

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA n. 144/2018**

Tra - contro -

G.I. Dott.ssa Alessandra DOMINICI – Accettazione dell'incarico il 17/12/2018

PROSSIMA UDIENZA il 25/02/2020 alle ore 11.00

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Geometra Antonio PIETRAFESA iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 972, residente in Tarquinia (VT) con studio in Tarquinia, Via Giuseppe Garibaldi n. 23, tel. Ufficio 0766/842507 – cell. 342/8213010,

premesso che è in corso, presso la Sezione Civile del Tribunale di Civitavecchia, la procedura di esecuzione immobiliare **n. 144/2018**, ad istanza

, rappresentata e difesa dall' Avv. , ed elettivamente domiciliata presso e nello studio di Roma alla Via **contro** residente a

**NOMINATO CTU** nella procedura di cui sopra, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa DOMINICI Alessandra, con decreto emesso in data 12/11/2018 e dichiarazione di accettazione dell'incarico in data 10 Dicembre 2018, procedura rinviata all'udienza del 25 Febbraio 2020 ore 11:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ho ricevuto il mandato di rispondere con relazione scritta ai **seguenti quesiti**:

1. **verific**hi, 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 e 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 e al G.E.

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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). ;
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 (lavatoio, 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;
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;
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 ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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 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 e 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'art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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;

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 evidenziato 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 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 ;
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;
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 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 ad 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 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

Altresì che l'esperto estimatore

- 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 precedenti 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 tal 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 le raffiguri;
    - B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25,02,2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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 si 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.

**ESAMINATI** gli atti di causa;

**TRASMETTE** oggi in data 14 Febbraio 2020 per posta elettronica alla cancelleria del Tribunale di Civitavecchia la presente perizia tecnica d'ufficio, rivolta alla determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Ciò premesso, nei giorni successivi alla nomina e la successiva accettazione dell'incarico in qualità di esperto estimatore, veniva fissato insieme al custode Avv. MONTINI PACIOTTA Leonardo l'inizio delle operazioni peritali con accesso sul luogo per cui è causa per il giorno 5 Luglio 2019 alle ore 10,00. Di tale accesso era stato reso edotto

mediante raccomandata, era presente sul posto

il quale ci consente l'accesso all'immobile; nel corso di tale incontro separatamente sia il sottoscritto che il curatore stilavano i due verbali di accesso, di quest'ultimo viene allegato alla presente perizia



mentre quello da me formulato per una maggiore comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascriverlo integralmente:

*"Io sottoscritto Geom. Antonio Pietrafesa in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Civitavecchia in data 12/11/18 dal Giudice Dott.ssa DOMINICI Alessandra per la procedura esecutiva vertente*

*, insieme al curatore Avv. Montini Paciotta Leonardo ci siamo recati in data 05/07/2019 alle ore 10,00 nel luogo oggetto di causa mediante la presenza si è potuto accedere all'interno dell'appartamento.*

*Dopo aver letto i quesiti formulati dal Sig. Giudice, alle ore 10:00 verificavo lo stato dei luoghi effettuando una serie di fotografie e delle misurazioni degli ambienti interni,*

*Terminata la fase di misurazione e non essendoci osservazioni da parte dei presenti, alle ore 10.55 vengono terminate le fasi di rilievo e di misurazioni.*

Successivamente alla data del sopralluogo si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Ladispoli relative all'utilizzazione prevista in quella zona dello strumento urbanistico e le relative richieste di condoni o autorizzazioni edilizie. A seguito di quanto sopra espresso e sulla scorta di tutti gli elementi in possesso ho potuto rispondere ai quesiti formulati dal Sig. Giudice riportando per esteso nel proseguo della presente relazione tecnica.

#### **1° 2° 3° 4° QUESITO**

E' stato verificato e constatato prima di ogni altra attività la completezza e la correttezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma e c.p.c., presente nel fascicolo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferita ai venti anni antecedente l'avvenuta trascrizione del pignoramento che ha generato la presente esecuzione immobiliare, dalla verifica si è riscontrato che nei fascicoli di causa non è presente la relazione notarile ma sono state depositate le visure catastali ipotecarie, contestualmente si è proceduto alla verifica della documentazione ipocatastale effettuando con il sistema telematico le visure presso la Conservatoria dei RR.II (allegato 2) e presso l'Agenzia del territorio, con la richiesta della visura catastale e le planimetrie aggiornate degli immobili colpiti da pignoramento (allegato 3), il tutto indispensabile per la corretta identificazione degli immobili oggetto di stima.

