

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 365/17 R.G.E.

G.E. **Dott.ssa Alessandra DOMINICI**

C.T.U. Geom. **Paolo BARTOLESCHI**

Promossa da:

[REDACTED]

Nei confronti di:

[REDACTED]

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO

* * * * *

OGGETTO DELLA PERIZIA

1) Piccolo appartamento a piano terra, all'estremità di un fabbricato a schiera di due piani fuori terra, con area esterna pertinenziale su tre lati, parte di un piccolo complesso residenziale, con spazi esterni prevalentemente condominiali, sito in Santa Marinella (RM), Via Piemonte n. 24, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella al foglio 12 particella 1314 sub 5 e graffata la **particella 2012**, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani catastali, rendita € 379,60;

2) Locale cantina al piano interrato individuata con la lettera "G", sottostante l'appartamento descritto al precedente punto 1); accesso da Via Piemonte 26 e da una scala esterna abusiva che lo collega al giardino del soprastante appartamento; l'argomento è trattato più avanti al capitolo **QUESITO 9)**. La cantina è censito al Catasto

Fabbricati del Comune di Santa Marinella al **foglio 12, particella 1314, sub 17**, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 metri quadrati catastali, rendita € 168,16;

3) Posto auto scoperto corrispondente al numero 5, ombreggiato da un piccolo alberello di ulivo e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella al **foglio 12, particella 2118 sub 5**; categoria C/6, classe 3, consistenza 14 metri quadrati catastali, rendita € 57,84.

* * * * *

PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Via Vitelleschi n. 6/A, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, **nominato Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici nella Procedura Esecutiva **365/17 R.G.E.**, **accettato l'incarico di rito** il 15 gennaio 2019,

ha ricevuto il seguente articolato quesito:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di

cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei R.R.II. sulle iscrizioni e trascrizioni 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 derivato 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 derivato od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore 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 derivato 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'esecutivo fosse coniugato
in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia 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 della
documentazione in atti);*

*5) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato
indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,
caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati
catastali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi,
soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura*

di precisare le caratteristiche 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. 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 conformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca, ove non 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 planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizio, 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, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'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;

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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

Digitized by Google

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 civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di 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; allegli, 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 fatti 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 causa 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, 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 regolamentazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e li oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresi che l'esperto estimatore

- *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa,*

anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

• depositi, 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 li raffiguri;

B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o world.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 immobiliari) in formato .rtf o world.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 di 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.

* * * * *

con decreto del 17/12/2018 il G.E. ha fissato il rinvio all'udienza del **22/11/2019 ore 9,45.**

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

- **08/05/19 Santa Marinella nell'immobile di causa:** assistito dal custode, sopralluogo con accesso per effettuare il rilievo metrico e fotografico; redatto il verbale;

- **21/06/19 Comune di Santa Marinella – Ufficio Anagrafe e Stato Civile:** ricerche; verificato che gli esecutati hanno contratto matrimonio a Roma;

- **28/06/19 Comune di Santa Marinella– Ufficio Tecnico:** previa richiesta di accesso agli atti depositata con pec al protocollo del comune il 10/06/19, tentato ricerche di regolarità edilizia; senza esito;

- **04/07/19 Comune di Santa Marinella– Ufficio Tecnico:** effettuate ricerche preliminari per la regolarità edilizia;

- **26/09/19 Santa Marinella presso l'immobile di causa:** contattata

l'amministratrice di condominio;

- 01/10/19 Comune di Santa Marinella – Ufficio Tecnico e Condono:

ricerche di regolarità edilizia ed urbanistica, individuati i titoli abilitativi

ed acquisita la relativa documentazione in copia;

- 14/10/19 Santa Marinella presso l'immobile di causa: assistito dal

custode e previ accordi con gli occupanti, ulteriore sopralluogo con

accesso per effettuare il rilievo metrico e fotografico di verifica; redatto

il verbale.

* * * * *

Tutto ciò premesso, il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice

dell'Esecuzione - Dott.ssa Alessandra Dominici - la presente relazione di

perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

* * * * *

QUESITO 1)

- **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminando il fascicolo della procedura, il C.T.U. constatava la

completezza della documentazione in atti, rilevando la presenza del

Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.) redatto in

data 21/12/2017 dal Dottor Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in

Messina. Rilevava altresì la mancanza dei dati catastali identificativi

della cantina a piano interrato e del posto auto scoperto.

