

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore: Dott.ssa Alessandra Dominici

Esecuzione n. R.G. 94/2021

Promossa da: Banca Nazionale del Lavoro

Contro:

Udienza del 29.09.2022 ore 11:15

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA

La S.V. Illustrissima in data 03-10-2021 nominava quale esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Galimberti Alessandro con studio in Cerveteri Via Ceretana, n.12.

Che l'ordinanza di nomina veniva notificata al sottoscritto, telematicamente in pari data.

In data 14-10-2021 il sottoscritto porgeva giuramento in qualità di esperto estimatore, regolarmente notificato ed accettato dalla cancelleria delle esecuzioni in data 15-10-2021

I quesiti posti sono:

- 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;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
 - In primo luogo se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
 - In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.



-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 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);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: atto di compravendita – donazione – eredità (accettazione trascritta o meno);
- 5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) 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;
- 7) 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
- 8) 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) 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;
 - 10) 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;
 - 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 12) 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.
 - 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 14) 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;
 - 15) 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;

- 16) 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;
- 17) 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, inoltre, che l'esperto:

- a) 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 di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- b) 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 indicati. A tale fine, all'interno 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato 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.

premesso:

- Che, con istanza del 01-03-2022 si informava la S.V. Illustrissima che le operazioni peritali erano in corso, ma che il sottoscritto era impossibilitato al deposito della perizia, in quanto il Comune di Ladispoli (ufficio Urbanistica) non aveva messo a disposizione i titoli urbanistici necessari alla predisposizione dell'elaborato peritale.
La S.V. Illustrissima preso atto di tale circostanza, con propria ordinanza concedeva proroga per il deposito dell'atto peritale.

Che in data 07-04-2022 il Comune di Ladispoli mi comunicava telefonicamente che, la documentazione richiesta era a disposizione per visionarla e si confermava la data di accesso agli atti per il 14-04-2022.

In tale data è stato possibile visionare la documentazione urbanistica ed estrarre copie dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia n. 336 del 20-06-1968;
- Licenza edilizia n. 746 del 26-11-1968;
- Licenza edilizia n. 43 del 02-12-1971
- Titolo edilizio a sanatoria n. 157 del 25-10-2007 rilasciata al sig. Bellia Nicolò Giuseppe;

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Galimberti Alessandro eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quant'altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte ai suddetti quesiti posti con l'ordinanza di nomina.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO
OPERAZIONI PERITALI

L'immobile è sito nel Comune di Ladispoli via Benedetto Croce n. 21; piano sesto + lastrico solare piano settimo – interno 21.

Risposta al Quesito n° 1

E' stata verificata in via prioritaria la presenza della documentazione Ipocatastale in atti, Certificata dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo "in atti dal 16-07-2021." attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura ed è risultata idonea alla procedura del pignoramento.

Dati:

L'immobile è sito nel Comune di Ladispoli via Benedetto Croce n. 21; piano sesto + lastrico solare piano settimo – interno 21.

(catastalmente)

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ladispoli come segue:

- Fg. 64 p.lla 758 sub 504 - Cat. A/7 – Classe 3 - vani 3 – R. C Euro 480,30, via Benedetto Croce n. 21 piano 6-7 interno 21. Allegato "A"

Appartamento così intestato:

Proprietà per 1/1, (per acquisto fattone il 26-02-2007 in stato nubile);

Tale documentazione relativamente all'immobile pignorato risulta completa.

Risposta al Quesito n° 2

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile, certificata dal Notaio Maria Landolfo "in atti dal 16-07-2021".

Si precisa che il suddetto certificato si estende per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso della trascrizione del pignoramento.

Risposta al Quesito n° 3

Il suddetto immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 11-06-2021 ai nn. 6424/4763 emesso dal Tribunale di Civitavecchia e notificato il 04-05-2021 contro Martinelli Emanuela nata in Roma il 19-04-1974 a favore Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.

Ipoteca volontaria, nascente da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 02-03-2007 ai nn. 2832/551 atto notarile pubblico per notar Pugliese Antonio del



26-02-2007 rep. 53631/29851, contro ~~Atto di compravendita nota in Roma il 12-04-1979~~ a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA con sede in Roma.

N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA, e verificare se sono intervenuti altri creditori.

