

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA n. 118/2018

Tra La ING BANK N.V. Con sede in Bijlmerplein 888, 1102 MG Amsterdam
Zuidoost (Olanda) - contro – il Sig. xxxxxxxxxxxx
G.I. Dott.ssa Alessandra DOMINICI – Accettazione dell'incarico il 17/12/2018
PROSSIMA UDIENZA il 22/11/2019 alle ore 10.45

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

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

premesso che è in corso, presso la Sezione Civile del Tribunale di Civitavecchia, la procedura di esecuzione immobiliare **n. 118/2018**, ad istanza della ING BANK N.V. con sede in Bijlmerplein 888, 1102 MG Amsterdam Zuidoost (Olanda) e sede secondaria in Italia, in Milano al Viale Fulvio Testi n. 250, rappresentata e difesa dall' Avv. Claudio Migliorisi, ed elettivamente domiciliata presso e nello studio di Milano, Piazza Castello n. 2 **contro** il Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx residente a xxxxxxxxxxxx, alla Via xxxxxxxxxxxx

NOMINATO CTU nella procedura di cui sopra, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa DOMINICI Alessandra, con decreto emesso in data 12/11/2018 e dichiarazione di accettazione dell'incarico in data 17 Dicembre 2018, procedura rinviata all'udienza del 22 Novembre 2019 ore 10:45 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ho ricevuto il mandato di rispondere con relazione scritta ai **seguenti quesiti**:

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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2. **effettui**, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art. 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

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

Oppure:

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

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che

sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

3. predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
4. **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti). ;
5. **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
6. accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
7. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
8. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 30

del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

9. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
10. **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
11. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 Maggio 1978,n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto ;
14. appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078;
15. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
16. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale , calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta

opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

- a. **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - b. **depositi** in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente le raffiguri;
 - B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25,02,2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla Legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip
 - D) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip
 - E),F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)
- intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. Per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

ESAMINATI gli atti di causa;

TRASMETTE oggi in data 04 Novembre 2019 per posta elettronica alla cancelleria del Tribunale di Civitavecchia la presente perizia tecnica d'ufficio, rivolta alla determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Ciò premesso, nei giorni successivi alla nomina e la successiva accettazione dell'incarico in qualità di esperto estimatore, veniva fissato insieme al custode Avv. MONTINI PACIOTTA Leonardo l'inizio delle operazioni peritali con accesso sul luogo per cui è causa per il giorno 29 Dicembre 2018 alle ore 10,30. Di tale accesso era stato reso edotto il

Sig. xxxxxxxx mediante raccomandata, si è proceduto a suonare sia il citofono che il campanello ubicato sul pianerottolo di accesso all'appartamento al piano secondo dello stabile condominiale e nonostante vari tentativi non avendo ottenuto nessuna risposta abbiamo lasciato un avviso sotto la porta dell'immobile, contenente i nostri recapiti telefonici, con richiesta di essere contattati con urgenza; distinto avviso è stato lasciato anche nella cassetta postale dell'esecutato, sul posto veniva richiesto ad un condomino il nome dell'amministratore, indicato in Lucia Angelici con studio in Fiumicino, località Passo Scuro. Le operazioni di accesso o sopralluogo vengono terminate alle ore 10,50 del 29 Dicembre 2018.

Trascorsi alcune settimane e solo dopo essere riusciti a contattare il Sig. xxxxxxxx viene concordato l'accesso all'immobile per iniziare le operazioni peritali per il giorno 7 Febbraio 2019 nel pomeriggio, era presente sul posto il solo Sig. xxxxxxxx il quale ci consente l'accesso all'immobile; nel corso di tale incontro separatamente sia il sottoscritto che il curatore stilavano i due verbali di accesso, di quest'ultimo viene allegato alla presente perizia mentre quello da me formulato per una maggiore comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascriverlo integralmente:

“Io sottoscritto Geom. Antonio Pietrafesa in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Civitavecchia in data 12/11/18 dal Giudice Dott.ssa DOMINICI Alessandra per la procedura esecutiva vertente tra la ING Bank N.V. contro , insieme al curatore Avv. Montini Paciotta Leonardo ci siamo recati in data 07/02/2019 alle ore 15,00 nel luogo oggetto di causa mediante la presenza del Sig. xxxxxxxx si è potuto accedere all'interno dell'appartamento.

