3 vani	60	179.000,00

Dai prezzi richiesti si deduce che il prezzo medio di mercato valutato dalle agenzie immobiliari per la zona urbana residenziale di Ladispoli è di circa 1834,43 €/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 Ladispoli, in zona Cerreto, con tipologia residenziale, i valori oscillano tra i 1450 €/mq e 2050 €/mq. ( Si specifica che i valori OMI, disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, sono aggiornati al secondo semestre dell'anno 2018)

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 di pertinenze

Si riassume che l'immobile è una villetta indipendente circondata da una corte/ giardino privato. E' situato in un quartiere residenziale di Ladispoli, tranquillo ma dotato di tutti i servizi necessari. Inoltre è ben collegato con il centro. Al momento del sopralluogo è in buono stato di conservazione. Sono presenti un paio di abusi consistenti nell'ampliamento di due stanze, occupando una parte di portico esterno. A tale abuso c'è possibilità di soluzione o tramite una Dia in sanatoria, o di eliminare l'abuso riportando l'immobile allo stato originario.

Ciò va a gravare in piccola parte su valore al mq dell'immobile, che tanto premesso porta a valutare un prezzo di € 1.700,00 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 lorda commerciale piano terra: 72,25 mq

Superficie lorda commerciale piano sottotetto ( valutata al 50 %) : 25,07 mq

Superficie lorda commerciale seminterrato : ( valutata al 50 %) : 33,15 mq

Superficie giardino (valutata al 10 %) : 13,50 mq

*Superficie commerciale intero immobile: 143,97 mq*

Tenendo conto dei dati rilevati si ritiene di adottare un prezzo al mq per l'immobile di € 1700,00.

$Mq 143,97 \times 1.700,00 = 244.749,00 \text{ €}$

## **CONCLUSIONI**

Il valore stimato come base d'asta approssimato per l'immobile in pignoramento è di 244.750,00 €

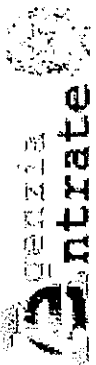
Il CTU

Ing. Chiara Pepi

## **ALLEGATI**

- Allegato 1: Documentazione catastale
- Allegato 2: Relazione notarile
- Allegato 3: Verbale di sopralluogo
- Allegato 4: Planimetria alla data odierna
- Allegato 5: Licenza costruzione
- Allegato 6: Documentazione fotografica
- Allegato 7: Estratto di matrimonio
- Allegato 8: Descrizioni





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 13/02/2019 - Ora: 11.14.06 Segue

Visura n.: RM0066823 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di LADISPOLI ( Codice: M212) Provincia di ROMA Foglio: 60 Particella: 1293 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	

### INTESTATI

1	[REDACTED]	inito a ROMA il 18/09/1961	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	data a ROMA il 23/01/1967	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

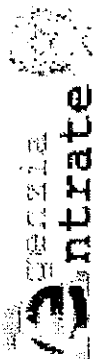
### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		60	1293	7			A/7	3	5 vani	Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 36 m <sup>2</sup>	Euro 800,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA ATENE n. 21 n. 21A piano: T-1-S1 interno: 1;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C552 - Sezione - Foglio 60 - Particella 1293

### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/02/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		60	1293	7			A/7	3	5 vani		Euro 800,51	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2002 protocollo n. 163670 in atti dal 22/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7931.1/2002)
Indirizzo VIA ATENE n. 21 n. 21A piano: T-1-S1 interno: 1;												
Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma3 (D.M. 701/94)												



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/02/2019 - Ora: 11.14.06 Fine  
Visura n.: RM0066823 Pag: 2

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2019

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/04/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	1293	7			A/7	3	5 vani		Euro 800,51 L. 1.550.000	COSTITUZIONE del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 (n. 001215.1/1999)
Indirizzo: VIA ATENE n. 21 n. 21A piano: T-1-S1 interno: 1;												
Notifica: -												
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94) Partita 1018181 Mod.58												

#### Situazione degli intestati dal 15/11/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a ROMA il 18/09/1961		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2	nata a ROMA il 23/01/1967		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/11/1999 Trascrizione in atti dal 12/12/2000 Repertorio n.: 112415 Rogante: CARELLA ANTONIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6326.1/1999)

