CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROCEDURA ESECUTIVA n° 133/2021 R.G.E.

Il G.E. Presidente Francesco VIGORITO

OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DELL'APPARTAMENTO NEL COMUNE DI LADISPOLI (RM), STRADA INTERPODERALE 48 SNC

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Pr. Udienza: 12/07/2022 ORE 11:00

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - con formalità - registro particolare n. 4509 del 03/06/2021, si costituiva la procedura esecutiva **n. 133/2021 R.G.E.** dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico davanti al cancelliere Dr. Salvatore Inserra.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[…]:

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 registi immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stato richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubbici 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 dalla 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. *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

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 IVA 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;*

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; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*

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;*

8. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;*

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*

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

sanabile in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 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 L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10. *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

11. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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.*

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

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;*

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

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 dei 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 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;*

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;*

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 a metro quadrato 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 del 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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*

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

LE OPERAZIONI PERITALI

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito un primo accesso nella u.i. esecutata, in presenza del delegato alla vendita, ed un secondo accesso in data 30/12/2021 ore 9:15, con elaborazione di fotografie e rilevo dell'immobile -onde stabilire caratteristiche le dimensioni dello stesso-.

Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
- copia del titolo edilizio abilitativo della costruzione oggetto di procedura esecutiva;

accertava e verificava :

- l'atto d'acquisto in capo all'esecutato, (onde verificare provenienza, dati catastali, date edilizie ed eventuali servitù attive e passive sull'immobile).

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'Ill.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

1. Ipoteca volontaria n 6913/985 del 09/08/2012 da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/08/2012 rep 4025/2785 [redacted] a favore di [redacted] ntro La [redacted]. con sede in Cerveteri CF [redacted] capitale € 318.000,00 totale € 636.000,00 durata 20 anni;
2. Iscrizione n. 13499/2167 del 31/12/2019 nascente di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 26/06/2019 rep 2987/2019 emesso da Tribunale di Firenze a favore di [redacted] sede a Vinci (FI) cf [redacted] omicilio ipotecario Lungoporto Gramsci Civitavecchia Avv. [redacted] contro La [redacted] [redacted]. a r.l., capitale €

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

21.305,17 totale € 30.000,00; N.B. la suddetta formalità riguarda anche altri immobili;

3. Trascrizione n. 1951/1460 del 01/03/2021 da pignoramento del 13/01/2021 rep 58 Tribunale di Civitavecchia a favore di .; N.B. la suddetta formalità riguarda anche altri immobili;
4. Trascrizione n. 7097/5255 del 28/06/2021 da pignoramento del 28/05/2021 rep 1287

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

2.1 Il Creditore procedente, come detto, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. L'immobile è stato compravenduto alla società esecutata con atto a rogito Notaio ai nn.

Ai venditori gli immobili erano pervenuti:

in parte per successione a a cui accettazione dell'eredità è stata trascritta il 07/08/2007 ai nn 10294/5737; in parte per Notaio in Roma trascritto il 04/08/2007 ai nn 10211/5680 col quale venivano a cessare la comunione con tao a Cerveteri il 27/01/1920 e successive note di rettifiche del 04/03/2014 ai nn. 2578/2170 e del 07/03/2014 ai nn. 2870/2364.

A a quota di propria pertinenza dell'immobile in oggetto era pervenuto in regime di comunione legale per atto di compravendita del 27/06/1986 notaio Emma rep. 1651 trascritto il 11/07/1986 ai nn. 4793/3445 da potere di nato a Cerveteri il 21/10/1915

Quindi l'immobile pignorato, risale ad un atto d'acquisto trascritto non antecedente almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

3.1 Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione **(provenienza ultraventennale)**.

