

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE RELATORE:** Dott. Alessandra Dominici

**RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Introduzione

Il sottoscritto Geom. Alessandra Feuli, nato a Civitavecchia (RM) il 30/06/1983 con studio in Civitavecchia (Rm), cell. 328.0328603, in data 06/12/2018 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai seguenti quesiti (visto l'art.173bis disp.att.c.p.c.):

- 1) verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

• *In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*oppure:*

*se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

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

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

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

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

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

**4)** *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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti*

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 40/2018

---

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;

**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 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;

**7)** 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;

**8)** 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;

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

**10)** 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

---

### RGE 40/2018 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma n°10340 328.0328603  
[alessandra.feuli@gmail.com](mailto:alessandra.feuli@gmail.com) [alessandra.feuli@geopec.it](mailto:alessandra.feuli@geopec.it)

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 40/2018

---

canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**11)** 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;

**12)** 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;

**13)** 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;

**14)** 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.*

Il Giudice infine rinviava la procedura all'udienza del 27/09/2019 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Premessa

- Accettazione incarico mediante giuramento in data 06.12.2018
- Primo sopralluogo eseguito in data 08/01/2019 ore 12:00 presso immobile in Via [REDACTED]
- Ne era stata data regolare comunicazione a mezzo di raccomandata A/R alla parte esecutata
- In fase di sopralluogo il sottoscritto, in presenza del Custode nominato aveva preso atto che l'immobile risultava abitato dalla parte esecutata, dalla compagna convivente e da minore
- Il sopralluogo si è svolto in presenza della compagna convivente della parte esecutata che invece non era presente in loco
- È stato possibile accertare l'identità della convivente sig.ra
- Il sottoscritto aveva illustrato verbalmente ai soggetti rinvenuti i motivi per i quali fosse in corso il suddetto sopralluogo e che l'immobile in cui era stata rinvenuta la loro presenza risulta sottoposto a procedura esecutiva
- Era stato consentito al sottoscritto l'accesso all'interno dell'immobile in oggetto
- L'immobile risultava abitato dai soggetti rinvenuti e occupanti
- Era stato riscontrato che l'immobile in oggetto risultava internamente difforme rispetto a quanto riportato in pianta catastale vigente, estratta dal sottoscritto mediante accesso agli atti effettuata antecedentemente la data di sopralluogo
- Durante il suddetto accesso di accertamento era stato pertanto possibile effettuare dal sottoscritto il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi di parte dell'intero immobile in oggetto (vedi allegato) e il rilievo fotografico dello stabile condominiale e relative parti comuni
- Il sopralluogo di accertamento si era concluso alle h.13.15 alla presenza del sottoscritto, del [REDACTED] ed era stato redatto regolare verbale

Si rimanda per ulteriori approfondimenti ai verbali di accesso, allegati in copia.

Indagini ed attività condotte

- 1. Analisi della documentazione del fascicolo prodotta dalle parti;*
- 2. Reperimento, estrazione, verifica ed analisi della documentazione Ipotecaria e legale esistente, mediante ispezione presso Conservatoria ed Agenzia delle Entrate;*
- 3. Reperimento, estrazione, verifica ed analisi della documentazione Urbanistica e Catastale relativa al bene in oggetto presso gli uffici tecnici del Comune di appartenenza;*
- 4. Reperimento dei titoli legittimanti il possesso o la detenzione;*
- 5. Sopralluoghi (due) di accertamento dello stato dei luoghi, incluso rilievo fotografico e metrico di beni e pertinenze e restituzione grafica all'attualità;*
- 6. Verifica delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;*
- 7. Verifica e determinazione della divisibilità o meno in lotti;*
- 8. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;*

Esaminati gli atti e i documenti di causa, le risultanze dei sopralluoghi delle analisi, verifiche e degli accertamenti, con la presente relazione il sottoscritto C.T.U. ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde, ai quesiti posti dell'Ill.mo Giudice.