* * * * *

QUESITO 2)

- **VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminato il Certificato Notarile, il C.T.U. precisa che:

- i dati catastali identificano l'immobile oggetto del pignoramento, fatta eccezione della cantina a piano interrato e del posto auto scoperto, che sono descritti nel pignoramento depositato in atti, ma non individuati catastalmente e non riportati nella nota di trascrizione dello stesso pignoramento (form. 7083 del 15/11/2017 registrata alla Conservatoria dei RR. II. di Civitavecchia), (ALLEGATO "B3");

- il certificato in atti che attesta trascrizioni e iscrizioni relative ai beni pignorati è stato rilasciato previa ricerca estesa al ventennio di legge.

- **CERTIFICATO DI STATO CIVILE**

- Lo scrivente CTU ha provveduto all'acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazioni (ALLEGATO "H"). L'esecutato dichiara di essere attualmente separato dall'esecutata, circostanza che non risulta trascritta nel certificato – estratto di matrimonio.

* * * * *

QUESITO 3)

- **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Il Certificato Notarile in atti attesta che, nel periodo di riferimento del ventennio di legge, a carico del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, sono state registrate le seguenti formalità pregiudizievoli:

– **Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 1693 del 22/06/2004,** registrata alla Conservatoria del RR.II. di Civitavecchia, a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. e contro gli esecutati.

– **Iscrizione di ipoteca giudiziale, formalità n. 463 del 31/03/2017,** registrata alla Conservatoria di Civitavecchia, a favore di

██████████ contro l'esecutata.

–Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. 7083 del 15/11/2017, registrato alla Conservatoria di Civitavecchia, a favore di ██████████ e contro gli esecutati.

• *PROVENIENZA*

L'immobile è pervenuto agli esecutati per atto a rogito Dottor. Giuseppe Farinella Notaio in Roma, rep. 1981 del 10/06/2004, formalità n. 4739 del 22/06/2004 (ALLEGATO "B1"), con il quale atto gli esecutati hanno acquistato in regime di comunione un mezzo ciascuno di quota indivisa dei tre immobili oggetto di procedura esecutiva dal ██████████

* * * * *

QUESITO 4)

• *PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, la provenienza ultraventennale è stata rintracciata nell'atto di acquisto a rogito del Dottor Notaio D'Agostino Antoninno di Roma, del 22/04/1999, rep. 292112, trascritto a Civitavecchia con formalità n. 2047 del 23/04/1999 (ALLEGATO "B2").

* * * * *

QUESITO 5)

• *DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI*

1) **Piccolo appartamento a piano terra, all'estremità di un fabbricato a schiera di due piani fuori terra, con area esterna pertinenziale su tre**



lati, parte di un piccolo complesso residenziale, con spazi esterni prevalentemente condominiali, sito in Santa Marinella (RM), Via Piemonte n. 24.

2) Locale cantina al piano interrato individuato con la lettera “G”, sottostante l'appartamento descritto al precedente punto 1); accesso da Via Piemonte 26 e da una scala esterna abusiva che lo collega al giardino del soprastante appartamento; l'argomento è trattato più avanti al capitolo **QUESITO 9)**.

3) Posto auto scoperto corrispondente al numero 5, ombreggiato da un piccolo alberello di ulivo.

• **CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE**

IL CONTESTO

- Il cespite in esecuzione è situato nella parte sud-Est di Santa Marinella, cittadina costiera e località turistico-balneare a 60 Km a nord di Roma, a cui è collegata da un servizio ferroviario a carattere metropolitano, dalla Statale Aurelia e dalla Autostrada A – 12. La zona residenziale in cui si collocano i beni oggetto di perizia è periferica e si trova a valle dell'autostrada, prossima a diverse attività commerciali e ben servita.