1. Ipoteca volontaria n 6913/985 del 09/08/2012 da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 08/08/2012 rep 4025/2785 N a favore di ntro a r.l. con sede in Cerveteri CF capitale € 318.000,00 totale € 636.000,00 durata 20 anni;
2. Iscrizione n. 13499/2167 del 31/12/2019 nascente di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 26/06/2019 rep 2987/2019 emesso da Tribunale di Firenze a favore di sede a Vinci (FI) cf domicilio ipotecario Lungoporto Gramsci Civitavecchia contro a r.l., capitale € 21.305,17 totale € 30.000,00; N.B. la suddetta formalità riguarda anche altri immobili;
3. Trascrizione n. 1951/1460 del 01/03/2021 da pignoramento del 13/01/2021 rep 58 Tribunale di Civitavecchia a favore di sede in Milano cf l.; N.B. la suddetta formalità riguarda anche altri immobili;
4. Trascrizione n. 7097/5255 del 28/06/2021 da pignoramento del 28/05/2021 rep 1287 Tribunale di Civitavecchia a favore di l.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

5.1 Descrizione generale della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

Il locale ad uso magazzino *de quo* con annessa area pertinenziale, è posto nella zona periferica del Comune di Ladispoli (RM); l'unità non residenziale oggetto di pignoramento, composto da un piano fuori terra è dotata di un piano soppalcato; inoltre sempre nella corte pertinenziale è posto un ulteriore locale (accatastato come degustazione) ad un piano fuori terra più piano interrato.

L'accesso alla detta u.i. avviene direttamente da una strada interpoderale 48 snc che si distacca dalla via dell'Infernaccio.

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

La zona è periferica quindi non urbanizzata, trattandosi di area extra urbana; le strade sono parte in terra e parte parzialmente asfaltate; la zona non è baricentrica rispetto a strutture e servizi pubblici.

5.2 Descrizione del bene

Immobile ubicato nel Comune di Ladispoli (RM):

- **Proprietà:** 1/1 locale magazzino/locali di deposito;
- **Via:** Strada Interpoderale 48 snc
- **Numero Civico:** snc
- **Piano:** terra e piano soppalcato
- **Interno:** unico
- **Accesso**: attraverso cortile pertinenziale.
- **Dati Catastali:** Locale deposito/Cantina al N.C.E.U. foglio 48 p.lla 979 sub. 501, cat. C/2, cl 2, mq 351 rendita euro 1.214,55 con annessa sala degustazione e magazzino sottostante -interrato-.
- **Confini:** particella 95, 977, 978 strada Interpoderale 48, salvi altri.
- **Superficie utile lorda** (al lordo delle tramezzature e al netto delle murature esterne perimetrali)**, magazzino assentito:** Mq 377,00 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 465,25.

5.3 Caratteristiche dei locali

Come detto sono presenti due locali, il principale più un locale accessorio distaccato dal principale.

Locale principale

Locale deposito su un unico piano fuori terra con una piccola porzione soppalcata (Cfr. grafico allegato) collegata da scala interna

Esso è composto attualmente:

Al piano terra, grande sala ad uso ingresso, servizi igienici, stanza e due grandi vani

Altezza interne differenziate (Cfr. Planimetria).

All'interno, attraverso una scala rettilinea si accede ad una zona soppalcata sempre destinata a magazzino.

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

Struttura portante verticale ed inclinata in legno lamellare. Pareti esterne rifinite a pietra a faccia a vista. Copertura lignea a due falde inclinate.

Tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 10/12 circa, debitamente intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti con autolivellante in cls allisciato; nei bagni rivestimenti e pavimenti in gres porcellanato; pareti tinteggiate a tempera di colore terre; infissi in alluminio anodizzato, porte interne di legno tamburato; impianto elettrico adeguato; presenza di moto condensanti ad espansione diretta.

Lo stato di mantenimento interno dell'immobile è classificabile come buono.

Locale accessorio

Piccolo locale accessorio destinato alla degustazione dei vini (Cfr. elaborato fotografico) Esso è costituito da un locale unico h. 2,70 m con sottostante un locale interrato

Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; pareti tinteggiate a tempera di colore terre; infissi esterni in alluminio anodizzato; impianto elettrico adeguato.

Lo stato di mantenimento interno dell'immobile è classificabile come buono

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

Dati Catastali: Locale deposito/Cantina al N.C.E.U. foglio 48 p.lla 979 sub. 501, cat. C/2, cl 2, mq 351 rendita euro 1.214,55 con annessa area cortiliva, sala degustazione e magazzino sottostante -interrato-

Nulla da annotare all'Ill.ma S.V.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) **con i diritti reali in capo all'esecutato.**

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9

Eseguito l'accesso all'Ufficio del Comune di Ladispoli, sono stati visionati diversi fascicoli non coordinati tra di loro riguardanti gli ex [redacted] Il titolo ultimo riconosciuto dal Comune di Ladispoli, (come riferito dal personale del medesimo ufficio in sede di accesso agli atti e ritiro di copie), quale titolo autorizzativo è la D.I.A. del 22/06/2012 protocollo 22607 a firma della Socie[redacted]ni, per l'adeguamento di un magazzino agricolo ad uso cantina vinicola (spazi interni e bucature). La stessa non risulta essere stata oggetto di interruzione dei termini o di atti di richiesta di integrazione documentale (come sempre riferito dall'Ufficio Edilizia del Comune di Ladispoli).

Nella stessa DIA non risulta autorizzato il locale accessorio posto nella corte pertinenziale, il quale appare privo di titolo edilizio (Cfr. Titoli Edilizi allegati).

Inoltre è stato rilevato:

1. La chiusura abusiva di una finestra
2. L'apertura abusiva di 2 finestre

Il futuro acquirente, per ristabilire la legittimità del bene, potrà presentare una SCIA postuma e regolarizzare le opere di cui ai punti 1 e 2; il costo della pratica tecnica nonché la sanzione ammnistrativa è pari ad **€ 2.000,00 oltre Iva di legge.**

Il locale accessorio non potrà usufruire di alcuna sanatoria postuma, pertanto dovrà essere demolito a carico del futuro acquirente.

Il costo delle lavorazioni di demolizione delle opere abusive, il conferimento a discarica pubblica dei materiali di risulta compresi gli oneri di conferimento hanno un costo stimato in **euro 20.000,00 oltre Iva di legge.**

La somma di euro 22.000,00, sarà posto quale decremento al valore finale stimato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Dalle notizie acquisibili non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) è stato palesemente accertato che l'immobile è nella piena disponibilità ed uso da parte della società esecutata

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non gravano usi civici sull'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della piena proprietà dell'immobile appartenente al[redacted] a r.l.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Analizzati attentamente gli aspetti funzionali degli spazi del bene de quo, dopo accurata valutazione commerciale e di mercato dello stesso, ritiene che **l'immobile sia indivisibile e che sia possibile individuare un unico lotto.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare un Unico Lotto di vendita costituito da:

Immobile ubicato nel Comune di Ladispoli (RM):

- **Proprietà:** 1/1 locale magazzino/locali di deposito;
- **Via:** Strada Interpoderale 48 snc
- **Numero Civico:** snc
- **Piano:** terra e piano soppalcato
- **Interno:** unico
- **Accesso**: attraverso cortile pertinenziale.

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

- **Dati Catastali:** Locale deposito/Cantina al N.C.E.U. foglio 48 p.lla 979 sub. 501, cat. C/2, cl 2, mq 351 rendita euro 1.214,55 con annessa sala degustazione e magazzino sottostante -interrato-.
- **Confini:** particella 95, 977, 978 strada Interpoderale 48, salvi altri.
- **Superficie utile lorda** (al lordo delle tramezzature interne e al netto delle murature esterne perimetrali)**, magazzino assentito:** Mq 377,00 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 465,25.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il **metodo "sintetico monoparametrico",** mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_o = B_f / r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio r non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento.

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

Pertanto si procederà, come anticipato, con il **metodo "sintetico monoparametrico",**

Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il **valore unitario ordinario (€/m^2)** che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenzazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il **valore unitario reale**.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per V_m s'intende il valore di mercato:

V_m = superficie commerciale (m^2) x valore unitario ordinario (€/m^2) x coefficienti

Le fasi della stima sono pertanto:

A) determinazione della superficie commerciale;

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) coefficienti di differenziazione;

D) calcolo del valore reale

A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 2005 “Computo della superficie commerciale degli immobili“ e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

B) Valore unitario ordinario

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica;
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