Procedimento in corso

La parte procedente

chiede il pignoramento immobiliare del seguente bene immobile appartenente in piena proprietà a \_\_\_\_\_ con tutte le

pertinenze, accessioni, migliorie, quote parti, e spazi comuni, frutti, nulla escluso:

- "appartamento sito in Santa Marinella (Rm), via dei Glicini n. 24 – cap 00058 (già e catastalmente via dei Fiori s.n.c.) e precisamente:

- **appartamento** posto al piano terzo distinto con il numero interno sette (int. 7) composto da 2,5 vani catastali, confinante con vano scala, distacchi su condomini limitrofi, distacco su strada privata, salvo altri e/o diversi confini;

- **cantina** posta al piano seminterrato distinta con il numero due (n. 2) della consistenza di metri quadrati 2 (mq. 2) catastali, confinante con cantina n. 1 (uno), cantina n. 3 (tre), scala, muro perimetrale salvo altri e/o diversi confini;

- **posto auto** sito al piano seminterrato distinto con il numero interno uno (n. int. 1), di metri quadrati dodici (mq. 12), confinante con spazio di manovra, muri perimetrali per più lati, salvo altri e/o diversi

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 40/2018

confini.

Il tutto identificato nel catasto fabbricati di detto Comune, al foglio 12, particella 2090:

- Sub 10, categoria A/2 classe 2, vani 2,5, via dei Fiori n. SC, piano 3, interno 7, scala U, R.C. Euro 348,61;
- Sub 13, categoria C/2, classe 2, mq. 2, via dei Fiori n. SC, piano S1, interno 2, scala U, RC Euro 9,71;
- Sub 20, categoria C/6, classe 2, mq. 2, via dei Fiori n. SC, piano S1, interno 1, scala U, RC Euro 42,14;



Individuazione del fabbricato in cui è situato il bene pignorato in Comune di Santa Marinella

fonte <http://siticloud.cittametropolitanaroma.gov.it>

### RGE 40/2018 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma n°10340 328.0328603  
[alessandra.feuli@gmail.com](mailto:alessandra.feuli@gmail.com) [alessandra.feuli@geopec.it](mailto:alessandra.feuli@geopec.it)

Risposte ai quesiti posti al sottoscritto dall'Ill.mo Giudice

**Risposta al Quesito n.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”*

1.1 Prima di ogni attività è stata verificata la completezza della documentazione di cui all’art.567, comma 2 del c.p.c. presente nel fascicolo e della Relazione Notarile di  
attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

1.2 Sono stati acquisiti e analizzati piante e mappe censuarie, elaborati di progetto e quanto occorrente alla corretta identificazione dei beni in oggetto (*“Visure storiche, Mappale e Pianta Catastali” Allegati 3; “Concessione Edilizia, Progetto, Agibilità” Allegati 6*):

Da quanto emerso dall’indagine ed analisi degli atti Catastali aggiornati all’attualità - e di cui si è estratta copia allegata in calce - effettuata attraverso accesso all’archivio del Catasto dal sottoscritto in data 07/01/2019, il bene immobile costituente oggetto di pignoramento, sito in via DEI GLICINI, 24 (00058) - SANTA MARINELLA (RM), piano: 3 interno: 7 scala: U, in Comune di Santa Marinella (identificato al N.C.E. U. del Comune con Foglio 12, Part. 2090 Sub. 10, Cat. A/2, Classe 2, 2,5 Vani, Rendita Cat. 348,61€, risulta proprietà per 1/1.

Tutte le suddette documentazioni risultano idonee allo svolgimento del procedimento.

**Risposta al Quesito n.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.”*

Si è effettuato l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., da cui si evince che il creditore ha depositato i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, con visure sul ventennio. Si allegano copie aggiornate ed eseguite dal CTU scrivente e certificazione notarile che risulta conforme ai dati effettivi. . (All. n. 1/All. n. 2)

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto CTU allega il certificato alla presente perizia (All. n. 4) specificando che non esiste rapporto di coniugio.

### **Risposta al Quesito n.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)”*

*Ipotecche:*

Aggiornamento Ispezione ipotecaria e predisposizione di relativo elenco (“Visure Ipotecarie” Allegato 02): Dall'ispezione ipotecaria aggiornata al ventennio, effettuata dal sottoscritto in data 01/08/2019 riguardo al bene in oggetto, risulta quanto segue:

*Ipotecche:*

- Ipoteca volontaria ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 - Registro Particolare 3597 Registro Generale 12010 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 149228/10001 del 27/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

*Pignoramenti:*

- Atto Esecutivo o Cautelare - TRASCRIZIONE CONTRO del 09/04/2018 - Registro Particolare 2178 Registro Generale 3005 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 4739 del 23/01/2018

*Sequestri:*

- Non risultano sequestri

*Domande giudiziali:*

- Non risultano domande giudiziali

*Sentenze dichiarative di fallimento:*

- Non risultano Sentenze dichiarative di fallimento

*Atti di provenienza:*

- Atto tra vivi - Compravendita, TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2007 - Registro Particolare 6577 Registro Generale 12009 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 149227/10000 del 27/09/2007

**Risposta al Quesito n.4**

*“acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)”*

IN ALLEGATO.

**Risposta al Quesito n.5**

*“descrive, 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”*

La zona della comune di Santa Marinella in cui è situato lo stabile condominiale è quella denominata di Zona omogenea B - Zona PRG Completamento-C4, non centrale ed avente un medio valore residenziale.

La zona è caratterizzata da insediamenti urbani a destinazione residenziale.

Lo stabile di civile abitazione tipologia a torre, in cui è situata l'unità immobiliare in oggetto, risulta composto di 3 livelli fuori terra con copertura a terrazza calpestabile, realizzato in struttura mista cemento armato e muratura, recante finiture esterne in intonaco e tinteggiatura, suddiviso internamente in un unico corpo scala dotato di ascensore fino al piano secondo.

L'immobile interessato è posto al terzo ed ultimo piano raggiungibile fino al secondo piano con ascensore condominiale ed una rampa di scala con struttura a chiocciola per l'ultimo piano.

Vi si accede al civ. n°24 di Via dei Glicini mediante portoncino di ingresso in metallo e vetro attraverso il quale si accede all'androne di distribuzione della scala. Finiture interne ed esterne sono da considerarsi non di pregio né signorili. Complessivamente lo stabile versa in stato di conservazione attuale sufficiente.

**L'unità immobiliare in oggetto è situata al Piano 3, Int.7, Scala unica, del suddetto stabile condominiale.**

Sono presenti impianto elettrico, idraulico, riscaldamento centralizzato, fognario, telefono, tv, citofono, al momento tutti funzionanti, ma di cui non è stato possibile verificare la conformità alle norme vigenti in materia, mediante apposita certificazione. Le finiture interne a parete e soffitto sono in intonaco e tinteggiatura, i rivestimenti a parete e pavimento dei bagni e degli A/C sono in piastrelle monocottura. I restanti pavimenti sono in marmette e grés di tipo economico. Tutte le finiture e i rivestimenti presenti sono da considerarsi non di pregio. Tutti i vani componenti presentano finestrate di affaccio verso l'esterno sul fronte Sud e pertanto sono dotati di areazione e illuminazione naturale. Infissi in pvc bianco e vetrocamera. Porte interne in legno marrone.

Complessivamente il bene in oggetto si presenta internamente in stato conservativo sufficiente. Risulta arredato.

Di seguito si riporta la descrizione metrica della unità.

Risulta composta di: due vani di cui soggiorno/ingresso-A/C con affaccio su balcone esterno privato, camera da letto con cabina armadio e bagno. Risulta arredata ed abitata.

consistenza e superfici utili nette calpestabili:  $\approx 59,10$  mq

- Ingresso-A/C ( $\approx 23,00$ mq);
- Camera da letto con Cabina armadio ( $\approx 17,30$  mq);
- Bagno dotato di water, lavandino e doccia ( $\approx 7,50$  mq);
- Altezza **MEDIA** interna H 1,70 m;
- Balcone ( $\approx 11,30$ mq);
- Cantina piano S1 ( $\approx 2,00$  mq)
- Posto auto PT esterno ( $\approx 12,00$  mq)

**Risposta al Quesito n.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 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”*

Tutti gli identificativi catastali (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e le mappe censuarie del compendio pignorato risultano in parte difformi ma comunque consentono l'individuazione del bene.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Differente individuazione toponomastica tra le visure/plan catastali e l'attuale aggiornamento;
- Differente descrizione grafica planimetrica tra le planimetrie depositate in catasto ed in Comune Uff. Urbanistica e la situazione di fatto reale ed amministrative: i volumi attualmente dedicati a cucina a cabina armadio, in atti catastali/urbanistici sono ancora rappresentati come “balcone/solarium”.

NECESSITANDO DI ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE ED AMMINISTRATIVO, si è proceduto nell'aggiornamento dati catastali mediante presentazione istanza per correzione toponomastica; mentre non si è provveduto all'aggiornamento planimetria catastale in quanto la stessa rappresenta la situazione di fatto cui l'immobile dovrà essere ricondotto mediante **ripristino**.

**Risposta al Quesito n.7**

*“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”*

Lo strumento urbanistico tuttora vigente è il P.R.G. Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Marinella, approvato con Deliberazione consiliare n. 106 del 12.07.1971 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 305 del 11.02.1975.

Il lotto su cui insiste il compendio in oggetto è localizzato nella Zona omogenea B e Zona PRG Completamento C4.

**Risposta al Quesito n.8**

*“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”*

Da quanto emerso dall'indagine ed analisi degli atti d'archivio dell'ufficio Urbanistica del Comune di Santa Marinella - di cui si è estratta copia allegata in calce - il fabbricato nel quale è localizzato il bene oggetto di pignoramento risulta edificato nell'anno 1974, in forza di:

1. CONCESSIONE EDILIZIA 63/1986 del 05/11/1991
2. VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 63/1986 rilasciata nell'anno 1995 prot. 10383
3. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PROT. 451 del 15/02/1996
4. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA RILASCIATA CON N. 114/95 del 19/05/1999
5. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA RILASCIATA CON N. 113/95 del 19/05/1999
6. ABITABILITA' RILASCIATA 01/07/1999 (DOMANDA PROT. 7899 DEL 02/06/1999)

(ALLEGATO N. 6)

**Difformità rilevate e illeciti derivati:**

La destinazione d'uso residenziale dello stabile di abitazione civile e dell'immobile in oggetto risulta conforme a quella “residenziale” prevista dalla Concessione vigente. Tuttavia, sono presenti illeciti relativi ad aumenti di superficie e volumetrie, l'immobile reca attualmente consistenza e distribuzione interna difformi rispetto l'originaria disposizione, così come realmente accertata.

Le difformità fanno capo alla realizzazione di opere murarie e impiantistiche interne finalizzate ad una ristrutturazione finita che ha comportato l'aumento di volume dell'immobile con la realizzazione dell'attuale vano cucina e cabina armadio come rappresentate nell'allegato n. 7.

**Sanabilità degli illeciti rilevati:**

È parere del sottoscritto tecnico, con la scorta di quanto fin qui rilevato, analizzato, verificato, accertato, nonché confermato dai tecnici competenti degli uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Santa Marinella, che gli illeciti edilizi di cui al precedente punto non risultano sanabili in base all'art. 36-37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, e non risultano sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47", in quanto non sussistono le condizioni e le ragioni del credito di cui alla L.47/1985, in quanto le ragioni del credito riportano data successiva all'entrata in vigore della L. 326/2003.

Il bene in oggetto risulta dunque commerciabile nell'ambito della procedura esecutiva e spetterà all'acquirente regolarizzare gli illeciti rilevati secondo le normative vigenti in materia di abusivismo edilizio (DPR. n. 380/2011 e s.m.i. e L.R. n.15/2008), attraverso il **ripristino allo stato dei luoghi** (consistenza e distribuzione interna originaria) mediante opere di demolizione e rifacimento (a) per un importo da detrarre all'importo stimato di VdM più probabile dell'immobile.

**Risposta al Quesito n.9**

*“verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

Non esistono provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

**Risposta al Quesito n.10**

*“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”*

Come da indagine effettuata presso l'ufficio del Registro degli atti fra privati non risultano contratti opponibili di locazione dell'immobile in oggetto a nome del debitore esecutato.

L'immobile risulta arredato ed abitato dal soggetto esecutato.

**Risposta al Quesito n.11**

*“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”*

Ai fini della presente Perizia, si dichiara che dopo gli accertamenti effettuati presso gli Uffici tecnici ed urbanistici del Comune di Santa Marinella si è potuto accertare che per l'immobile pignorato non sussistono vincoli di natura artistica, paesaggistica, storica.

