

Bozza di perizia tecnica R.G. 148/2018

Premessa:

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, su incarico del G.E. Francesco Vigorito del 13/12/2018 (all 1), al fine di rispondere ai quesiti di nomina del 27/11/2018 (all 2), redige la presente perizia tecnica inerente l' esecuzione immobiliare R.G. 148/2018.

Lo Scrivente risponderà esclusivamente ai quesiti posti dal G.E., (all 2), come da elencazione di seguito:

1)

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;

Il fascicolo, a parere dello Scrivente, risulta essere completo: allegato 3 e 3a.

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 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.

Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva, (all 3a).

La suddetta è ultraventennale.

I dati catastali riportati in relazione al momento del pignoramento erano esatti, (all 4, 4a, 4b, 4c).

- Appartamento sito in Civitavecchia, Via Braccianese Claudia n 64, piano S1, t, censito al F 12, plla 783, sub 1, cat A/4, classe 3°, vani 5,5;
- Terreno sito in Civitavecchia, Via Braccianese Claudia n 64, piano t, censito al F 12, plla 1263, seminativo classe 3°, mq 555 (corte esclusiva abitazione);

Lo Scrivente ha richiesto presso il Comune di Civitavecchia lo stato civile degli esecutati, (all 5, 5a):

3)

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);

Si conferma il contenuto della relazione notarile tramite ispezione ipotecaria, (all 3, 3a).

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI**:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 06.07.2018 ai nn. 6356/4484, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.05.2018, Tribunale Di Civitavecchia, rep. n° 1501, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e contro le signore [REDACTED] nata a Civitavecchia (RM) i [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nata a Civitavecchia [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
 - **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 05.01.2010 ai nn. 24/3, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.12.2009 ai rogiti del Notaio Tommaso Belli da Roma, rep. n° 22873/10544, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3/e contro le signore [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nata a Civitavecchia [REDACTED]
- [REDACTED] per un montante ipotecario di € 240.000,00 ed un capitale di € 120.000,00. Durata 20 anni

4)

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

Atti notarili ultraventennali (all 6, 6a e 6b):

- Atto di Stralcio compravendita, Notaio Tommaso Belli, del 22/12/2009, Rep 22872, racc 10543;
- Atto di Stralcio di quota divisionale ereditaria, Notaio Tommaso Belli, del 22/12/2009, Rep 22871, racc 10542;
- Atto di divisione, Notaio Ballarati Ottorino, del 30/11/1970, vol 103, num 2528.

5)

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;*

A seguito di sopralluogo esterno effettuato congiuntamente al custode, ho rilevato quanto fotografato e constatato che l' U.I.U. è in corso di costruzione e/o ristrutturazione e priva di infissi e suppongo di impianti.

- Appartamento sito in Civitavecchia, Via Braccianese Claudia n 64, piano S1, t, censito al F 12, plla 783, sub 1, cat A/4, classe 3°, vani 5,5;
- Terreno sito in Civitavecchia, Via Braccianese Claudia n 64, piano t, censito al F 12, plla 1263, seminativo classe 3°, mq 555 (corte esclusiva abitazione);

Le superfici sono desunte dalla planimetria catastale, (all 4c), dalla quale si evince che l' abitazione si sviluppa per un piano fuori terra ed uno interrato.

Piano terra:

Corte esclusiva;

Abitazione: 3 stanze, 1 cucina ed 1 bagno.

Piano interrato:

Accessorio diretto

Superfici di stima:

Corte esclusiva: 555 mq;

Superficie residenziale netta totale: 73 mq;

Superficie residenziale lorda totale: 85 mq;

Superficie non residenziale netta: 30 mq;

Superficie non residenziale lorda: 39 mq.

Infine ai sensi dell' art 10 D.P.R. 633/1972 è di civile abitazione e non è possibile esercitare l' opzione I.V.A. in quanto il fabbricato è stato ultimato da più di 5 anni da parte dell' impresa costruttrice.

Viste esterne



6)

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 attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.
Il numero delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è di n 2 UIU, i cui dati sono:

- Appartamento sito in Civitavecchia, Via Braccianese Claudia n 64, piano S1, t, censito al F 12, plla 783, sub 1, cat A/4, classe 3°, vani 5,5;
- Terreno sito in Civitavecchia, Via Braccianese Claudia n 64, piano t, censito al F 12, plla 1263, seminativo classe 3°, mq 555 (corte esclusiva abitazione);

7)

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;

Dal sopralluogo esterno effettuato la sagoma del fabbricato coincide con quella della planimetria catastale, gli interni non è stato possibile visionarli, ma ciò non influisce hai fini della stima.

8)

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;

La destinazione d'uso di P.R.G dove ricade l'immobile è :
Zona Agricola, disciplinata dall' art 10 delle N.T.A. del P.R.G. così come modificato dalla L.R. n 8/2003, con relativo vincolo cimiteriale disciplinato dall' art 31 lett e.

9)

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;

Il fabbricato è anteriore al 1° settembre 1967, è stato rilasciato permesso di costruire in sanatoria dal comune di Civitavecchia n° 40 del 28/03/2006.

Successivamente è stata inoltrata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della L 47/85 p.llo 623 del 08/03/1986, (all 7, 7a, 7b, 7c), riguardanti una veranda al piano terra e la realizzazione dell' accessorio diretto al piano interrato.

Le oblazioni e gli oneri dai modelli in allegato risultano pagati ma non sono riuscito a reperire i bollettini postali originali.

Lo Scrivente non esclude che al momento del rilascio della concessione in sanatoria da parte del comune di Civitavecchia ci possano essere delle modeste somme da saldare che sono interessi.

Il fabbricato è conforme ai titoli edilizi.

10)

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

Non presenti.

11)

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 è libero.

12)

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

L'immobile è libero.

13)

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 ci sono vincoli urbanistici puntuali sul bene ma solo uno di fascia di rispetto cimiteriale disciplinato dall' art 31 lett e, L.R. n 8/2003.

Non esiste condominio in quanto casa unifamiliare.

14)

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;

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati, come da atto:

- Atto di Stralcio compravendita, Notaio Tommaso Belli, del 22/12/2009, Rep 22872, racc 10543;
-

Non ci sono proprietari indivisi.

15)

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

Il bene deve essere venduto in un unico lotto in quanto:

- Anche se catastalmente i beni pignorati sono due, il terreno e la casa, sostanzialmente si tratta di una villetta con giardino e appare scontato evidenziare la complementarità biunivoca e senza eccezioni che esiste tra i due beni.
- Lo scrivente avrebbe potuto riportare all'urbano il terreno, creare una corte urbana e annetterla alla planimetria catastale, i beni pignorati da due sarebbero diventati uno, villetta con giardino. Tutto ciò non è stato fatto perché sarebbe

stato un ulteriore costo sulla procedura e comunque il G.E. con la documentazione periziata può redigere regolare atto di trasferimento dei beni.

16)

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;

La procedura estimativa adottata per la valutazione dell' immobile sito nel Comune Civitavecchia, Via Braccianese Claudia n 64 è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, che sarà desunto dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, (O.M.I.), dell' Agenzia delle Entrate (all 8).

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto in modo asettico ed oggettivo, lo scrivente adotterà la metodologia in uso presso gli uffici fiscali dell' Agenzia delle Entrate, U.P. di Roma Territorio, nella casistica periziata essendo in corso di costruzione il V/mq medio residenziale di mercato sarà abbattuto del 40%.

Valore medio a mq per superficie residenziale: $1.150 \text{ €} + \text{€ } 1.650 / 2 = \text{€ } 1.400,00$

Per la corte esclusiva il valore medio sarà pari al 10% del valore del residenziale: € 140,00

Essendo in corso di costruzione il V/mq per superficie residenziale che si applicherà ai fini della presente stima sarà pari al 60% del valore del residenziale stesso: € 840,00



Per gli accessori diretti il valore medio sarà pari al 60% del valore del residenziale: € 840,00

Il Valore calcolato è congruo in quanto se comparato col costo di costruzione desunto da:

DEI TIPOLOGE EDILIZIE 2004, villa tipo A, costo di costruzione € 1.095,00 al mq;

Quindi le € 840,00 calcolate sono il V/mq in corso di costruzione, l'abitazione è priva di impianti ed infissi.

La casistica in questione, come espresso nei punti precedenti, (oneri di condono pagati, bene libero ecc....), non necessita di adeguamenti sul V/mq.

V di mercato dell' immobile: € 140,00 X 555 mq + € 840,00 X 124 mq = € 181.860,00 (eurocentottantunooottocentosessanta/00)

Roma 29 Ottobre 2019

In Fede
Arch Fernando Oronzi