Dopo aver letto i quesiti formulati dal Sig. Giudice, alle ore 15:30 verificavo lo stato dei luoghi effettuando una serie di fotografie e delle misurazioni degli ambienti sia interni che esterni, i primi rilievi son stati eseguiti all'interno dell'appartamento e poi sull'esterno dell'immobile,

Terminata la fase di misurazione e non essendoci osservazioni da parte dei presenti, alle ore 16.30 vengono terminate le fasi di rilievo e di misurazioni.

Successivamente alla data del sopralluogo si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiumicino relative all'utilizzazione prevista in quella zona dello strumento urbanistico e le relative richieste di condoni o autorizzazioni edilizie.

A seguito di quanto sopra espresso e sulla scorta di tutti gli elementi in possesso ho potuto rispondere ai quesiti formulati dal Sig. Giudice riportando per esteso nel proseguo della presente relazione tecnica.

1° 2° 3° 4° QUESITO

E' stato verificato e constatato prima di ogni altra attività la completezza e la correttezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma e c.p.c., presente nel fascicolo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferita ai venti anni antecedente l'avvenuta trascrizione del pignoramento che ha generato la presente esecuzione immobiliare, dalla verifica si è riscontrato che nei fascicoli di causa è stata depositata in data 15 Giugno 2018 la relazione notarile da parte del Dott.ssa Notaio Giulia Messina Vitrano. Contestualmente si è proceduto alla verifica della documentazione ipocatastale effettuando con il sistema telematico le visure presso la Conservatoria dei RR.II (allegato 2) e

presso l'Agenzia del territorio, con la richiesta della visura catastale e le planimetrie aggiornate degli immobili colpiti da pignoramento (allegato 3), il tutto indispensabile per la corretta identificazione degli immobili oggetto di stima.

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

L'appartamento in causa è pervenuto al Sig. xxxxxxx, per atto di compravendita del giorno 16 Marzo 2005, Notaio Dott. Franco BARTOLUMUCCI di Roma rep. 320042 trascritto il 19/03/2005 ai n. 16329/9731 da potere di xxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxx cf. xxxxxxxx, al Sig. xxxxxx xxxxx l'immobile all'epoca in Comune di Roma era pervenuto in proprietà per atto di compravendita del 31/05/1974 notaio Eduardo IMBELLONE di Roma trascritto a Roma 1 il 12/06/1974 ai n. 32703/26439 da potere di società Immobiliare Felicità a.r.l. Con sede in Roma.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie:

- Iscrizione n. 24487/3400 del 12/06/2013 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 29/05/2013 notaio Rosa DORSA di Albano Laziale rep. 94700/12532 a favore di ING DIRECT N.V. Con sede a Milano in qualità di creditore ipotecario.

Elenco delle trascrizioni a favore e contro il Sig. DI BARI Sergio:

– Trascrizione n. 29035/20185 del 15/06/2018 verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Civitavecchia in data 18/03/2018 rep. 832 a favore di ING DIRECT N.V. Con sede a Milano in qualità di creditore ipotecario.

– Atto di compravendita del giorno 16 Marzo 2005, Notaio Dott. Franco BARTOLUMUCCI di Roma rep. 320042 trascritto il 19/03/2005 ai n. 16329/9731 da potere di xxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx

Tali formalità sono gravanti su :

- **Appartamento** posto al piano secondo distinto con il numero interno 9, riportato nel N.C.E.U. nel Comune di Fiumicino (RM), Località Passo Scuro, Via Tula n. 22, al foglio n. 305 mappale n. 1669, Zona Censuaria 2, piano secondo ,subalterno n. 9, categoria A/2, classe 2, vani 5 con rendita catastale di €645,57.

Nei giorni successivi alla data del sopralluogo il Sig. xxxxxxxxxx mi trasmetteva copia del certificato contestuale di famiglia rilasciato dall'ufficiale d'anagrafe del Comune di Fiumicino.

5° QUESITO

Ubicazione dell'immobile

L'appartamento è sito in una Località marittima denominata Passoscuro (talvolta indicato come Passo Oscuro) nel Comune di FIUMICINO (Provincia di Roma), Passoscuro è un piccolo abitato di circa tremila residenti, ubicato sul tratto del litorale romano, con una storia urbanistica recente sviluppatosi dapprima negli anni 50, come un agglomerato di

piccole case intorno ad una piazza (l'attuale piazza Villacidro), e con una successiva espansione negli anni 60-70 proseguita fino ai giorni nostri con la realizzazione numerosi fabbricati di cui molti costruiti abusivamente causando un peggioramento all'ambiente con le abitazioni che si spingono fin oltre il limitare delle spiagge, dove una volta doveva erigersi la duna e pertanto a causa della mancanza di una espansione qualificata, Passoscuro non dispone di un lungomare che però riveste un certo interesse turistico quando d'estate diventa meta giornaliera di bagnanti pendolari provenienti dalla vicina capitale o dai campeggi e strutture ricettive della zona.