IL FABBRICATO

- Edificio residenziale di due piani fuori terra realizzato nei primi anni '80 del secolo scorso; con caratteristiche architettoniche di villino a schiera dall'aspetto grazioso;
- struttura portante a telaio in cemento armato e tamponature in laterizio; solai latero-cementizi; copertura a tetto;



- muri esterni intonacati e tinteggiati di colore bianco e porpora i marcapiani e i parapetti;
- le facciate mostrano alcuni ammaloramenti superficiale, segno della necessità di interventi manutentivi anche per il rischio di distacco in alcuni punti, in particolare di piccole porzioni di intonaco e/o copriferro.

L'UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE:

Appartamento piano terra (ALLEGATO "D1a):

- portoncino d'ingresso blindato con pannellatura in legno;
- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- porte interne in legno, tamburate noce scuro;
- finestre in legno dotate di avvolgibili esterni in pvc chiaro;
- pavimenti: gres scuro di piccolo formato in tutte le stanze, fatta eccezione del bagno in grès chiaro cm 20 x 30 circa;
- cucinino completo, rivestito perimetralmente con piastrella cm 20 x 20 dello stesso stile del pavimento e attrezzato su una parete;
- bagno completo dotato di doccia, rivestito con piastrelle ceramiche chiare cm 20 x 30;
- nell'appartamento non risultano installati i radiatori, il riscaldamento avviene con splitter e due generatori a pompa di calore esterna, installati sulla parete esposta a sud nella zona porticata;
- l'altezza netta interna è m 2,70;
- impianto elettrico sfilabile sottotraccia dotato di dispositivo salvavita;
- le finiture interne in genere si presentano in uno stato conservativo sufficientemente curato, fatta eccezione della parete del disimpegno.



a ridosso del bagno, in corrispondenza della doccia, che mostra evidenti segni di infiltrazione di acqua;

- l'immobile è dotato di un'accogliente area esterna giardinata con piante ornamentali e siepi;

Cantina piano interrato (ALLEGATO "D1b):

- pareti interne intonacate a sbruffo e tinteggiate di bianco; soffitti bianchi;
- pavimento in gres chiaro di piccolo formato;
- internamente abusivamente tramezzato, dotato di lavandino, caminetto e scala esterna di collegamento tra il giardino dell'abitazione e la cantina; l'argomento è trattato più avanti nel capitolo **QUESITO 9)**;

Posto auto scoperto (ALLEGATO "D1c):

- posto auto scoperto sito in prossimità dell'accesso pedonale al villino, in corrispondenza del civico n. 24, ben utilizzabile in posizione comoda per il parcheggio e la manovra.

● **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata è quella corrispondente alla situazione legittimabile a seguito della definizione delle consistenze.

l'argomento è trattato nel "QUESITO 9)"

| AMBIENTI | SUP. NETTA | % DI OMOGEN. | SUP. VIRT. |
|----------|------------|--------------|------------|
|----------|------------|--------------|------------|

Appartamento (ALLEGATO "D2a)

| | | | | | |
|-------------|----|-------|------|----|-------|
| ZONA GIORNO | mq | 19,20 | 100% | mq | 19,20 |
| CUCININO | mq | 3,80 | " | mq | 3,80 |
| DISIMPEGNO | mq | 2,20 | " | mq | 2,20 |

| | | | | | |
|--------|----|-------|---|----|-------|
| CAMERA | mq | 13,45 | “ | mq | 13,45 |
|--------|----|-------|---|----|-------|

| | | | | | |
|-------|----|------|---|----|------|
| BAGNO | mq | 4,65 | “ | mq | 4,65 |
|-------|----|------|---|----|------|

| | | | | | |
|---|-----------|--------------|--|--|--|
| Totale superficie utile di calpestio ----- | mq | 43,30 | | | |
|---|-----------|--------------|--|--|--|

Accessori da omogenizzare

| | | | | | |
|---------------------|----|------|-----|----|------|
| PORTICO DI INGRESSO | mq | 7,55 | 90% | mq | 6,80 |
|---------------------|----|------|-----|----|------|

| | | | | | |
|--------|----|-------|-----|----|------|
| LOGGIA | mq | 10,15 | 35% | mq | 3,55 |
|--------|----|-------|-----|----|------|

| | | | | | |
|---------------------|----|--------|-----|----|-------|
| CORTE DI PERTINENZA | mq | 185,00 | 10% | mq | 18,50 |
|---------------------|----|--------|-----|----|-------|