Risposta al Quesito n°4

Titoli di Provenienza nel Ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Detto immobile è pervenuto alla signora *Proprietà per 1/1*, per acquisto dalla *con sede in Civitavecchia*, in virtù atto di compravendita per notar Pugliese Antonio del 26-02-2007, rep. n. 53630/29850, trascritto presso la conservatoria di Civitavecchia in data 02-03-2007 ai nn. 2831/1669. **Allegato "B"**
- Alla suddetta *è pervenuto da* in virtù di atto di compravendita per notar rugnese Antonio del 16-09-2004, rep. 43025/20899, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 21-09-2004 ai nn. 11318/6575.
- Al sig. *l'area sulla quale è stato edificato l'immobile in oggetto e pervenuta da* *in virtù di atto di compravendita per notar Giuseppe Pellani del 18-11-1968, rep. 8950/6832, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 02-04-1969 ai nn. 1732/1130.*

Risposta al Quesito n° 5

Documento già acquisito e risultante dal fascicolo in atti (*Certificazione Notarile, certificata dal Notaio Maria Landolfo "in atti dal 16-07-2021"*).

Risposta al Quesito n° 6

L'immobile è sito nel Comune di Ladispoli via Benedetto Croce n. 21; piano sesto + lastrico solare piano settimo – interno 21.

L'immobile pignorato ha una superficie calpestabile, ovvero:
appartamento mq 53,27 utili - mq 63,00 lordi + balcone - lastrico solare mq 139,88.

A seguito del sopralluogo effettuato, unitamente al Custode, il sottoscritto riferisce che: l'immobile oggetto di pignoramento, è un appartamento posto al piano sesto int. 21, + lastrico solare raggiungibile da scala esterna posta sul terrazzo di proprietà, si accede direttamente dal pianerottolo condominiale, così composto:

soggiorno/angolo cottura, 2 letto e bagno a coronamento del perimetro dell'appartamento è posto un balcone a forma di "L".

I materiali usati per i rivestimenti e i pavimenti risultano essere non di prima scelta.



Il bagno risulta composto da una doccia, lavabo, bidet e water.
Le pareti e i soffitti sono tinteggiati a tempera di vari colori.
L'impianto elettrico e idrico risultano a norma di Legge.
L'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione. **Allegato "C"**

Il tutto per una superficie commerciale di mq 67,25 netti, così calcolati:

➤ Abitazione	mq. 53,27	pari a 1	= mq. 53,27 (piano sesto interno 21)
➤ Lastrico solare	mq. 120,00	x 0,10	= mq. 12,00 (lastrico... piano settimo)
➤ Balcone	mq. 19,88	x 0,10	= mq. 1,98 (balcone)
Superficie commerciale lorda (solo appartamento) = mq. 63,00			

Esternamente;

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato tra il 1968 e il 1971.
L'intero edificio composto di 7 piani e n° 21 abitazioni.
L'accesso all'abitazione (appartamento) avviene da Via Benedetto Croce n. 21, ovvero, tramite area condominiale si accede al portone dell'androne condominiale.
L'appartamento è raggiungibile dalla scala condominiale interna, o direttamente dall'ascensore.
La struttura portante della palazzina è realizzata in C.A, le tamponature sono state realizzate in forato e rivestite in cortina, le tramezzature interne sono state realizzate in laterizio forato.
Le pareti esterne sono rifinite a cortina, gli aggetti dei balconi i sottobalconi e i pilastri sono intonacati e tinteggiati.
Come si evince dalla documentazione fotografica l'intero immobile ha bisogno di opere manutentive, quali: ripresa degli intonaci dei balconi, sottobalconi, pilastri e tinteggiatura. Allegato "C"

Le rifiniture esterne sono di mediocre qualità.
La zona dove è ubicato l'immobile è sita in Ladispoli.
L'intero edificio di cui fa parte l'immobile esecutato è posto a circa 1.000 metri dal mare, a circa 1,5 km troviamo la casa comunale.
Nelle vicinanze si trovano negozi di ogni genere, nonché, il centro commerciale denominato "la Palma", a circa due chilometri dalla centralissima via dello shopping denominata "Viale Italia" sono presenti scuole elementari e medie e superiori.
Il fabbricato dista circa otto chilometri dall'Autostrada A/12 Roma-Civitavecchia Uscita (Cerveteri -Ladispoli).
A circa 2 chilometri è ubicata la stazione ferroviaria della Tratta Roma-Pisa- Genova) denominata (Cerveteri-Ladispoli).
A circa 30 chilometri è ubicato l'aeroporto intercontinentale "Leonardo Da Vinci, è senz'altro, nel mercato immobiliare di Ladispoli, la zona attualmente più richiesta come residenza di prima casa, nonché per le sue modeste dimensioni stagionale (periodo estivo 2° casa).