#### Situazione degli intestati dal 09/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ETADOMUS - S.R.L. con sede in ROMA	03894401003	(1) Proprieta' fino al 15/11/1999

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 (Registrazione: (n. 001215.1/1999))

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 24113

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **CTU PEPI CHIARA**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 862)

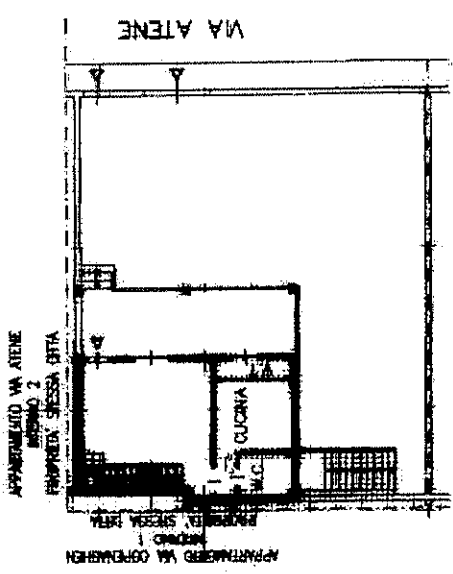
MODELLO  
E. 109, Prot. 1/88

MOD. AN (CEU)  
LIRE  
800

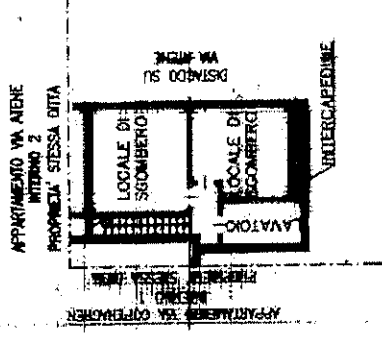
Planimetria di u.u. in Comune di LADISPOLI, via ALENNE