Per ciò che concerne le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si evidenzia che è stato contattato sia dal sottoscritto Perito che dal Custode nominato, l'amministratore dello stabile, chiedendo perentoriamente e con urgenza l'eventuale stato di morosità, facendo altresì presente che non saranno ritenute spese rimborsabili in prededuzione quelle relative alla gestione ordinaria del Condominio e quelle straordinarie non espressamente approvate dal tribunale e che non siano dirette alla conservazione dell'integrità fisica e funzionale dello stabile.

Alla data odierna non è pervenuto alcun certificato come da richieste.

### **Risposta al Quesito n.12**

*“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”*

Il bene non è pignorato pro quota. Il debitore esecutato risulta proprietario per 1/1 (vedi risposta Quesito n.1).

### **Risposta al Quesito n.13**

*“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 costituente il compendio pignorato, alla data odierna e con lo stato di fatto attuale, non è vendibile in lotti separati.

### **Risposta al Quesito n.14**

*“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”*

**Premessa**

La procedura seguita dal sottoscritto per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento al cespite in oggetto è quella riconducibile alle ricorrenti modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI-FIAIP-ISTAT) del mercato immobiliare attuale riguardo alla territorio del comune di appartenenza, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, nonché, mediante l'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso. Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) “corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa). Si hanno a disposizione tre distinti approcci valutativi per determinare il valore di mercato, tutti basati sul principio comparativo: 1) l'approccio del costo - Cost Approach; 2) l'approccio del confronto - Sales Comparison Approach; 3) l'approccio della capitalizzazione dei redditi - Income Capitalisation Approach. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un immobile viene effettuata con procedimento analitico. Si effettua quindi una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto unità con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei due valori così accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Nella fattispecie si è ritenuto appropriato, come sopra descritto, determinare il più probabile valore di mercato attraverso la stima per valori unitari.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 40/2018

**Stima immobiliare**

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**

**Provincia:** ROMA  
**Comune:** SANTA MARINELLA  
**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO  
 ABITATO (PIAZZA  
 CIVITAVECCHIA - VIA  
 AURELIA)  
**Codice di zona:** B1  
**Microzona catastale n.:** 0  
**Tipologia**  
**prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	<b>1500</b>	<b>2100</b>	L	5,5	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2000	L	4,8	7	L
Box	NORMALE	850	1150	L	3,5	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2350	L	6	8,5	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA  
 Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.  
 Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo  
 Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
 Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:  
 Ottimo  
 Normale  
 Scadente  
 Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia delle Entrate (banca dati OMI) riguardo alle quotazioni medie comunali (2° semestre 2018, di riferimento esistente alla data di redazione della presente) nel territorio del Comune di Santa Marinella (RM),

**RGE 40/2018 - Relazione peritale CTU**

Geom. Alessandra Feuli – Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma n°10340 328.0328603  
[alessandra.feuli@gmail.com](mailto:alessandra.feuli@gmail.com) [alessandra.feuli@geopec.it](mailto:alessandra.feuli@geopec.it)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (PIAZZA CIVITAVECCHIA - VIA AURELIA) Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, il Valore di Mercato VdM €/mq per immobili in stato conservativo Normale, tipologia Abitazioni civili, risulta compreso fra 1.500,00€ e 2.100,00€.

**VdM €/mq (2° sem. 2018) per abitazioni civili in Zona centrale, SANTA MARINELLA (Rm): 1.500,00 < €/mq > 2.100,00; VdM medio €/mq = 1.800,00 €/mq**

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate. Sebbene possano ritenersi di riferimento, non possono però ritenersi totalmente esaustivi. Infatti, è noto - come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare - che tali dati siano relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le varie specificità proprie di ogni caso di stima, le quali solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul VdM €/mq medio. Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE.

Per una maggiore attendibilità della stima in oggetto si è operato seguendo una procedura estimativa basata per metodi, attraverso i quali pervenire ad una analisi più approfondita e realisticamente più aggiornata:

1. sintetico comparativo;
2. per punti di merito;

Per procedere alla stima dei valori unitari si è innanzitutto effettuata la ricerca di mercato per gli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per i similari immobili residenziali (cat. A/2), risalenti allo stesso anno di costruzione e con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Per poter individuare il probabile valore di mercato è stato quindi adottato il procedimento per "punti di merito". Al fine di operare la valutazione attraverso il metodo "comparativo" e poi "per punti di merito", risulta quindi necessario analizzare le specificità locazionali, posizionali, tipologiche intrinseche sia del Subject sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere quantificabili in termini percentuali e quindi inserite quali dati utili nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo massimo riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione similari a quello in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento del bene e che pertanto ricoprono una certa influenza nella determinazione del valore finale. Si sono analizzati e comparati immobili similari - e con peculiarità più affini possibili a quello in oggetto - per vetustà, ubicazione, tipologia catastale, superfici, dotazione funzionale e qualità estetica generale, lo stato, orientamento, panoramicità. Tali caratteristiche sono state rappresentate con coefficienti variabili i

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 40/2018

quali recano valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo. La somma di questi ultimi costituisce il coefficiente correttivo totale da applicare al valore unitario massimo per determinare l'effettivo valore €/mq dell'unità immobiliare esaminata. Moltiplicando tale parametro per la superficie commerciale del bene si ottiene il valore del bene stesso. Si elencano di seguito le specificità ritenute determinanti e i relativi coefficienti min/max:

- Contesto ambientale/Tipologia architettonica/Ubicazione nel tessuto urbano:
  - o coefficiente Ka:  $0.10 < K < 0.35$ ;
- Prospetti/Veduta panoramica/Luminosità:
  - o coefficiente Kb:  $0.15 < K < 0.25$ ;
- Orientamento/Esposizione:
  - o coefficiente Kc:  $0.10 < K < 0.15$ ;
- Funzionalità complessiva dell'immobile:
  - o coefficiente Kd:  $0.20 < K < 0.25$ ;

secondo i quali:  $0.55 < K_{tot} < 1.00$

Il procedimento di stima suddetto è stato quindi applicato all'unità immobiliare in esame, secondo i seguenti criteri. Come dettato dalla UNI 10750, dall'Allegato C del D.P.R. 138/98 e s.m.i. e dall'Allegato 2 del Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani, è stata presa in considerazione la superficie utile lorda interna omogeneizzata con le pertinenze accessorie dirette, per un totale di:

DESTINAZIONI	SUPERFICIE RESIDENZIALE		Coefficiente di riduzione	sup. RAGGUAGLIATA	
SOGGIORNO	mq.	19,00	100%	mq.	19,00
BAGNO	mq.	7,50	100%	mq.	7,50
Camera 1	mq.	12,80	100%	mq.	12,80
tot.	mq.	39,30			
	<b>SUP. NON RESIDENZIALE</b>				
Cab. Armadio - DA RIPRISTINARE A BALCONE	mq.	4,50	60%	mq.	2,70
CUCINA - DA RIPRISTINARE A BALCONE	mq.	4,00	60%	mq.	2,40
BALCONE	mq.	11,30	60%	mq.	6,78
CANTINA	mq.	2,00	60%	mq.	1,20
POSTO AUTO	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
tot.	mq.	33,80			
			<b>TOT. SUP. COMMERCIALE</b>	<b>mq.</b>	<b>54,78</b>

**sup. commerciale ≈ 54,78 mq**

### RGE 40/2018 - Relazione peritale CTU

Geom. Alessandra Feuli – Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma n°10340 328.0328603  
[alessandra.feuli@gmail.com](mailto:alessandra.feuli@gmail.com) [alessandra.feuli@geopec.it](mailto:alessandra.feuli@geopec.it)

Alle suddette superfici così determinate è stato quindi applicato il valore unitario. Per determinare il valore dell'immobile hanno fornito maggiore attendibilità le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale. Il compendio oggetto di esecuzione è situato, secondo

P.R.G. vigente, in zona di completamento "ad alta densità", pressoché satura, localizzata nella zona definita tessuto centrale. Ponderando e analizzando le informazioni dedotte attraverso gli addetti del settore immobiliare in loco, l'analisi dei dati dei principali osservatori e raffrontando gli andamenti di offerta/riciesta all'attualità, si è potuto accertare che il mercato descrive fasi di flessione e discesa delle compravendite rispetto alle locazioni.

A seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, sia mediante le consultazioni del Borsino Immobiliare, Fiaip e degli indici Istat, è stato possibile determinare che i prezzi delle unità immobiliari nella zona in esame con destinazione residenziale, in zona centrale, con caratteristiche il più possibile simili all'unità in esame ed in stato normale, variano attualmente da un minimo di  $\approx 1.600.00\text{€}/\text{mq}$  a un massimo di  $\approx 2.200.00\text{€}/\text{mq}$ . Gli immobili comparati, nella loro totalità, trovano ubicazione nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Ai fini del procedimento illustrato, è stato fissato, per determinare il valore di mercato dell'immobile, stante il relativo stato di finitura e conservazione, il **VdM medio pari a  $\approx 1.900,00\text{€}/\text{mq}$** , rispetto al quale - con la procedura di seguito riportata - è stato determinato il valore totale. I sopra citati coefficienti relativi ai punti di merito sono quindi stati applicati secondo i seguenti criteri adottati:

- $K_a: 0.25 < K < 0.35$  Contesto ambientale/**Tipologia architettonica**/Ubicazione nel tessuto urbano:

Il valore assegnato è stato  $K_a = 0.25$

- $K_b: 0.15 < K < 0.25$  Prospetti/Veduta panoramica/Luminosità:

Trattandosi di appartamento con affacci dei vani principali su due fronti; che non gode di sufficiente vista panoramica; dotato di buona luminosità globale, il valore assegnato è stato  $K_b = 0.15$

- $K_c: 0.10 < K < 0.15$  Orientamento/Esposizione:

Tenuto conto che l'immobile presenta esposizione sui fronti Sud Ovest e Nord Ovest - nel caso in esame pertanto, viste le peculiarità sopra descritte, il valore assegnato è stato  $K_c: 0.12$

- $K_d: 0.20 < K < 0.25$  Funzionalità complessiva dell'immobile:

Tenuto conto della superficie abitabile; della disposizione interna degli spazi; della funzionalità complessiva degli impianti in esso presenti; della funzionalità globale dell'intero compendio - nel caso

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 40/2018

in esame pertanto, viste le peculiarità precedentemente descritte, il valore assegnato è stato Kd: 0.20

**Tutto ciò predetto si è pervenuti al valore tot del coefficiente di merito pari a Ktot = 0.72**

Applicando tutto quanto sopra descritto e determinato, si è pervenuti al valore di mercato dell'immobile all'attualità:

- Sup. commerciale (mq):  $\approx 54,78$
- VdM (€/mq):  $\approx 1.900,00\text{€}$
- Coefficiente di merito (K): 0.72

**V tot =  $54,78 \times 1.900,00 \times 0.72 = 74.939,04\text{€}$**

Al valore sopra riportato va detratto l'importo di circa 2.676,71€ stimato (risposte al Quesito n.7), da cui circa V tot 72.262,33 € arrotondato a V tot = 72.200,00 €.

**VALORE TOTALE 72.200,00 €**

**(settantaduecento//00€)**

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U. esperto del giudice ritiene con la presente relazione - composta di n. 22 pagg. e di n. 8 allegati documentali - di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Alessandra Dominici per qualsiasi chiarimento.

Allegati documentali:

- ALLEGATO 01 - certificazione notarile
- ALLEGATO 02 - visure ipotecarie
- ALLEGATO 03 - visure storiche, Mappale e Pianta Catastali
- ALLEGATO 04 - certificato stato civile
- ALLEGATO 05 - doc. fotografica
- ALLEGATO 06 - Concessione Edilizia, Progetto, Agibilità
- ALLEGATO 07 - Planimetria
- ALLEGATO 08 - computo metrico costi di ripristino

16/09/19, CIVITAVECCHIA

Geom. Alessandra Feuli

**RGE 40/2018 - Relazione peritale CTU**

Geom. Alessandra Feuli - Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Roma n°10340 328.0328603  
[alessandra.feuli@gmail.com](mailto:alessandra.feuli@gmail.com) [alessandra.feuli@geopec.it](mailto:alessandra.feuli@geopec.it)

Come ordinato dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ha inviato, a mezzo posta elettronica PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 27.09.2019 ore 10.10 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso il sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato;
- non ha ricevuto note di osservazione al proprio elaborato;
- deposita, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data 27/09/19, ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, in forma elettronica;
- interverrà all'udienza fissata in data 27/09/2019, ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

16/09/19, CIVITAVECCHIA

Geom. Alessandra Feuli