

## **Tribunale di Civitavecchia**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **194/2016**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Alessandra Dominici**

Custode: **Dott. Gennaro Coscia**

### **RELAZIONE DELL'ESPERTO ALLA STIMA**

## **APPENDICE – VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE**

**Esperto alla stima:** FRANCESCO PEPI  
**Codice fiscale:** PPEFNC86E05C773E  
**Partita IVA:** 14218851005  
**Studio in:** VIALE GUIDO BACCELLI 56 - 00053 CIVITAVECCHIA  
**Telefono:** 0766 546777 cell 333 2857976  
**Fax:** 0766 546777  
**Email:** francepepi@virgilio.it  
**Pec:** f.pepi@pec.ording.roma.it

---

In data 29 settembre 2021, tramite messaggio di posta elettronica certificata del legale del Debitore, Avv. Simone Petrucci, perveniva allo scrivente CTU un elaborato tecnico a firma del Consulente di Parte, Geom. Alessandro Baldino, contenente osservazioni alla relazione peritale.

In primo luogo il CTP riassumeva l'ubicazione e l'inquadramento urbanistico dell'immobile pignorato, fornendo altresì una breve descrizione dello stato dei luoghi.

Passava poi ad elencare i titoli urbanistici, aggiungendo a quelli già noti all'Esperto e riportati nella perizia di stima, gli estremi di una D.I.A. per la sanatoria di opere riconducibili alla divisione della corte esclusiva (prot. 78071 del 02/10/2008). Quest'ultima, riferita comunque a sole opere esterne e di rilevanza marginale, non era risultata reperibile al momento dell'accesso agli atti presso il Comune di Fiumicino.

Il CTP descriveva poi dettagliatamente le difformità dell'esistente rispetto all'ultimo progetto approvato, confermando integralmente quanto già riscontrato e relazionato dallo scrivente in merito al frazionamento abusivo e alle conseguenti modifiche interne, al cambio di destinazione d'uso del piano servizi, alla diversa conformazione della scala esterna e dei prospetti, nonché al presumibile incremento di volumetria.

Sottolineava inoltre la sussistenza di fatto di una servitù di affaccio relativa ad una finestra dell'abitazione a piano terra, insistente sul vialetto di accesso della proprietà oggetto di esecuzione.

In accordo con l'Esperto, egli ribadiva peraltro la non sanabilità del frazionamento, ai sensi dell'art. 4bis delle NTA del Piano Particolareggiato di Fregene, e degli ampliamenti.

Il Geom. Baldino concludeva sostenendo la sopravvalutazione del bene da parte dello scrivente, il cui valore di mercato sarebbe, secondo il CTP, pregiudicato dalle irregolarità rinvenute.

In risposta a tale osservazione l'Esperto rappresenta quanto segue:

- 1) Nella relazione di stima, dopo aver diffusamente trattato della illegittimità urbanistica e degli impedimenti alla riconduzione in pristino, si è ritenuto comunque di dover stimare il valore dell'immobile oggetto di esecuzione nelle condizioni in cui trovasi, atteso che, nonostante gli abusi rinvenuti,

esso sia di fatto abitabile e godibile e abbia attualmente un valore oggettivo.

- 2) L'unità pignorata (sub 503) è concretamente in grado di produrre reddito da locazione. Ciò è confermato da diversi pronunciamenti giurisprudenziali che hanno attestato la legittimità dei contratti di affitto relativi ad immobili abusivi e/o privi del certificato di agibilità.
- 3) Nel rispetto dei titoli edilizi rinvenuti, si è già proceduto a calcolare la superficie commerciale dell'immobile applicando un coefficiente di ponderazione di 0,6 per l'area del piano secondo (sottotetto), da progetto destinato a servizi ma in realtà attrezzato e trasformato in zona notte dell'abitazione, con camere da letto e bagno.  
Ciò ha già ridotto di ben 65.000 € l'importo di stima inizialmente calcolato e proposto nella perizia depositata a marzo 2020.  
Si sono inoltre scontati dal valore teorico i costi per la rimozione delle superfetazioni agevolmente eliminabili e il consueto indennizzo per l'eventuale presenza di vizi occulti.
- 4) Stante l'insanabilità delle difformità più significative e l'impossibilità di demolire la sola unità pignorata senza compromettere anche la proprietà di terzi, qualsiasi ulteriore riduzione del prezzo consisterebbe nell'applicazione di fattori percentuali di sconto discrezionali, ma privi di effettivo fondamento nella disciplina dell'estimo e di fatto non quantificati neanche dallo stesso CTP.

Nessuna osservazione è stata presentata da parte attrice nei tempi assegnati alle parti dall'Esperto.

Civitavecchia, 01/10/2021

IL CTU