Dall'esame di tutta la documentazione sopra descritta sono state accertate sugli immobili in oggetto, gli atti di acquisto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno qui di seguito riportate.

L'appartamento in causa è pervenuto , per atto di compravendita del giorno 04 Febbraio 2011, Notaio Dott. CAPPARELLA Giuseppe di Roma rep. in atti dal 14/02/2011 dai Sig.ri .

#### **Elenco delle iscrizioni ipotecarie:**

- Iscrizione n. del 04/02/2011 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 04/02/2011 notaio CAPPARELLA Giuseppe di Roma a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena con sede a Siena Piazza Salimbeni n. 3 in qualità di creditore ipotecario.



## **Elenco delle trascrizioni a favore e contro**

:

- Trascrizione contro del 04/07/2018 verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Civitavecchia in data 07/05/2018 rep. 1114 a favore
- Trascrizione a favore , atto di compravendita del giorno 04 Febbraio 2011, Notaio Dott. CAPPARELLA Giuseppe di Roma numero di repertorio

### **Tali formalità sono gravanti su :**

- **Appartamento** posto al piano primo distinto con il numero interno 2, riportato nel N.C.E.U. nel Comune di Ladispoli (RM), Via n. 22, al foglio n. 68 mappale n. 607, Zona Censuaria Unica, piano primo ,subalterno n. 2, categoria A/7, classe 3, vani 4,5 con rendita catastale di € 720,46.

### **5° QUESITO**

#### **Ubicazione dell'immobile**

L'immobile è sito nel Comune di LADISPOLI (provincia di Roma), situato sul litorale tirrenico a 30 Km dalla capitale, dotato di un bel lungomare ricco di locali, è anche un centro di villeggiatura marina che però riveste un certo interesse turistico quando d'estate diventa meta giornaliera di bagnanti pendolari provenienti dalla vicina capitale o dai campeggi e strutture ricettive della zona.; l'immobile si trova in zona centrale poco distante dal litorale e dalla spiaggia (circa 100 mt.).

#### **Caratteristiche sommarie**

L'appartamento in questione è posto al piano primo ad angolo, fa parte di una piccola palazzina che si eleva di tre piani fuori terra composto da n. 5 abitazioni. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal cancello condominiale posto frontalmente su Via Bracciano , e poi dal vano scala interno e come dichiarato il fabbricato al momento del sopralluogo non è dotato di amministratore e le spese condominiali pari a circa € 180,00 semestrali sono autogestite dai singoli condomini. Per una migliore rappresentazione dell'unità immobiliare è stata redatta una planimetria che verrà allegata alla presente perizia tecnica.

#### **Caratteristiche costruttive riferite all'intero immobile**

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con struttura mista, solai in c.a. e laterizio, pareti laterali in muratura portante, muri divisorii interni in muratura da cm.10, scale interne condominiali in muratura con gradini in marmo e ringhiera in ferro, infissi esterni sono dotati di avvolgibili in plastica, facciate intonacate a cemento liscio con sovrastante tinteggiatura. Il fabbricato è delimitato perimetralmente da un'area esterna di esclusiva proprietà degli appartamenti posti al piano terra, tali aree sono delimitate da ringhiere in ferro.

#### **Caratteristiche costruttive riferite all'alloggio di cui si tratta**

L'appartamento in oggetto presenta le seguenti caratteristiche costruttive:



- pareti laterali e soffitto intonacate a cemento liscio e sovrastante tinteggiatura;
- pavimentazione con piastrelle e battiscopa in ceramica;
- Cucina e servizio igienico rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di mt. 1,40 per la cucina e mt. 2,20 per il bagno;
- porte interne in legno tamburate di colore bianco; portone d'ingresso in legno con serratura blindata e spioncino;
- Gli infissi esterni delle finestre e porte-finestre sono in pvc con doppio vetro termico e avvolgibili in plastica e sono inoltre dotati di grate in ferro per la sicurezza ;
- Il balcone è delimitato perimetralmente da una ringhiera in ferro di cm. 100, il piano calpestio è pavimentato con piastrelle rettangolari ceramiche antiscivolo;
- impianto idrico: acqua potabile allacciata alla rete idrica comunale; scarichi fognari collegati alla rete esterna comunale;
- Impianto elettrico sfilabile provvisto di salvavita,
- Impianto telefonico e televisivo con antenna SKAI;
- L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento costituito da n. 3 condizionatori che emettono aria calda e fredda e una caldaia esterna a gas posizionata sul balcone per la produzione di acqua calda sanitaria per bagno e cucina;
- l'appartamento è provvisto di impianto citofonico funzionante collegato sul portone e sul cancello condominiale di accesso al fabbricato.

Al momento non è in possesso della certificazione energetica dell'immobile ma risulta esistente come viene evidenziato sull'atto di compravendita dell'immobile dove la parte venditrice dichiara di aver consegnato l'attestato di certificazione Energetica redatta ai sensi di Legge in data 18 Gennaio 2011 dal Geometra Sig. Luca Cappadocia, il sottoscritto, ai sensi del D.lgs 03/03/2011 n. 28 in considerazione delle caratteristiche costruttive e i materiali adottati, ritiene che l'appartamento sia di classe G ed i costi per la gestione energetica siano elevati.

### Consistenza

L'appartamento in causa è pervenuto , per atto di compravendita del **04/02/2011** a rogito del notaio CAPPARELLA Giuseppe, trascritto con modello unico in atti dal 14/02/2011.

L'appartamento è costituito da un ingresso di mq. 2,50, da un disimpegno soggiorno di mq. 17.50, una cucina di mq. 6.00, da due camere da letto rispettivamente di mq. 12.60 e mq. 13.00, un bagno di mq. 3.30 e ad un piccolo ripostiglio di mq. 3.00 utilizzato anche come servizio igienico vista la presenza di un piatto doccia e di un lavandino. Dal soggiorno si accede al balcone avente una superficie di mq. 8.30.

**La superficie utile complessiva dell'appartamento è di mq. 57,90 mentre quella lorda rilevata dall'elaborato redatto dal sottoscritto è di mq. 69,00 con un'altezza utile di mt. 3,20.**

### Confini



**Appartamento** confinante con vano scala condominiale, appartamento interno 3, muri perimetrali su distacchi, salvo altri e più precisi confini.

### **Dati Catastali**

L'appartamento al N.C.E.U. è distinto al:

**Foglio n. 68** particella n. 607 del Comune di LADISPOLI (Roma) in Via Bracciano n. 7, sub 2, piano primo, interno n. 2, Z.C. 2 categoria A/7 – classe 3, Vani n. 4,5 Rendita catastale Euro 720,46.

Il tutto intestato alla :

-

### **6° QUESITO**

In risposta si può affermare che è stata accertata la conformità dei dati relativi all'immobile che risultano conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento in merito al piano, al numero interno, ai dati catastali, ai confini e all'indirizzo.

### **7° QUESITO**

Nonostante l'appartamento risulta regolarmente accatastato lo stato attuale non corrisponde alla planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Roma, infatti si sono rilevate alcune modifiche relative alla disposizione delle tramezzature interne: sono stati spostati due pareti una tra il soggiorno e la camera da letto e l'altra tra la camera da letto e l'attuale cucina, il bagno è stato modificato con la realizzazione di un piccolo vano che viene utilizzato come secondo bagno. Tali irregolarità risultano essere state regolarizzate

e che verranno descritte nel quesito che segue. A tal proposito il sottoscritto in considerazione degli avvenuti adempimenti urbanistici, ritiene opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria mediante variazione catastale che verrà allegata alla presente perizia tecnica.

### **8° E 9° QUESITO**

Il fabbricato da Piano Regolatore Generale del Comune di Ladispoli ricade in Zona edilizia esistente "B" Sottozona "B1" aree di mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti, ricade in zona di completamento edilizio ed attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa, l'area dove ricade l'immobile è ricompresa nel piano particolareggiato di esecuzione dove destina l'area esterna privata a zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste.