di 5 APR 1999  
1219  
K2002  
70000

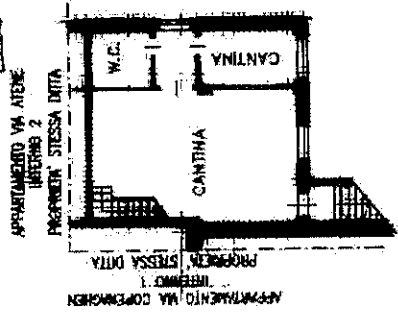
**ABITAZIONE Int. 1**



**PIANO TERRA**  
H= m 2.70



**PIANO SOTTOFETTO**  
Hmax= m 2.20



**PIANO SEMINTERROGATO**  
H= m 2.70



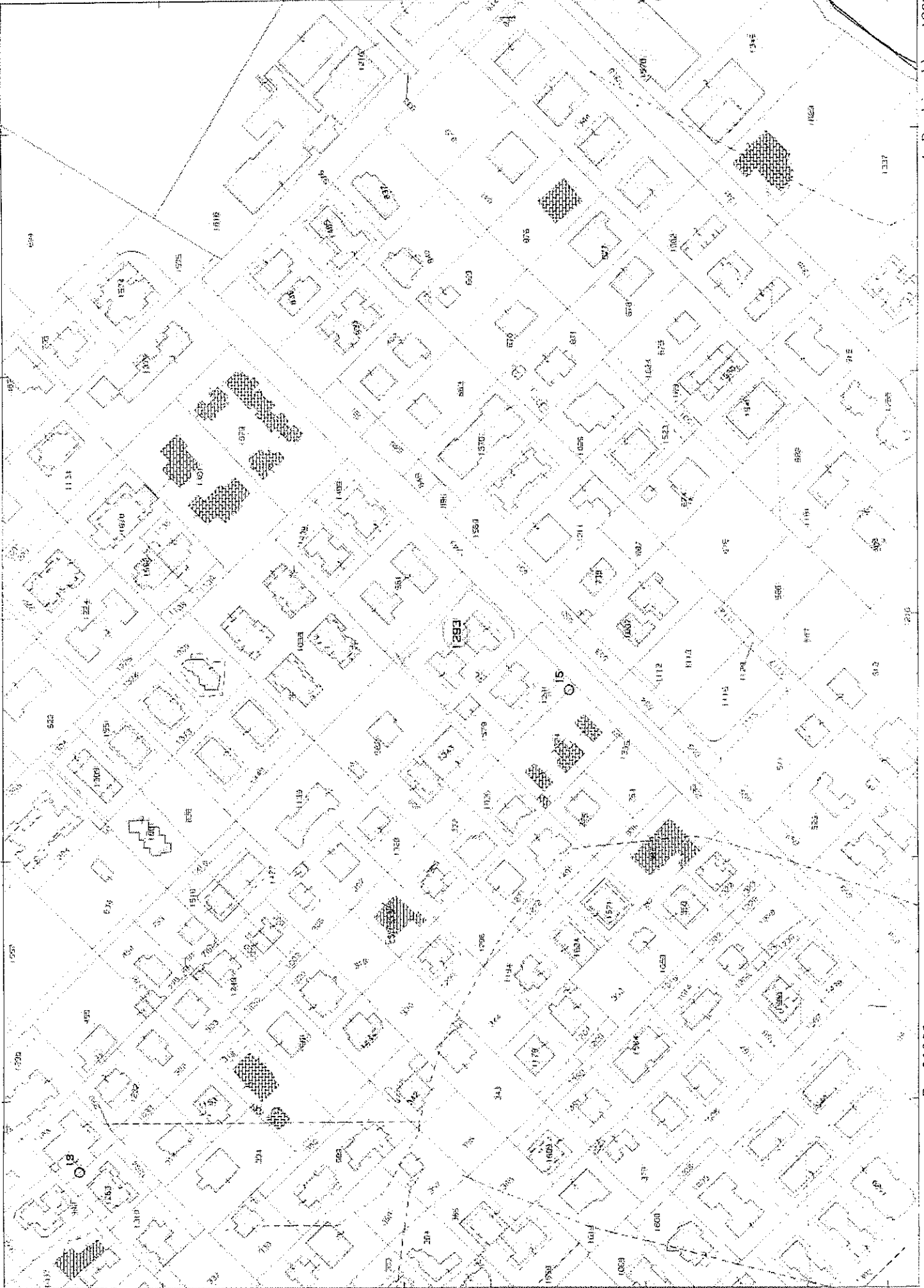
RESERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dai A.T. PALERMI (titolo, cognome e nome)

Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione

Foglio: 60 Particella: 282  
F. 60

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2019 - Comune di LADISPOLI (M212) - VIA ALENNE, 21 - 0114