La vendita dell'immobile non fu soggetta ad IVA, ma con l'imposta di registro.

Risposta al Quesito n° 7

Risulta la piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al Quesito n° 8

L'immobile è regolarmente accatastato, la planimetria corrisponde con la sagoma di ingombro, durante il sopralluogo si è riscontrato un ampliamento, meglio descritto al successivo quesito 10



Sarà necessaria la variazione catastale, successivamente all'acquisizione del titolo urbanistico. Vedi quesito n.10.

Risposta al Quesito n° 9

Nel P.R.G. del Comune di Ladispoli adottato dal Consiglio Comunale in data 2-12-1977 n° 223, l'unità immobiliare è compresa in zona "B" completamento, sottozona "B3". Non ci sono vincoli paesaggistici e/o archeologici.

Risposta al Quesito n° 10

La costruzione dell'intero complesso edilizio, di cui è parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione è sorta negli anni 60, facente parte di una più ampia lottizzazione denominata "Caere Vetus" (lotto 197).

L'edificio fù realizzato in virtù delle seguenti Licenze edilizie:

- N. 336 del 20-08-1968;
- N. 746 del 26-11-1968;
- N. 43 del 02-12-1971.
- **Titolo edilizio a sanatoria n. 157 del 25-10-2007 rilasciata al sig. Bellia Nicolò Giuseppe; Allegato "D"**

I lavori di costruzione furono iniziati in data 23-11-1968 e terminati in data 15-09-1969

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità edilizie e più precisamente:

- *Ampliamento della superficie residenziale (evidenziato in color verde). Allegato "E";*
- *Diversa distribuzione spazi interni. Allegato "E"*

Regolarizzazione abusi:

- *Ampliamento della superficie residenziale (evidenziato in color verde). Allegato "E";*
DA RIPRISTINARE come da titolo edilizio a sanatoria n. 157 del 25-10-2007
- *Diversa distribuzione spazi interni Allegato "E"*
- **sono suscettibili a sanatoria CILA.**

L'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, il presumibile costo della sanatoria (sanzioni, diritti di segreteria, variazione catastale, parcella del professionista, ammonta ad euro 15.000,00

Totale euro 15.000,00 (diconsieuroquindicimila/00).

RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 79 del 02-12-1971. Allegato "F"

Con il rilascio della sanatoria n. 157 del 25-10-2007 rilasciata al sig. come prevede e prevedeva la normativa doveva essere fatta esplicita richiesta per il rilascio della nuova AGIBILITA', dagli accertamenti esperiti agli atti non risulta alcuna istanza.



Risposta al Quesito n° 11

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta al Quesito n° 12

L'immobile de equo al momento del sopralluogo, era nella disponibilità dell'esecutata.

Risposta al Quesito n° 13

Immobile nella disponibilità dell'esecutata.

Risposta al Quesito n° 14

Non esiste alcuno dei vincoli, oneri, diritti, usi civici previsti nel presente quesito.
Per quanto inerente il condominio denominato via Benedetto Croce n. 21, risulta un debito residuo € 2.619,88 come da certificazione del 31-05-2022. **Allegato "G"**

Non è gravato da USO CIVICO, sono stati effettuati accertamenti diretti presso il Comune di Ladispoli.

Risposta al Quesito n° 15

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata Martinelli **era nubile. Allegato "H"**
L'immobile pignorato, in forza dell'atto di vendita del 26-02-2007 rep.53630 – Racc. 29850 l'esecutata era nubile, pertanto, bene e personale. **Allegato "B"**
L'immobile non è suscettibile di separazione in natura, pertanto la vendita andrà effettuata in unico lotto (appartamento + lastrico solare).

Risposta al Quesito n° 16

Il bene pignorato è vendibile in unico lotto, ovvero come risulta dalla trascrizione del pignoramento.

Risposta al Quesito n° 17

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili similari, posti sul mercato immobiliare si attestano tra 1.400,00 €/mq e 2.000,00 €/mq, discostandosi di qualche centinaia di euro dalle quotazioni OMI, ovvero, 1.300,00 €/mq e 1.8500,00 €/mq. **Allegato "I"**



Pertanto si avrà:

valore medio, ovvero, $(€ 1.400,00 + € 2.000,00 \text{ "valori di mercato"}) + € 1.300,00 + € 1.850,00$
"valori OMI": $4 = 1.637,50 \text{ €/mq (valore di mercato)}$.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito: in zona semicentrale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (21 appartamenti).

- è ubicato in Ladispoli con accesso dal civico n. 21 di via Benedetto Croce;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato negli anni 70 del secolo scorso;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** detenuto dall'esecutato;

- **Proprietà:**

Detto immobile è pervenuto alla signora

Proprietà per 1/11, per acquisto dalla

SRL con sede in Civitavecchia, in virtù atto di compravendita per notar Pugliese Antonio del 26-02-2007, rep. n. 53630/29850, trascritto presso la conservatoria di Civitavecchia in data 02-03-2007 ai nn. 2831/1669. **Allegato "B"**

- **Piano:** sesto (appartamento), piano settimo (lastrico solare).
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** buona;
- **Esposizione e vista:** buona.
- **L'altezza interna:** h 2,70.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il tutto per una superficie commerciale di mq 67,25 netti, così calcolati:

➤ Abitazione	mq. 53,27 pari a 1	= mq. 53,27 (piano sesto interno 21)
➤ Lastrico solare	mq. 120,00 x 0,10	= mq. 12,00 (lastrico... piano settimo)
➤ Balcone	mq. 19,88 x 0,10	= mq. 1,98 (balcone)

Superficie commerciale lorda (solo appartamento) = mq. 63,00 - mq 53,27 utili - mq 139,88 non residenziali (balcone + lastrico solare).

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 1.700,00.

Pertanto si avrà:

Appartamento mq 67,25 (commerciali) x €/mq 1.700,00 = € 114.325,00 (Valore di mercato).



Meno i costi da sostenere per sanare l'abuso e per il ripristino dello stato dei luoghi si avrà:

€ 114.325,00 "valore di mercato" – € 15.000,00 "costi della sanatoria" = € 99.325,00

Valore finale Diconsiuronovantanovemilatrecentoventicinque/00

FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

1. VENDITA UNICO LOTTO: Appartamento

€ 99.325,00 Valore finale Diconsiuronovantanovemilatrecentoventicinque/00

2. DATI CATASTALI:

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Ladispoli come segue:

- Fg. 64 p.III 758 sub 504 - Cat. A/7 – Classe 3 - vani 3 – R. C Euro 480,30, via Benedetto Croce n. 21 piano 6-7 interno 21. **Allegato "A"**

Appartamento così intestato:

Proprietà per 1/1, (per acquisto fattone il 26-02-2007 in stato nubile);

3. CONFINI:

- Vano scale, appartamento int. 20.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 99.325,00 Valore finale Diconsiuronovantanovemilatrecentoventicinque/00

L'immobile è sito nel Comune di Ladispoli via Benedetto Croce n. 21; piano sesto + lastrico solare piano settimo – interno 21.

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- A) Visura e planimetria;
- B) Atto di compravendita;
- C) Foto
- D) Situazione Urbanistica;
- E) Planimetria abusi;
- F) Certificato di abitabilità;
- G) Resoconto Condominiale;
- H) Certificato anagrafico;
- I) Valori OMI;



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

L'anno duemilaventidue addì 20 del mese di Giugno, a mezzo sistema posta certificata si deposita l'allegata perizia che si compone di pagine 13 e n. 9 allegati contraddistinti dalla Lettera "A" alla Lettera "I".

**L'esperto estimatore
Geom. Galimberti Alessandro**

N.B copia della presente è stata trasmessa a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:

Avv. Laura Romano: lauraromano@ordineavvocatiroma.org (creditore procedente);

Avv. Annamaria Galeone: annamaria.galeone@pecavvocaticivitavecchia.it (quale custode nella procedura);

Sig.ra Martinelli Emanuela negrita7471@gmail.com (raccomandata) Esecutato.