Inoltre il fabbricato ricade in zona sottoposta ai seguenti vincoli:

- Paesaggistico Legge 1497/39 in riferimento alla zona C/2 a tutela limitata. normata dall'art. 28 delle norme del PTP ambito n. 2 litorale nord in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG nonché dall'art. 27 delle norme del PTPR



- Vincolo di tutela ecologico essendo l'immobile ricadente nella fascia di rispetto dei depuratori (punto 1,2 allegato 4 della deliberazione del 04 Febbraio 1977 del comitato dei ministri per la tutela delle acque)

A seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di LADISPOLI si è riscontrato che l'intero fabbricato dove ricade l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato ed ultimato in data anteriore al 1 Settembre 1967, e che successivamente sono state eseguite sull'intero fabbricato e sull'appartamento in oggetto in assenza di concessione edilizia le seguenti opere:

-lavori di costruzione di una centrale elettrica e di un ripostiglio, lieve ampliamento del perimetro dell'edificio con conseguente ampliamento dei singoli appartamenti, diversa distribuzione delle unità immobiliari interne e trasformazione del piano attico da una a due unità immobiliari, costruzione sul lastrico solare di un volume tecnico adibito a deposito idrico, modifica dei prospetti per tipo e numero finestre e per aggiunta e/o diminuzione balconi,

per tali opere è stata rilasciata dal Comune di Ladispoli la concessione edilizia in sanatoria n. 423 in data 17 Luglio 1997 a seguito della relativa domanda di sanatoria del giorno 01 Aprile 1986 protocollo n. 5688 e che è stata rilasciata l'abitabilità per l'intero stabile di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto in data 3 Febbraio 1956.

Successivamente alla concessione edilizia in sanatoria è stata richiesta una cila postuma in sanatoria per aver realizzato in data 12/05/2018 all'interno del suo appartamento alcune modifiche e spostamento delle tramezzature e la realizzazione di due bagni pagando le rispettive somme di denaro di € 1.000,00 per la sanzione amministrativa e € 250,00 per diritti di segreteria e istruttoria,

#### **10° QUESITO**

Attualmente sull'appartamento non ci sono procedimenti giudiziari in corso.

#### **11° 12° QUESITO**

Attualmente l'appartamento è occupato da insieme alla figlia minore, e come da lei dichiarato al momento del sopralluogo è in fase di separazione con il marito che si è trasferito da mesi presso un'altra abitazione.

#### **13° QUESITO**

Dopo gli accertamenti presso gli uffici tecnici ed urbanistici del Comune di LADISPOLI non si sono stati riscontrati vincoli o oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, né l'esistenza di usi civici che ne possano pregiudicare l'inalienabilità.

Per quanto riguarda le spese condominiali dalla dichiarazione mi comunicava che la quota da pagare è di circa € 180,00 semestrale per la spesa di pulizia delle aree condominiali, quota per acqua e luce e piccole manutenzioni varie.

#### **14° QUESITO**

Sulla scorta della documentazione presente negli atti di causa e su quella richiesta presso gli uffici competenti del territorio si è riscontrato che l'atto di pignoramento è stato regolarmente trascritto in data 07/05/2018. Il



pignoramento riguarda solamente la proprietà  
che detiene la quota intera di proprietà sull'immobile in oggetto.

### 15° QUESITO

Posso rispondere al presente quesito che essendo l'appartamento di piccole dimensioni non è possibile intravedere una forma di frazionamento, e quindi si dovrà procedere alla vendita in un unico lotto.

### 16 ° QUESITO

#### **Stima**

Per la determinazione del valore complessivo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si adotta sia il procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello sintetico-comparativo, sulla scorta di una sommaria indagine condotta in zona per immobili simili e che possiedono le stesse caratteristiche.

I due criteri sono di seguito descritti.

- Per la **stima analitica** il sottoscritto a seguito di una sommaria indagine condotta personalmente sul posto e prendendo in esame appartamenti simili a quello in oggetto, ritiene opportuno stimare un canone mensile compreso tra € 400,00 ed € 500,00, da cui per media matematica ne deriva un canone pari ad € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) mensili.

Pertanto applicando un saggio di capitalizzazione del 4,00 % (abitazione di tipo civile) che si ritiene possa rappresentare quell'insieme di tutte le condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 10% per tener conto delle spese di parte padronale (spese per servizi di uso comune, manutenzione, IMU, imposte varie ecc) si ricava il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_1 = € 450,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0.90 / 0.040 = € 121.500,00$$

- Si procede alla determinazione del valore di mercato con il metodo del confronto, detto anche della **comparazione** diretta, tale metodo tiene conto di tutte quelle condizioni (posizione, tipologia, caratteristiche costruttive, stato d'uso) giungendo a determinare il valore sulla base di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, nonché prendendo in considerazione i prezzi dell'osservatorio Immobiliare e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Del Territorio adeguatamente compensati.

La posizione dell'immobile ubicato in una località balneare sviluppata turisticamente, in una zona completamente urbanizzata caratterizzati da piccoli villini, da abitazioni plurifamiliari e piccole palazzine, con una comodità con i servizi principali (negozi, uffici, farmacia, ecc.), il taglio piccolo-medio costituiscono degli elementi positivi che potrebbero essere interessanti per un'eventuale forma di investimento per una seconda casa o come casa vacanze.

Le condizioni interne ed esterne dell'appartamento in questione a seguito anche delle recenti ristrutturazioni realizzate all'interno e all'esterno sulle parti condominiali sono da considerarsi buone anche se su alcune parti condominiali



riferendomi al soffitto del vano scala che necessitano un intervento di manutenzione per eliminare alcuni segni di passate o attuali infiltrazioni rilevate in fase di sopralluogo.

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può sinteticamente stimare un valore venale attuale pari a € 1.600,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda effettiva virtuale comprensiva delle tramezzature interne, della metà delle murature perimetrali a confine con altre proprietà e della superficie virtuale dei balconi.

Calcolata la superficie con misure assunte sul posto e applicando i coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza si è determinato quanto segue:

-Appartamento P.1 .....mq. 69,00  
-Terrazzi .....mq. 2,25 (ridotto ad un quarto dei 8,30 mq.)  
TOTALE .....mq. 71,25

$$V_2 = \text{mq. } 71,25 \times \text{€ } 1.600,00 = \text{€ } 114.000,00$$

Calcolando infine la media tra valori determinati mediante i due metodi, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame:

$$V_M = (\text{€ } 121.500,00 + \text{€ } 114.000,00) / 2 = \text{€ } 117.750,00$$

### **CONCLUSIONI**

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può asserire che nel mese di Gennaio 2020 il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso è di:

**EURO 118.000,00 (Centodieciottomila/00 Euro)**

La presente relazione viene trasmessa per posta elettronica in data 24/01/2020 al creditore procedente, al debitore e al custode nominato, per presa visione.

Il sottoscritto provvederà ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire, con le modalità previste, nel termine di 15 giorni.

Data 24/01/2020

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa



a seguito della relazione tecnica con relativa documentazione fotografica trasmessa alle parti in causa per presa visione, Oggi 13/02/2020 non essendo pervenute allo scrivente alcuna osservazione, la presente relazione viene trasmessa per posta elettronica presso il Tribunale di Civitavecchia in un originale con relativi allegati.

Con quanto sopra espresso si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferito, si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della causa di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale delucidazione e chiarimento,

Si allega:

- descrizione del bene in triplice copia (allegato 1) ;
- Ispezione Ipotecaria del 13/02/2020 (allegato 2 )
- visura con planimetria catastale aggiornata dal ctu (allegato 3 ) ;
- documentazione fotografica (allegato 4) ;
- planimetria dell'immobile oggetto di relazione (allegato 5)
- copia Cila postuma in sanatoria (allegato 6)
- copia certificato di stato civile (allegato 7)
- atto di provenienza (allegato 8 )
- verbale primo accesso (allegato 9)
- specifica delle competenze con relativi allegati (allegato 10) .

Data 13/02/2020

**Il perito**

Geom. Antonio Pietrafesa

### Verbale di deposito perizia

Il giorno 14 del mese di Febbraio 2020 si è presentato presso la cancelleria del Tribunale il Geometra Antonio Pietrafesa CTU nella procedura esecutiva promossa

ed ha presentato il proprio elaborato peritale composto da n. 12 pagine.

**Il cancelliere**

**Il perito**

Geom. Antonio Pietrafesa