13-Feb-2019 11:14:41  
Prof. n. RM0066825/2019

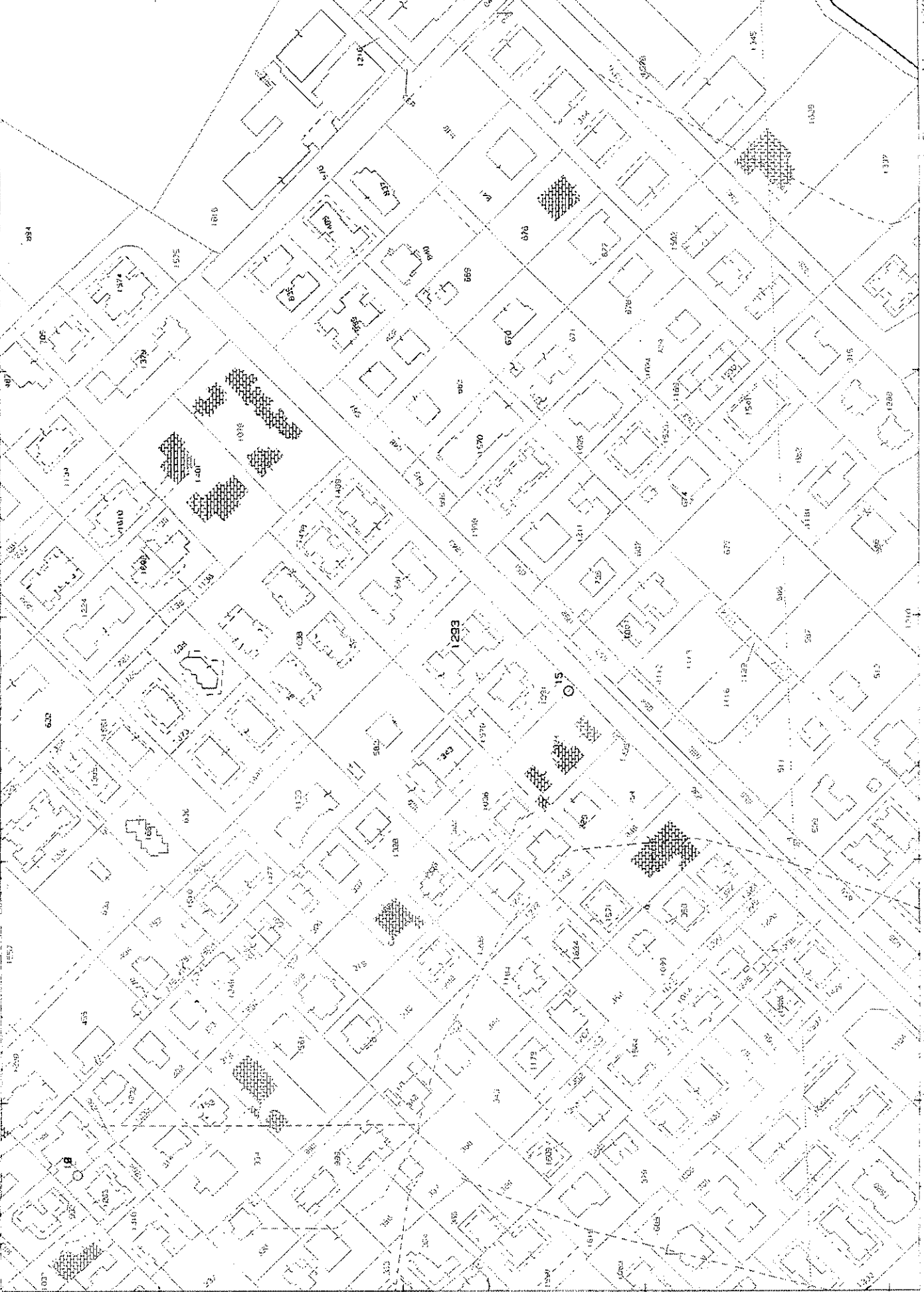
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: CERVEFERRI  
Foglio: 60  
Richiedente: CTU PEPI CHIARA

Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catalani - Direttore SALVATORE MUSUMECI

Vis. tel. (0.90 euro)

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Comune: CERVELLARI  
Foglio: 60



E=30200

Particella 1293

N=3500



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

CAUSA: RG n° 150/2018 Esecuzione immobiliare

Giudice : Dott. ssa Dominici Alessandra

**Attore Principale:** BNL spa

**Parte Resistente:** 

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### **IL CTU**

Dott. Ing. CHIARA PEPI

Viale Guido Baccelli n° 56

00053 CIVITAVECCHIA

tel/fax 0766- 546777

mail: [chiarapepi@virgilio.it](mailto:chiarapepi@virgilio.it)

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1: Cancello di entrata e recinzione

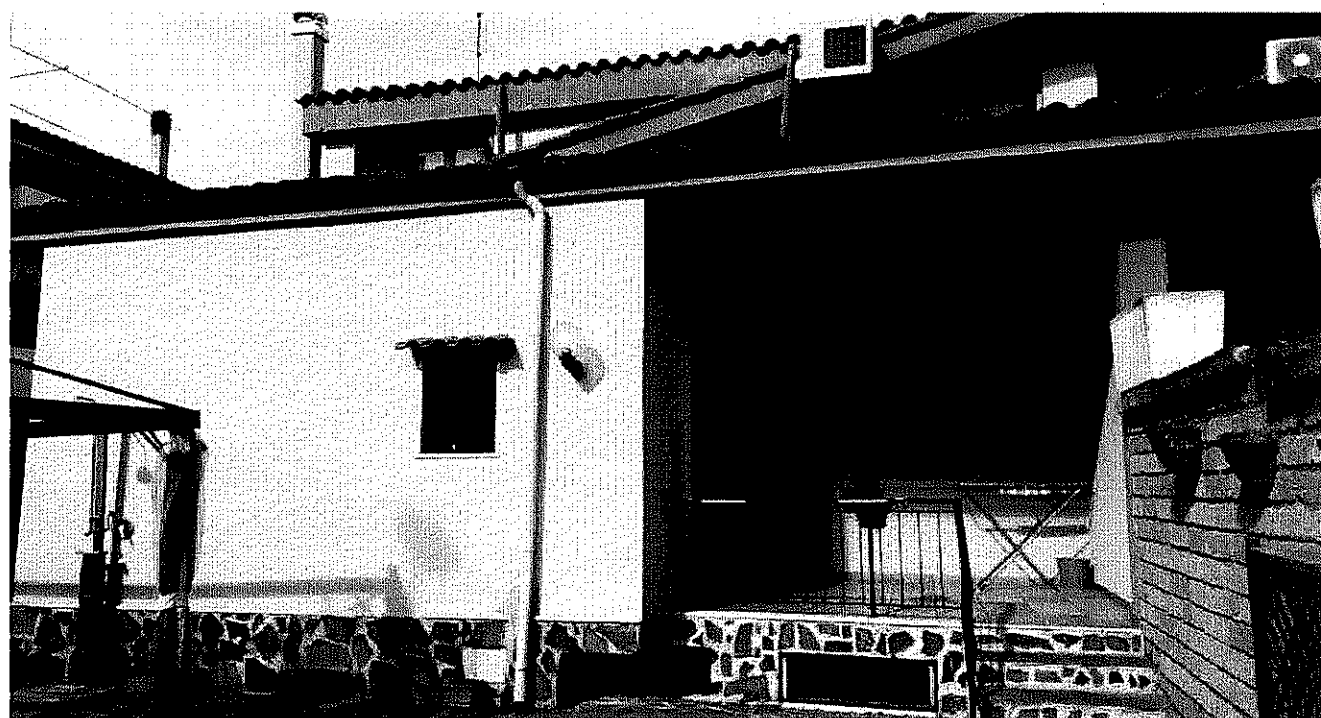
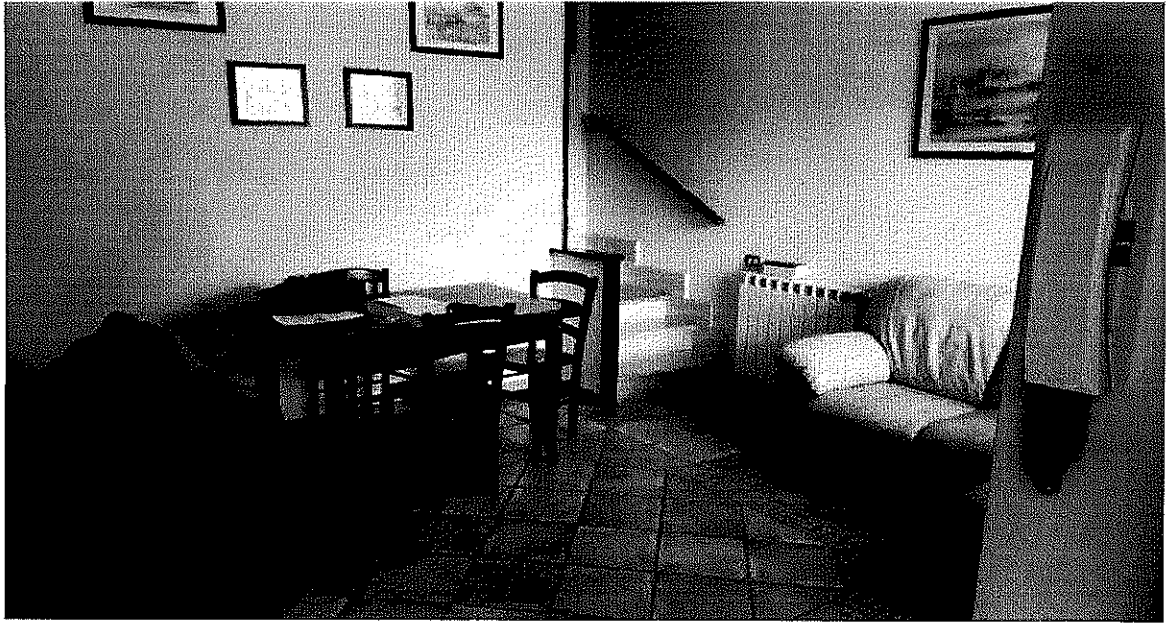


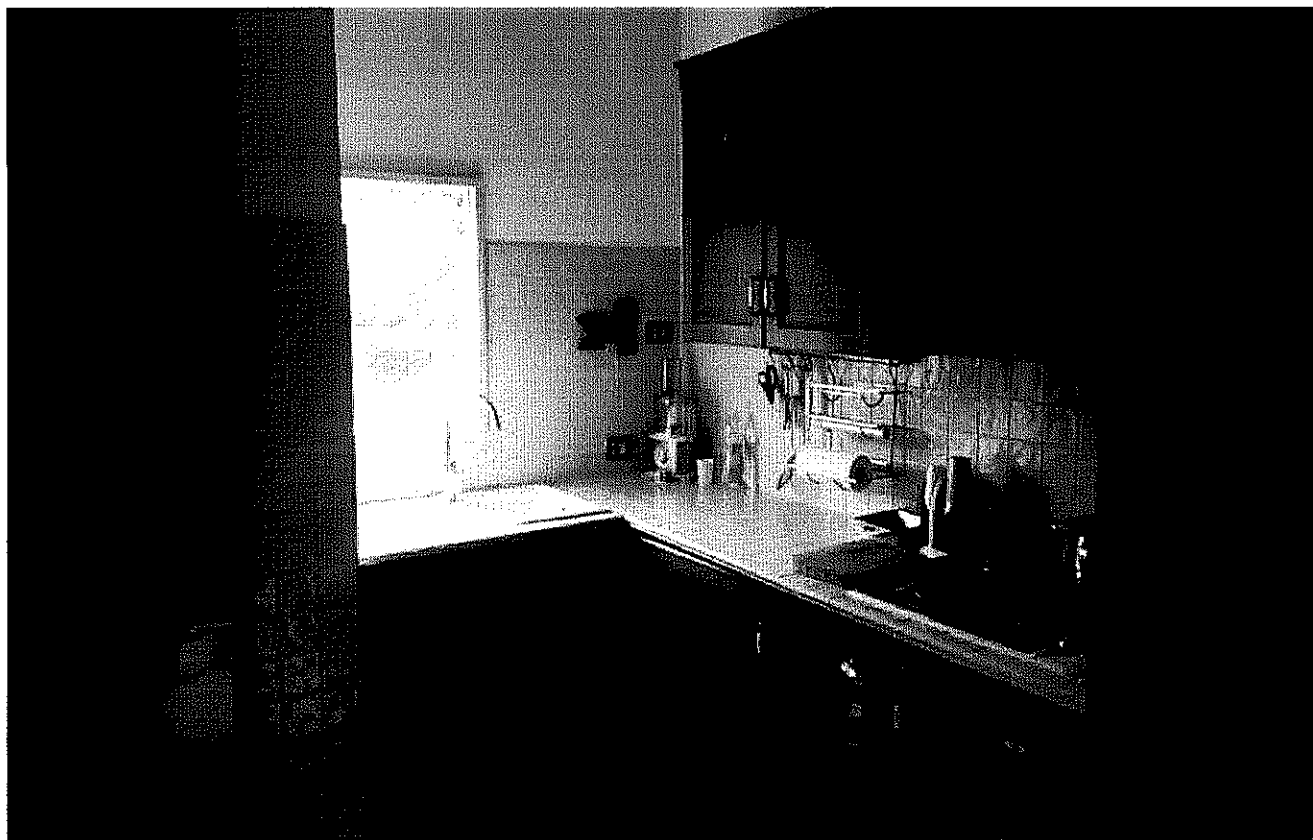
Foto 2 : Villetta.



**Foto 3: Soggiorno**



**Foto 4: Scala**



**Foto 5: Cucina**



**Foto 6 . il Bagno**



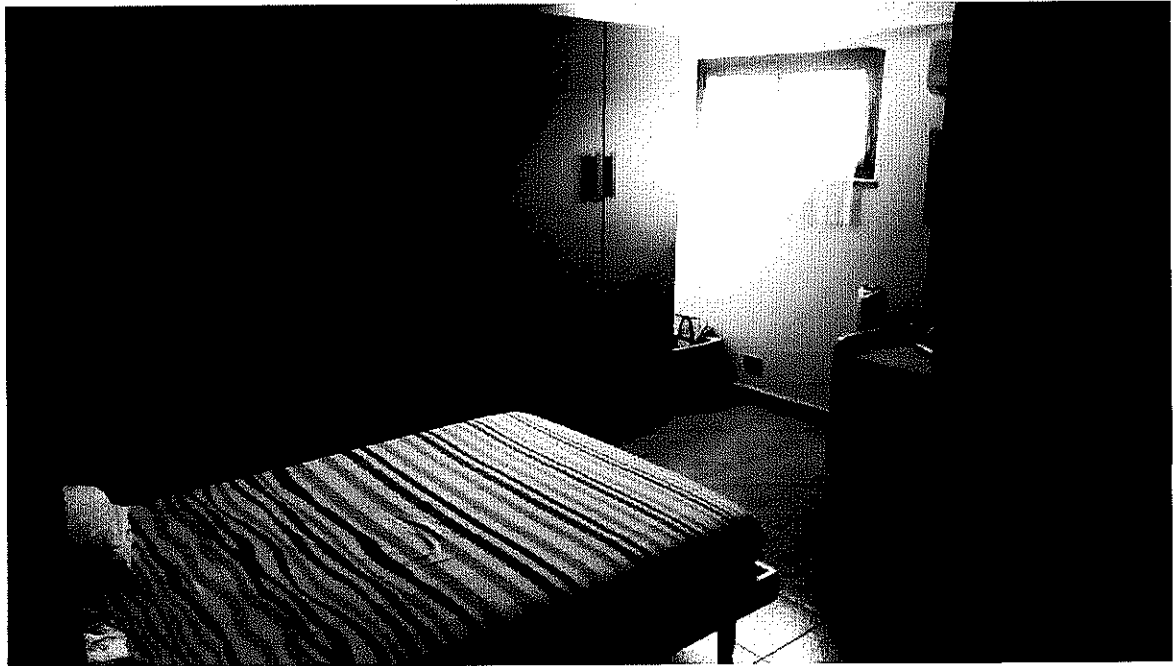
**Foto7: Camera da letto**



**Foto 8: taverna**



**Foto 9: Cucina della taverna**



**Foto 10 : Camera da letto sottotetto**



**Foto 11 : Piccola risalita di umidità lungo le pareti**

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è una villetta, sita nel Comune di Ladispoli (RM), in località Cerreto, via Atene 21.

Vi si accede tramite un cancello che si affaccia sulla strada e si entra nel giardino, che a parte per alcune aiuole lungo la recinzione, è pavimentato. La recinzione è realizzata con blocchetti di tufo.

La villetta è indipendente, ha una struttura in cemento armato intonacato e tinteggiato, il tetto è rivestito con tegole in stile "portoghesi".

Davanti al portoncino blindato di entrata nell'abitazione vi è un piccolo portico, In casa si accede subito nel soggiorno, di mq 72 circa. In questa stanza è presente una scala in muratura, con pedate rivestite in travertino, che porta sia al piano sottotetto che al piano seminterrato..

Con ingresso da soggiorno si passa alla cucina, di mq 10,13. Questa è stata ampliata rispetto a quella di progetto, occupando una parte del portico esterno.

Sempre al piano terra è presente una camera da letto con cabina armadio e bagno annessi. La camera è di mq 10,13 circa; il bagno è maiolicato e dotato di sanitari e doccia.

Tramite la scala si può accedere al piano seminterrato. Qui si possono distinguere un locale adibito a taverna di mq 39; da questa stanza si ha anche accesso al giardino tramite una porta finestra. Sono presenti poi altri due locali tecnici che sono stati adibiti uno a cucina, che si affaccia sulla sala e uno a bagno. In taverna è stato poi costruito un muro basso lungo circa 2,80 m per meglio suddividere gli ambienti.

Salendo invece al piano superiore è presente un locale sottotetto che è a sua volta stato suddiviso in due camere da letto e in un ulteriore bagno, anche quest'ultimo maiolicato con sanitari e vasca da bagno.

Complessivamente la villetta è in buono stato di conservazione. Solo lungo una parte delle pareti perimetrali costruite per chiudere il portico è presente una quota di umidità di risalita.

Gli infissi esterni sono il legno con vetrocamera accoppiate con persiane e zanzariere. Le finestre al piano terra sono dotate di cancello antintrusione. Gli infissi interni sono bussole in legno.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti tinteggiate.