| | | | | | |
|-------------------|----|-------|----|----|------|
| CORTE CON SERVITÙ | mq | 96,00 | 5% | mq | 4,75 |
|-------------------|----|-------|----|----|------|

| | | | | | |
|---------|----|-------|-----|----|------|
| CANTINA | mq | 32,00 | 30% | mq | 9,60 |
|---------|----|-------|-----|----|------|

| | | | | | |
|------------|----|-------|-----|----|------|
| POSTO AUTO | mq | 14,00 | 50% | mq | 7,00 |
|------------|----|-------|-----|----|------|

| | | | | | |
|---|-----------|--------------|--|--|--|
| Totale superficie ragguagliata ----- | mq | 93,50 | | | |
|---|-----------|--------------|--|--|--|

• **CONFINI****L'abitazione**

- particella 1313;
- giardino di altra unità immobiliare particella 2113;
- giardino di altra unità immobiliare particella 2127;
- salvo altri.

La cantina

- altra cantina interno H;
- spazio condominiale;
- terrapieno per più lati;
- salvo altri.

Il posto auto scoperto

- posto auto n. 4;
- giardino di altra unità immobiliare particella 2116;

- distacco da Via Piemonte;

- salvo altri.

● **DATI CATASTALI ATTUALI**

I beni oggetto di perizia risultano censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Marinella, con i seguenti identificativi:

- **l'appartamento a piano terra: foglio 12, particella 1314, sub 5 e graffata la particella 2012, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani catastali, rendita € 379,60, (ALLEGATO "C1a"); planimetria catastale in atti dal 1983 (ALLEGATO "C1b");**

- **locale cantina al piano interrato: foglio 12, particella 1314, sub 17, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 metri quadrati catastali, rendita € 168,16, (ALLEGATO "C2a"); planimetria catastale (ALLEGATO "C2b");**

- **posto auto scoperto: foglio 12, particella 2118 sub 5; categoria C/6, classe 3, consistenza 14 metri quadrati catastali, rendita € 57,84, (ALLEGATO "C3a"); planimetria (ALLEGATO "C3b").**

● **MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le parti comuni del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte sono quelle ordinarie. Le tabelle millesimali costituite, come specificato dall'Amministratrice (ALLEGATO "G1"), tengono conto nel computo della ripartizione per l'appartamento in oggetto anche della consistenza della cantina e del posto auto e prevedono la seguente ripartizione:

- **TABELLA A GENERALI (parti comuni) pari a 96,77/1000;**



- TABELLA A1 (manutenzioni) pari a 96,77/1000;

- TABELLA H (acqua) pari a 1/10.

● **PRECISAZIONI PER L'IVA**

Ai fini della cessione degli immobili in esecuzione si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

* * * * *

QUESITO 6)

● **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione acquisita, fatta eccezione per la mancanza negli atti dei dati catastali che identificano la cantina a piano interrato e il posto auto scoperto, comunque ben identificabili grazie alla loro descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento depositato.

* * * * *

QUESITO 7)

● **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare in esecuzione risulta conformemente denunciata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati di Santa Marinella.

Dal confronto tra le scheda catastali con lo stato di fatto rilevato, risultano delle leggere difformità interne che non incidono sulla consistenza catastale e possono considerarsi irrilevanti ai fini catastali.



così come precisato dall'Agenzia del Territorio nella circolare N. 2/2010 del 09/07/2010, prot. n. 36607, in cui l'Agenzia puntualizza gli obblighi introdotti dal comma 14, dell'art. 19 del D.l. n. 78/2010, chiarendo e identificando le fattispecie riconducibili alle variazioni che non hanno rilevanza catastale, per le quali non sussiste l'obbligo della presentazione della dichiarazione di variazione per aggiornamento catastale. Inoltre va sottolineata l'incoerenza dell'area giardinata, che di fatto è posseduta solo in parte rispetto alla reale consistenza risultante nella scheda catastale (ALLEGATO "C1b"); è inibita all'uso perchè chiusa da rete infatti la parte di giardino su cui si affaccia la loggia della camera e sulla quale insiste la scala che serve il soprastante primo piano, con conseguente limitazione di godimento per servitù subita.

Ciò considerato non si ritiene necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali, che attestano la reale consistenza godibile dei beni in particolare del giardino dell'abitazione; un eventuale aggiornamento potrà essere effettuato dopo la regolarizzazione urbanistica; l'argomento è trattato nel relativo capitolo "**QUESITO 9**").

* * * * *

QUESITO 8)

- **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in esecuzione ricade nella zona omogenea del capoluogo identificata come A2 "*Ristrutturazione Urbanistica* – nel PRG Comunale vigente di Cerveteri, destinata a residenziale e commerciale.

* * * * *

QUESITO 9)

• CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito attorno alla prima metà degli anni '80, dopo il rilascio della Licenza n. 68/81 del 27/08/1982 e successiva variante del 16/06/1983 (ALLEGATO "E1"); nel 1986 è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 323 del 27/03/1986 dal Sindaco del comune di Santa Marinella (ALLEGATO "E2").

Successivamente la stessa unità immobiliare è stata oggetto di interventi eseguiti senza autorizzazione e pertanto abusivi.

Lo scrivente ha proceduto al confronto tra lo stato dei luoghi rilevati (ALLEGATO serie "D1"), con gli elaborati di variante e le planimetrie catastali.

Dal confronto si evincono le seguenti sostanziali difformità:

Appartamento al piano terra:

- chiusura della loggia, che ha di fatto determinato un aumento di volume con la realizzazione di una vetrata sopra al parapetto;
- diversa distribuzione interna di alcuni tramezzi;
- modifiche esterne con la realizzazione della scala che dal giardino scende nella cantina e l'installazione di una piccola tettoia a prosecuzione del portico davanti alla zona giorno;

Cantina:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- cambio di destinazione d'uso - utilizzazione con l'installazione del caminetto.

● **SANABILITÀ**

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. considerato che le ragioni del credito per cui si interviene (trascrizione atto di pignoramento) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed anche alle successive proroghe.

Le opere abusive descritte nel paragrafo **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**, consistono sostanzialmente in due tipologie di abuso: abusi soggetti a riduzione in pristino e abusi suscettibili di sanatoria edilizia. Di seguito vengono dettagliate le rispettive procedure.

- **ABUSI SOGGETTI A RIDUZIONE IN PRISTINO**

La riduzione in pristino riguarda la loggia, che ha comportato modifiche prospettiche e aumento di cubatura residenziale. Il ripristino è necessario perché l'abuso, oltre a riguardare parti di interesse condominiale e pertanto suscettibili dell'approvazione dell'assemblea condominiale, violerebbe i diritti condominiali, per cui non risulta possibile presumerne una potenziale legittimazione.

Inoltre va rimosso il caminetto della cantina, poichè la sua presenza configura un cambio d'uso del locale.

Lo scrivente ha predisposto la planimetria dello stato legittimo post-ripristinati (ALLEGATO serie "D2").

- **ABUSI SANABILI A SEGUITO DI SANATORIA EDILIZIA**

La realizzazione della scala, con apertura di un nuovo vano porta su muratura perimetrale, risulta sanabile con procedura ordinaria presentando una SCIA in base all'art. 37 del D.P.R. 380/01 ssmmii.; le

IVA e contributi di per legge: ----- € 1.000,00

Totale costi per pratica e ripristini punto A) ----- € 2.493,20

B) Pratica edilizia di sanatoria (SCIA art. 37):

La sanatoria delle opere interne/esterne difformi dai titoli abilitativi, successive alla demolizioni e ai ripristini, comporta la produzione e presentazione dei documenti per la pratica in sanatoria. Di seguito lo scrivente CTU stima i costi di sanatoria, compreso l'importo delle oblazioni, che vengono proposte calcolate sommariamente, in applicazione della normativa di riferimento, in particolare il regolamento specifico di cui all'art. 22, comma 2, della L.R. n. 15/2008, che recita "c) nei casi previsti dall'articolo 19, di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di 10 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.":

- Sanzione pecuniaria (stimata conformemente alla normativa di riferimento del DPR 380/01 e LR 15/08 art. 22) ---- € 5.000,00
- Spese per diritti comunali (SCIA) ----- € 200,00
- Spese tecniche pratica edilizia, compresa IVA e i contributi come per legge: ----- € 2.050,00

Totale costi per pratica e sanzioni punto B) ----- € 7.250,00

Totale costi per pratica e sanzioni punto A) + punto B) --- € 9.743,20

* * * * *

QUESITO 10)

● **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI**

A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver

generato procedimenti giudiziari in corso, oltre a quanto descritto in questo documento peritale.

* * * * *

QUESITO 11)

• **SITUAZIONE DEL POSSESSO-OCCUPAZIONE**

Durante il primo sopralluogo l'appartamento risultava occupato da persona estranea alla procedura. Attualmente nell'immobile oggetto di perizia vive l'esecutato [REDACTED]

* * * * *

QUESITO 12)

• **TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE**

L'immobile è intestato agli esecutati. L'esecutato [REDACTED] vive da solo nell'appartamento ed ha dichiarato di essere separato e che sta provvedendo ai necessari documenti.

* * * * *

QUESITO 13)

• **INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI**

L'immobile non risulta soggetto a Vincoli Paesaggistici in quanto non ricompreso all'interno delle aree di tutela individuate dalla tavole del PTPR. Non sono presenti ulteriori vincoli ambientali (PAI).

Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o diritti da usi civici.

• **INDICAZIONE SPESE CONDOMINIALI**

le spese di gestione ordinaria condominiale annua ammontano mediamente ad € 450,00 circa.



Da visure fornite dall'amministratrice di condominio, relativamente agli ultimi due anni, risultano non pagate le seguenti somme:

– per la gestione condominiale anno 2017/2018: ----- € 446,39

– per la gestione condominiale anno 2017/2018: ----- € 2.242,88

– per la gestione condominiale anno 2018/2019: ----- € 163,00

Si allega alla relazione la contabilità fornita dall'amministratrice del Condominio dott.ssa Angela Romano (ALLEGATO "G2").

* * * * *

QUESITO 14)

• **POSIZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ**

Al momento del pignoramento l'immobile era intestato agli esecutati.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'appartamento sito in Santa Marinella (RM), Via Piemonte n. 24, accessoriata da una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto, prossimo al cancelletto d'ingresso pedonale al villino plurifamiliare, di cui i beni in esecuzione fanno parte.

* * * * *

QUESITO 15)

• **INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA**

Unico Lotto d'asta: Appartamento di testa in villino a schiera, posto al piano terra, con piccola area esterna pertinenziale, in villino plurifamiliare a più piani, parte di un piccolo complesso residenziale, con spazi esterni prevalentemente condominiali, sito in Santa Marinella (RM), Via Piemonte n. 24, completano la dotazione **una sottostante cantina**, individuata con la lettera "G", con accesso da Via Pienomte 26

e raggiungibile anche dal giardino dell'appartamento tramite una scala esterna, e un posto auto scoperto, situato a lato sinistro del civico 24 entrando da Via Piemonte, corrispondente al numero 5. Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella come segue:

- appartamento: foglio 12 particella 1314 sub 5 e graffata la particella 2012, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani catastali, rendita € 379,60;

- cantina: foglio 12, particella 1314, sub 17, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 metri quadrati catastali, rendita € 168,16;

- posto auto: foglio 12, particella 2118 sub 5; categoria C/6, classe 3, consistenza 14 metri quadrati catastali, rendita € 57,84.

* * * * *

QUESITO 16)

- *STIMA*

CONSIDERATO che la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita il bene oggetto della perizia, per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

CONSIDERATO che la determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione dell'unità immobiliare verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita del ben all'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

COERENTEMENTE con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze – LA PERIZIA DI STIMA DEGLI*



IMMOBILI 2003 Maggioli Editore – CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003

Hoeppli – METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore –

MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters

Kluwer Italia).

VISTA la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie €/mq (euro a metro quadrato utile), definito comparando i dati acquisiti tramite l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona con quelli dell'archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con successivo adeguamento alle particolarità del bene in concreta valutazione.

VISTE le caratteristiche tutte del bene così come fin qui rilevati, descritti, documentati e fotografati con particolare riferimento a:

UBICAZIONE

Il cespite in esecuzione è situato nella parte sud-Est di Santa Marinella, cittadina costiera e località turistico-balneare a 60 Km a nord di Roma, a cui è collegata da un servizio ferroviario a carattere metropolitano, dalla Statale Aurelia e dalla Autostrada A – 12.

La zona residenziale in cui si collocano i beni oggetto di perizia è periferica e si trova a valle dell'autostrada, prossima a diverse attività commerciali e ben servita.

ESPOSIZIONE

L'appartamento gode di aperture finestrate verso il giardino, con vedute contenute dai limitrofi edifici.

Firma: P. Bartoleschi - C. E. P. - N. 365/17 R.G.E. - Tribunale di Civitavecchia - 07020/h19



CONSISTENZA

L'appartamento ha una superficie interna utile di mq 43,30, oltre al comodo portico esterno di mq 7,55, la loggia, la piccola corte di pertinenza di circa 281,00 mq, in parte attualmente non in possesso e oggetto di servitù di passaggio a favore dell'appartamento soprastante. A completare la dotazione si considerano accessori anche la cantina al piano interrato e il posto auto scoperto.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il fabbricato ha facciate complessivamente in buone condizioni fatta eccezione per i punti deteriorati descritti. L'appartamento ha un aspetto sufficientemente curato, fatta eccezione per la perdita già segnalata.

DEFINITA per la stima la superficie di **mq 93,50**, ottenuta sommando alla superficie interna utile dell'abitazione la superficie omogenizzata degli accessori e pertinenze;

Per quanto detto

SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO

MQ 93,50 x €/mq 1.665,00 = ----- € 155.677,50

che corrisponde per stima sintetico-comparativa al più probabile valore di mercato dei beni.

DETRAZIONI

differenza tra il valore stimato e i costi per ripristini e sanatoria

(€ 155.677,50 – € 9.743,20) = ----- € 145.934,30

che corrisponde al valore di mercato stimato al netto delle detrazioni precalcolate.

* * * * *



ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

ALLEGATO "A1": COROGRAFIA

ALLEGATO "A2": ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ALLEGATO "B1": FORMALITÀ N. 4739 DEL 22/06/2004

ALLEGATO "B2": PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE FORM. 2047 DEL 1999

ALLEGATO "B3": FORMALITÀ N. 7083 DEL 15/11/2017

ALLEGATO "C1a": VISURA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO "C1b": PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO "C2a": VISURA CATASTALE DELLA CANTINA

ALLEGATO "C2b": PLANIMETRIA CATASTALE DELLA CANTINA

ALLEGATO "C3a": VISURA CATASTALE DEL POSTO AUTO

ALLEGATO "C3b": PLANIMETRIA CATASTALE DEL POSTO AUTO

ALLEGATO "D1a": PLANIMETRIE RILEVATE E QUOTATE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO "D1b": PLANIMETRIE RILEVATE E QUOTATE DELLA CANTINA

ALLEGATO "D1c": SCHEMA PLANIMETRICO DEL POSTO AUTO

ALLEGATO "D2a": PLANIMETRIE STATO LEGITTIMABILE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO "D1b": PLANIMETRIE STATO LEGITTIMABILE DELLA CANTINA

ALLEGATO "D3": DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO "E1": ELABORATO LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE DEL 1983

ALLEGATO "E2": CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N. 323 DEL 1986

ALLEGATO "F1a": SCHEMA PLANIMETRICO DIFFORMITA' E RIPRISTINI ABITAZIONE

ALLEGATO "F1b": SCHEMA PLANIMETRICO DIFFORMITA' E RIPRISTINI CANTINA

ALLEGATO "F2": COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DI MASSIMA

ALLEGATO "G1": COMUNICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO



ALLEGATO “G2”: CONTABILITÀ FORNITA DALL'AMMINISTRATRICE

ALLEGATO “H”: CERTIFICATO STATO COVILE – ESTRATTO MATRIMONIO

ALLEGATO “I”: VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO “L”: COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

ALLEGATO “M”: SINTESI DELLA PERIZIA – CONTESTO – STATO OCCUPAZIONE

* * * * *

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio si compone di numero 31 pagine, a retro non utilizzabile e numero 28 allegati compreso il verbale di inizio operazioni peritali e successivi sopralluoghi.

TARQUINIA, li 12/11/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Paolo BARTOLESCI