Caratteristiche sommarie

L'appartamento in questione è posto al piano secondo ad angolo tra la via Sanluri e Via Tula, fa parte di una piccola palazzina che si eleva di quattro piani fuori terra oltre un piano interrato, è composto da n.4 abitazioni a piano ad eccezione del piano terzo il quale costituisce la copertura del fabbricato adibito in parte a terrazza e in parte ad abitazione. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal portone principale condominiale posto frontalmente sulla Via Tula, e poi dal vano scala interno, il fabbricato è dotato di un regolamento di condominio con relative tabelle millesimali che ne dividono le quote di proprietà da ripartire fra i singoli condomini. Per una migliore rappresentazione dell'unità immobiliare è stata redatta una planimetria che verrà allegata alla presente perizia tecnica.

Caratteristiche costruttive riferite all'intero immobile

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

Caratteristiche costruttive riferite all'alloggio di cui si tratta

L'appartamento in oggetto presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- pareti laterali e soffitto intonacate a cemento liscio e sovrastante tinteggiatura;
- pavimentazione con piastrelle e battiscopa in ceramica;
- Cucina e servizio igienico rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di mt. 1,40 per la cucina e mt. 2,20 per il bagno;
- porte interne in legno tamburate di colore bianco; portone d'ingresso in legno con serratura blindata e spioncino digitale;
- Gli infissi esterni delle finestre e porte-finestre sono in alluminio con doppio vetro termico e avvolgibili in plastica;
- I due balconi per le parti in oggetto sono delimitate perimetralmente da una ringhiera in ferro di cm. 100, pavimentati con piastrelle rettangolari ceramiche antiscivolo;
- impianto idrico: acqua potabile allacciata alla rete idrica comunale; scarichi fognari collegati alla rete esterna comunale;
- Impianto elettrico sfilabile provvisto di salvavita,

- Impianto telefonico e televisivo funzionante;
- L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento costituito da una caldaia esterna a gas per la produzione di acqua calda in circolo su gli elementi in alluminio presenti nelle stanze e sanitaria per il bagno e cucina;
- l'appartamento è provvisto di impianto citofonico funzionante collegato sul portone condominiale di accesso al fabbricato.
- Inoltre è presente all'interno dell'appartamento un impianto di allarme che allo stato attuale derivato da una cattiva manutenzione risulta non funzionante.

Attualmente il sig. xxxxxxx non essendo in possesso della certificazione energetica dell'appartamento, il sottoscritto, ai sensi del D.lgs 03/03/2011 n. 28 in considerazione delle caratteristiche costruttive e i materiali adottati, ritiene che l'appartamento sia di classe G ed i costi per la gestione energetica siano elevati.

Consistenza

L'appartamento in causa è pervenuto al Sig. xxxxxxxx, per atto di compravendita del **16/03/2005** a rogito del notaio BARTOLOMUCCI Franco repertorio n. 16329/9731, trascritto con modello unico n. 16329/9731 con il Sig. xxxxxxxx.

L'appartamento è costituito da un soggiorno di mq. 25.70, una cucina di mq. 10.35, attraverso un disimpegno di mq. 6.20 si accede alle due camere da letto rispettivamente di mq. 12.80 e mq. 17.40, al bagno di mq. 5.20 e ad un piccolo ripostiglio di mq. 1.81. Dalla zona giorno e da una delle due camere da letto si accede ai balconi rispettivamente aventi una superficie di mq. 11,65 e mq. 5,45.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di mq. 79,66 mentre quella lorda risulta dall'elaborato dal sottoscritto riprodotta di mq. 91,00 con un'altezza utile di mt. 3,00 mentre quelle delle terrazze è di mq. 17,10.

Confini

Appartamento confinante con vano scala condominiale, appartamenti interni 10-12, affaccio ad angolo su via Tula e Via Sanluri, salvo altri e più precisi confini.

Dati Catastali

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

Foglio n. 305 particella n. 1669 del Comune di FIUMICINO (Roma) in località Passo Scuro, Via Tula n. 22, sub 9, piano Secondo, interno n. 9, Z.C. 2 categoria A/2 – classe 2, Vani n. 5 Rendita catastale Euro 645,57.