C) Correzioni del valore ordinario

Il valore ordinario può essere corretto dal perito per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati dei quali sono note le quotazioni (comodi positivi o negativi). Tali differenze sono apprezzate con coefficienti di differenziazione. Il valore unitario di stima (V_u) risulterà dalla somma algebrica dei coefficienti positivi e negativi (c_i) espressi in percentuale (+10% -5%, etc.):

$Vu = V_u^i \times (c_1 + c_2 + ... + c_n)$

o dal prodotto dei coefficienti espressi come numero reale (0,95, 1,1 etc.):

$V_u = V_u^i \times c_1 \times c_2 \times ... \times c_n$

dove V_u^i è il valore unitario ordinario.

I coefficienti che possono essere presi in considerazione per le abitazioni riguardano:

- la qualità urbana e ambientale (inquinamento di ogni tipo, microcriminalità, presenza di parchi e aree verdi etc.)
- presenza di parcheggi su luogo pubblico;
- situazione ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), etc.
- la tipologia edilizia (palazzina, villetta a schiera, casa popolare, etc.);
- la vista o panoramicità;

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

- epoca di costruzione;
- dimensione e tipologia della struttura;
- caratteristiche tecnico-costruttive;
- stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione alla luce (su uno, due, tre o quattro lati);
- razionalità distributiva degli spazi interni
- servizi e impianti tecnologici;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi; cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.);
- destinazione d'uso e capacità di reddito;
- etc.

D) Valore reale

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

Coefficienti di differenziazione

Inoltre il parametro unitario, riferito ad edifici in normale stato conservativo, sarà adeguato all'immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di differenziazione o di merito scaturito dalla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate. **Nell'acclusa tabella con colorazione rossa sono specificati i coefficienti di merito prescelti**

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

per il caso de quo. E' stato determinato un coefficiente di **comodo negativo del - 4,1%** comprensivo di riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)

Determinazione della superficie commerciale:

Destinazioni delle superfici residenziali	MQ	Coeff. %	MQ ragguagliati
Locale deposito	347	1	347
Soppalco	30	0,5	15
PARZIALE SUP. COMMERCIALE	**347**		**362**
Destinazioni delle superfici non residenziali			
Corte esterna (area giardinata)	1665,00	0,05	83,25
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			**83,25**
Altre superfici			
muri perimetrali di proprietà al 100%	20	1	20
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			**20**
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			**465,25**

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa **mq 465,25** mentre la superficie utile lorda è pari a mq 377 (347 mq + 30 mq).

Il valore O.M.I. di mercato di capannoni, al secondo semestre del 2021 (ultimo censito), in Ladispoli (RM) in zona Periferica (scelta per equiparazione), considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 550,00 ad €/mq 750,00.

Non sono stati rilevati i valori O.M.I. per le aree come quella in esame (agricola o periferica); i magazzini o locali deposito non sono censiti; pertanto per comparazione è stata valutata la

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb

categoria dei capannoni, anche se i primi hanno una migliore e maggiore commercializzazione, rispetto ai locali depositi e cantine. Orbene è necessario prendere come riferimento il valore minimo pari ad €/mq 550,00, e decurtare lo stesso di un 25%; si avrà il valore di riferimento di superficie commerciale pei locali deposito/cantine pari ad € 412,50/mq.

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

	Aliquota (%)	Sup. Comm.	Valore unit.	Stima (€)
Valore di Mercato	100%	465,25	€ 412,50	€ 191.915,62
Riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)	- 4,10%	465,25	€ 412,50	€ - 7.868,54
Valore di Stima parziale				***184.047,08***
Ulteriori decurtazioni per:				
Regolarizzazione Urbanistica (lavori di demolizione al piano -1)	forfetario			€ - 22.000,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili				
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO				**€ 162.047,08**

VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA così calcolato può essere arrotondato ad **EURO 160.000,00 (Euro Centosessantamila/00).**

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 20 fogli di carta formato ed allegati

Santa Marinella, lì 10 giugno 2022

Architetto Roberto Marongiu

Firmato Da: MARONGIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 383995dbd0eac6ad52b4ceff76a4f7cb