Nell'immobile sono presenti tutti gli impianti necessari. E' allacciato all'acquedotto e alla fogna comunali. E' presente la raccolta a domicilio differenziata dei rifiuti. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gpl con bombolone posto nel giardino e completato con radiatori interni in alluminio. E' presente l'impianto elettrico funzionante; il citofono è rotto. E' poi presente un impianto di climatizzazione realizzato con macchine esterne e split.

Superficie interna netta piano terra: 66,40 mq

Superficie interna netta seminterrato: 56,21 mq

Superficie interna netta sottotetto: 38,48 mq

Superficie lorda commerciale piano terra: 72,25 mq

Superficie lorda commerciale piano sottotetto ( valutata al 50 %) : 25,07 mq

Superficie lorda commerciale seminterrato : ( valutata al 50 %) : 33,15 mq

Superficie giardino (valutata al 10 %) : 13,50 mq

*Superficie commerciale intero immobile: 143,97 mq*



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

CAUSA: RG n° 150/2018 Esecuzione immobiliare

Giudice : Dott. ssa Dominici Alessandra

**Attore Principale:** BNL spa

**Parte Resistente:** XXXXXXXXXX

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### **IL CTU**

Dott. Ing. CHIARA PEPI

Viale Guido Baccelli n° 56

00053 CIVITAVECCHIA

tel/fax 0766- 546777

mail: chiarapepi@virgilio.it

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è una villetta, sita nel Comune di Ladispoli (RM), in località Cerreto, via Atene 21.

Vi si accede tramite un cancello che si affaccia sulla strada e si entra nel giardino, che a parte per alcune aiuole lungo la recinzione, è pavimentato. La recinzione è realizzata con blocchetti di tufo.

La villetta è indipendente, ha una struttura in cemento armato intonacato e tinteggiato, il tetto è rivestito con tegole in stile "portoghesi".

Davanti al portoncino blindato di entrata nell'abitazione vi è un piccolo portico. In casa si accede subito nel soggiorno, di mq 72 circa. In questa stanza è presente una scala in muratura, con pedate rivestite in travertino, che porta sia al piano sottotetto che al piano seminterrato..

Con ingresso da soggiorno si passa alla cucina, di mq 10,13. Questa è stata ampliata rispetto a quella di progetto, occupando una parte del portico esterno.

Sempre al piano terra è presente una camera da letto con cabina armadio e bagno annessi. La camera è di mq 10,13 circa; il bagno è maiolicato e dotato di sanitari e doccia.

Tramite la scala si può accedere al piano seminterrato. Qui si possono distinguere un locale adibito a taverna di mq 39; da questa stanza si ha anche accesso al giardino tramite una porta finestra. Sono presenti poi altri due locali tecnici che sono stati adibiti uno a cucina, che si affaccia sulla sala e uno a bagno. In taverna è stato poi costruito un muro basso lungo circa 2,80 m per meglio suddividere gli ambienti.

Salendo invece al piano superiore è presente un locale sottotetto che è a sua volta stato suddiviso in due camere da letto e in un ulteriore bagno, anche quest'ultimo maiolicato con sanitari e vasca da bagno.

Complessivamente la villetta è in buono stato di conservazione. Solo lungo una parte delle pareti perimetrali costruite per chiudere il portico è presente una quota di umidità di risalita.

Gli infissi esterni sono il legno con vetrocamera accoppiate con persiane e zanzariere. Le finestre al piano terra sono dotate di cancello antintrusione. Gli infissi interni sono bussole in legno.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti tinteggiate.

Nell'immobile sono presenti tutti gli impianti necessari. E' allacciato all'acquedotto e alla fogna comunali. E' presente la raccolta a domicilio differenziata dei rifiuti. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gpl con bombolone posto nel giardino e completato con radiatori interni in alluminio. E' presente l'impianto elettrico funzionante; il citofono è rotto. E' poi presente un impianto di climatizzazione realizzato con macchine esterne e split.

Superficie interna netta piano terra: 66,40 mq

Superficie interna netta seminterrato: 56,21 mq

Superficie interna netta sottotetto: 38,48 mq

Superficie lorda commerciale piano terra: 72,25 mq

Superficie lorda commerciale piano sottotetto ( valutata al 50 %) : 25,07 mq

Superficie lorda commerciale seminterrato : ( valutata al 50 %) : 33,15 mq

Superficie giardino (valutata al 10 %) : 13,50 mq

*Superficie commerciale intero immobile: 143,97 mq*