Il tutto intestato a:

- Sig. xxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxx proprietario 1/1.

6° QUESITO

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

7° QUESITO

L'appartamento risulta regolarmente accatastato e lo stato attuale corrisponde alla planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Roma, ad eccezione di alcune piccole modifiche relative alla disposizione delle tramezzature interne: il locale cucina è stato reso comunicante con il soggiorno mediante la demolizione della tramezzatura, sull'ingresso è stata chiusa la porta di accesso alla cucina ed è stato realizzato un piccolo ripostiglio. Tali irregolarità potranno essere sanate come dalla descrizione che viene riportato nel quesito che segue, inoltre è stato riportato erroneamente sulla visura catastale il piano terzo anziché il piano secondo come risulta sul posto e sulla planimetria catastale. A tal proposito il sottoscritto ritiene necessario prima di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con conseguente rettifica dell'errore del piano, alla regolarizzazione della pratica edilizia.

8° E 9° QUESITO

Il fabbricato da Piano Regolatore Generale del Comune di Fiumicino ricade in Zona edilizia esistente "B" Sottozona "B3a" aree di mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti, ricade in zona di completamento edilizio ed attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa, l'area dove ricade l'immobile è ricompresa nel piano particolareggiato di esecuzione dove destina l'area esterna privata a zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste.

Inoltre il fabbricato ricade in zona sottoposta ai seguenti vincoli:

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

A seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Fiumicino si è riscontrato che l'intero fabbricato dove ricade l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in assenza di licenza di edilizia e per la stessa è stata presentata al Sindaco del Comune di Roma domanda di sanatoria edilizia in data 1987 ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria il 23 Giugno 2004 n. 156/S/2008,

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica e dal rilascio di una copia della concessione edilizia in sanatoria ho verificato che l'immobile oggetto di pignoramento in confronto con la planimetria catastale e con lo stato attuale presentano delle difformità nella diversa distribuzione degli spazi interni; facilmente regolarizzabile mediante una semplice comunicazione (CIA in sanatoria) ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dall'art.5 del D.L. 25 marzo 2010 n. 40 convertito con legge del 22/05/2010 n. 73 mediante il pagamento sanzionatorio di € 258,00. Dopodiché si dovrà produrre la variazione catastale stimando

una spesa totale relativa all'onorario tecnico e spese tecniche varie d'ufficio di € 900,00.

10° QUESITO

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

11° 12° QUESITO

Attualmente l'appartamento è occupato dal Sig. xxxxxx insieme al figlio minore, e come da lui dichiarato al momento del sopralluogo è in fase di separazione con la moglie che si è trasferita da mesi presso un'altra abitazione.

13° QUESITO

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

Per quanto riguarda le spese condominiali a seguito dei contatti avvenuti con l'amministratore la Sig.ra Angelici Lucia la quale mi comunicava la quota annuale di € 640,74 per l'anno 2019 spettante al Sig. xxxxxxxx, per i seguenti servizi: quota assicurativa, quota compenso amministratore, quota per pulizia locali condominiali, quota per acqua e luce condominiale e manutenzioni varie, inoltre l'amministratore mi trasmetteva copia del verbale di condominio del 08/06/2019 per aver deliberato i lavori di manutenzione per una quota spettante al Sig. xxxxxxxx di € 366,96, le spese totali alla data del 14/10/2019 sono le seguenti:

Condominio annuo 2019	€ 640,74
Conguaglio al 31/12/2018	€ 23,83
Lavori di manutenzione deliberati il 02/08/2018	€ 142,56
Abbattimento parti pericolanti	€ 52,80
Lavori di manutenzione deliberati il 08/06/2019	€ 366,96
Quota parte per decreto ingiuntivo Campau	€ 122,00
<u>Totale</u>	<u>€ 1.348,89</u>
Acconto del 03/05/2019	€ 150,00
Acconto del 24/09/2019	€ 200,00
<u>Totale dovuto al 14/10/2019 dal Sig. xxxxxx</u>	<u>€ 998,89</u>

14° QUESITO

Sulla scorta della documentazione presente negli atti di causa e su quella richiesta presso gli uffici competenti del territorio si è riscontrato che l'atto di pignoramento è stato regolarmente trascritto in data 15/06/2018. Il pignoramento riguarda solamente la proprietà del Sig. xxxxxxxx che detiene la quota intera di proprietà sull'immobile in oggetto.

15° QUESITO

Posso rispondere al presente quesito che essendo l'appartamento non di grandi dimensioni e per il costo elevato che si dovrebbe sostenere per realizzare il frazionamento dell'unità immobiliare in due unità, in riferimento alle opere edilizie, spese tecniche, opere di impiantistica ai fine di rendere autonomi i due appartamenti, mi porta a considerare che la vendita dovrà avvenire in un unico lotto.

16 ° QUESITO

Stima

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

I due criteri sono di seguito descritti.

- Per la **stima analitica** il sottoscritto a seguito di una sommaria indagine condotta personalmente sul posto e prendendo in esame appartamenti simili a quello in oggetto, ritiene opportuno stimare un canone mensile compreso tra € 450,00 ed € 550,00, da cui per media matematica ne deriva un canone pari ad € 500,00 (quattrocentocinquanta/00) mensili.

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

$$V_1 = € 500,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0.95 / 0.040 = € 142.500,00$$

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

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

Le condizioni interne ed esterne dell'appartamento in questione a seguito anche delle recenti ristrutturazioni realizzate all'interno dallo stesso e all'esterno sulle parti condominiali sono da

considerarsi buone anche se su alcune parti condominiali riferendomi al soffitto del vano scala che necessita un intervento di manutenzione per eliminare alcuni segni di passate o attuali infiltrazioni rilevate in fase di sopralluogo.

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può sinteticamente stimare un valore venale attuale pari a € 1.700,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda effettiva virtuale comprensiva delle tramezzature interne, della metà delle murature perimetrali a confine con altre proprietà e della superficie virtuale dei balconi, che però a tale valore dovrà essere detratto un 10% per i lavori di miglioria e di manutenzione da eseguirsi sia all'interno all'esterno sulle parti condominiali.

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

-Appartamento P.2.....mq. 91,00
-Terrazzi.....mq. 4,25 (ridotto ad un quarto dei 17,00 mq.)
TOTALE.....mq. 95,25

$$V_2 = \text{mq. } 95,25 \times \text{€ } 1.530,00 = \text{€ } 145.732,50$$

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

$$V_M = (\text{€ } 142.500,00 + \text{€ } 145.732,50) / 2 = \text{€ } 144.116,25$$

A questo importo si dovranno sottrarre dal valore dell'immobile commerciale le spese necessarie per perfezionare la pratica edilizia determinata in risposta al quesito n. 5 e del saldo dovuti per le spese condominiali passate e in corso,

Pertanto si ottiene il seguente valore finale dell'unità immobiliare in questione, nelle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione:

$$V_{\text{Finale appartamento}} = \text{€ } 144.116,25 - \text{€ } 2.156,89 = \text{€ } 141.959,36$$

CONCLUSIONI

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può asserire che nel mese di Ottobre 2019 il più probabile valore di mercato arrotondato per difetto è di:

EURO 141.000,00 (Centoquarantunomila/00 Euro)

La presente relazione viene trasmessa per posta elettronica in data 18/10/2019 al creditore precedente e al debitore, per presa visione. Il

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

Data 18/10/2019

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa

a seguito della relazione tecnica con relativa documentazione fotografica trasmessa in data 18/10/2019 alle parti in causa per presa visione, Oggi 04/11/2019 non essendo pervenute allo scrivente alcuna osservazione, la presente relazione viene trasmessa per posta elettronica presso il Tribunale di Civitavecchia in un originale con relativi allegati.

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

Si allega:

- descrizione del bene in triplice copia (allegato 1) ;
- Ispezione Ipotecaria del 31/10/2019 (allegato 2)
- visura con planimetria catastale del 25/10/2019 (allegato 3) ;
- documentazione fotografica (allegato 4) ;
- planimetria dell'immobile oggetto di relazione (allegato 5)
- copia concessione edilizia in sanatoria (allegato 6)
- copia certificato di stato civile (allegato 7)
- atto di provenienza (allegato 8)
- verbale di condominio (allegato 9)
- specifica delle competenze con relativi allegati (allegato 9) .

Data 18/10/2019

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa

Verbale di deposito perizia

Il giorno 04 del mese di Novembre 2019 si è presentato presso la cancelleria del Tribunale il Geometra Antonio Pietrafesa CTU nella procedura esecutiva promossa dalla ING BANK N.V. – contro – il Sig. xxxxxxxxx ed ha presentato il proprio elaborato peritale composto da n. 13 pagine.

Il cancelliere

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa