

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 184/2021**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: **DOTT. SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: Dott. Ing. Guglielmo Pepi

CUSTODE: Avv. Marco Terracciano

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) 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;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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:

C) In primo luogo,

- c1- 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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:

- c2 - 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.

D) In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **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 comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) 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;

3. Storia e identificazione catastale

A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- 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;

B) 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;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) 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'art.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'art. 40, comma sesto, 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;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) 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;

C) **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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) 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;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) 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.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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.

B) 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 e 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;

C) 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;

8. Stima

A) **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;

Dispone, altresì 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 di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **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 elencati. A tal fine, 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 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, indicandone il 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.

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Guglielmo Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 8976 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio tecnico in Viale Guido Bacelli n° 56, fu nominato dal Tribunale di Civitavecchia Esperto alla Stima nel procedimento n° 184/2021, esecuzione immobiliare promossa da contro

Lo scrivente fu incaricato nell'udienza del 06 dicembre 2021 dalla Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici.

Quindi la Giudice assegnò al CTU termine fino a 10 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e degli allegati.

Dispose che almeno 30 giorni prima dell'udienza la relazione fosse inviata al creditore, al debitore ed al Custode per averne le rispettive osservazioni entro giorni 15.

Lo scrivente esperto alla stima accettò l'incarico e prestò giuramento telematicamente in data 10 dicembre 2021.

Il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali ebbe luogo in data 12 gennaio 2022, previo appuntamento con l'esecutato possessore del bene concordato dal custode Avv. Marco Terracciano. L'immobile da stimare si trova in Comune di Ladispoli, alla Via Nino Bixio n° 33- int 7. Non era presente l'esecutata, Signora , ma lo erano la mamma, ed il fratello i quali dichiaravano di avere l'esclusivo possesso della unità immobiliare assieme alla proprietaria, ivi convivente e consentivano l'accesso per i rilievi metrici e fotografici necessari.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10 dicembre 2021	Accettazione e giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	06/10 dic. 2021	consultazione telematica e download	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	29 e 30/12/2021	Planimetria, visura storica catastale, estratto di mappa dell'immobile	CI
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	22/12/2021	Localizzazione immobile	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli)</i>			

	<i>territoriali)</i>			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica	L'Ufficio ha rilasciato copia di licenza di costruzione, abitabilità e disegni approvati		E
UNIV. AGRARIA		<i>(Tipo attestazione usi civici)</i>		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesti planimetria interna, visura storica, estratto di mappa		C1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Non esistenti		
ANAGRAFE		Certificato anagrafico di Stato Civile = STATO LIBERO		G
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
	Atto Ultraventennale	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	1° Sopralluogo (con il Custode)	12/01/2022 ore 15,00	Positivo: Eseguiti i necessari rilievi	F verbale sopralluogo
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		Si/No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	15/09/2021		SI
Segnalazioni al Giudice: E' stata depositata in atti dal Creditore relazione della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli. In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma la correttezza precisando altresì che è variata la toponomastica, nel senso che l'immobile ora è sito in via				SI

Nino Bixio 33 e non Via Trasimeno 33 come riportato in catasto. Non è stata depositata dal Creditore la visura storica ma l'Esperto ne ha estratto copia presso l'Agenzia del Territorio.	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile** : Appartamento in Ladispoli, in catasto al foglio 64 – part 473– sub 7

<p>IPOTECHE: 1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Golia Giammarco , sede in Colleferro, iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia rep. n. 3332/534 del 17/04/2018 a favore di con sede in Roma contro , nata a Roma il .</p> <p>2) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Pugliese Antonio , sede in Civitavecchia, in data 28/11/2002, rep 36428/15504 iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia rep. n. 12876/2784 del 03/12/2002 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma contro , nata a Roma il .</p>
<p>PIGNORAMENTI:</p> <p>Verbale di Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 15/09/2021 ai nn. 9831/7286, a favore di . sede Roma, contro , nata a Roma il .</p>
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
SI	Si
PROVENIENZA (1. F): La provenienza è tracciata con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : L'immobile risulta di proprietà di , nata a Roma il C.F. per la quota di 1/1 di piena proprietà a lei pervenuto per acquisto da Cicchetta Isabella, nata a Roma il	

18/01/1966, in virtù di atto di compravendita per notar Golia Giammarco del 13/04/2018, rep. 10880/7656, trascritto presso Conservatoria di Civitavecchia addì 17/04/2018 ai nn. 3330/2412; -
 Alla suindicata quanto sopra è pervenuto per acquisto da , nata a Roma il 29/08/1945 e da nato a Borgo Velino il 17/10/1938, in virtù di atto di compravendita per notar Pugliese Antonio, del 28/11/2002, rep. 36427/15503, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia addì 03/12/2002 ai nn. 12875/7581;
 - Ai suindicati e , l'appartamento denunciato all'UTE di Roma con scheda nr. 1483334, registrata il 15/10/1968 al nr. 2721 è pervenuto per acquisto da , nato a Roma il 01/08/1927, in virtù di atto di compravendita per notar Mauro Marè del 24/05/1984, rep 9576, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia addì 11/06/1984 al nr 3911/3093.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Risultata di Stato libero

-e2 – Certificato di matrimonio: Risultata di Stato libero – Allegato certificato
 Risultata di Stato libero

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<p>Appartamento residenziale</p>	<p>Tipo : Appartamento costituito da un ampio soggiorno-cucina con balcone, da due camere con balcone, da un bagno e ingresso disimpegno, posto al primo piano di una palazzina condominiale sita a Ladispoli in Via Nino Bixio n° 33, interno 7. La stessa, costituita da sei piani fuori terra più un piano sottotetto, è munita di ascensore.</p> <p>L'epoca della costruzione risale agli anni 1966/1969 e l'immobile risente dell'età, non essendone stata curata la manutenzione ordinaria, sia nelle parti condominiali che all'interno dell'appartamento oggetto di stima.</p> <p>L'appartamento ha una superficie netta calpestabile di mq. 48,09; la superficie lorda è pari a mq 56,64; i due balconi hanno una superficie complessiva di mq. 16,78. Per altri particolari si rimanda alla planimetria di rilievo.</p> <p>Il valore millesimale dell'unità immobiliare è pari a millesimi 54,04</p>
<p>COMUNE</p>	<p>LADISPOLI (RM)</p>

VIA / CIVICO	Via Nino Bixio n. 33							
PIANO/INTERNO	PRIMO							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Cucina soggiorno						mq	15,24
	Camera 1						mq	14,17
	Camera 2						mq	8,56
	Bagno						mq	4,05
	Corridoio ingresso						mq	6,07
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq	48,09
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
N° 2 Balconi per complessivi							Mq	16,78
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica				
CONFINI								
Fronte strada pubblica; altre proprietà private sui lati								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
64	473	7		A/2	3	4 vani	Totale: mq 61 - Escl. aree scoperte: 56 mq	€ 599,09
Indirizzo: Via Nino Bixio n° 33 Ladispoli (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>: Appartamento costituito da un ampio soggiorno- cucina con balcone, da due camere con balcone, da un bagno e ingresso- disimpegno, posto al primo piano di una palazzina condominiale sita a Ladispoli in Via Nino Bixio n° 33, interno 7. La stessa, costituita da sei piani fuori terra più un piano sottotetto, è munita di ascensore.</p> <p>L'epoca della costruzione risale agli anni 1966/1969 e l'immobile risente dell'età, non essendone stata curata la manutenzione ordinaria, sia nelle parti condominiali che all'interno dell'appartamento oggetto di stima.</p> <p>Qui i pavimenti sono in gres smaltato, Le finestre, sostituite dopo la costruzione, sono in PVC bianco, con doppio vetro. Le porte interne, originali, sono del tipo a bussola colore noce in cattivo stato d'uso. Il riscaldamento è autonomo con calderina a gas metano di rete posta sul balcone sud, che produce anche acqua calda. I termosifoni sono del tipo in alluminio. L'impianto elettrico appare in buono stato. L'acqua corrente potabile sgorga normalmente.</p> <p>L'appartamento ha una superficie netta calpestabile di mq. 48,09; la superficie lorda è pari a mq 56,64; i due balconi hanno una superficie complessiva di mq. 16,78. Per altri particolari si rimanda alla planimetria di rilievo.</p>								

CARATTERISTICHE ESTERNE

Appartamento posto al primo piano di una palazzina condominiale sita a Ladispoli in Via Nino Bixio n° 33, interno 7. La stessa, costituita da sei piani fuori terra più un piano sottotetto, è munita di ascensore.

L'epoca della costruzione risale agli anni 1966/1969 e l'immobile risente dell'età, non essendone stata curata con regolarità la manutenzione ordinaria.

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

Immobile: Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33, in catasto al foglio 64, part. 473, sub 7, cat A/2.

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

Immobile ...

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta individuazione dell'immobile. Sono state acquisite la mappa e la visura catastale aggiornata. Si precisa che l'esatta toponomastica è Via Nino Bixio numero civico 33 e non Via Trasimeno come segnalato in catasto.

Diffornità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:

Si precisa che l'esatto indirizzo attuale è Via Nino Bixio 33 e non Via Trasimeno come segnalato in catasto.

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
<p>Immobile Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33, in catasto al foglio 64, part. 473, sub 7, cat A/2.</p> <p>La planimetria catastale esistente è molto simile a quella del rilievo in sito; pertanto l'esperto stimatore non ritiene necessario dichiarare una variazione presso l'Agenzia del Territorio, solo per correggere la variazione toponomastica comunale.</p>
Immobile ...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
<p>Immobile.</p> <p>Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33, in catasto al foglio 64, part. 473, sub 7, cat A/2.</p> <p>E' stato acquisito l'estratto di mappa catastale per il bene pignorato.</p>
Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

<p><i>Strumento urbanistico comunale:</i></p> <p>L'edificio sorge nel centro urbano in area destinata ad edilizia residenziale. Tuttavia trattasi di costruzione molto vecchia. Sul frontespizio del progetto approvato è indicata come destinazione di PRG "Semiestensivo di 2^A"</p>

Quesito 4.B) - CDU

<p><i>Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):</i></p>

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

<p><i>Regolarità edilizia:</i></p> <p>La costruzione dello stabile fu autorizzata con il "Nulla Osta per esecuzione di lavori edili" n° 216 del 16 novembre 1966, intestato a Da Lozzo Egidio e fratelli (Vedi allegato E). Si allega stralcio del progetto approvato e, premesso che al tempo i progetti venivano presentati in comune e approvati anche se privi di misure scritte e con un disegno persino approssimativo, ne risulta una sostanziale conformità all'attuale stato di fatto. Non si ritiene necessaria alcuna richiesta di sanatoria.</p>

Quesito 4.D) - Agibilità

<p><i>Dichiarazione di agibilità:</i></p> <p>E' presente ed è stato ritirato il certificato di abitabilità in data 4 marzo 1969</p>

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi (<i>aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato</i>)
Immobile Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33, in catasto al foglio 64, part. 473, sub 7, cat A/2.
Difformità edilizie: Dal confronto tra la copia del progetto approvato ritirato in comune e il rilievo dell'appartamento eseguito dal sottoscritto esperto stimatore, non si evidenziano significative difformità. Si conferma che il progetto approvato è privo di misure e pertanto non si possono apprezzare eventuali difformità dimensionali. La scala del disegno, dando atto che esso ha subito ripetute fotoriproduzioni e dilatazioni igrotermiche, conferma la conformità già cennata.
Sanabilità: Non si ritengono necessarie pratiche di sanatoria per l'immobile. Sono allegati le planimetrie di progetto e del rilievo in sito.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		NO
<i>Vincolo storico:</i>		NO
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		NO
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: L'unità fa parte di un condominio costituito e denominato Condominio Via Nino Bixio 33 Fabbricato C25. Per l'anno 2021 era stata stabilita una quota condominiale di complessive € 270,00
Spese straordinarie già deliberate: L'amministratore ha comunicato l'inesistenza di spese straordinarie già deliberate e scadute.
Spese condominiali:
Altro: L'amministratore ha dichiarato che al 15 febbraio 2022 risultavano rate scadute e non pagate ammontanti ad € 1.280,79 risalenti al 2020-2021.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Per quante indagini esperite in proposito, non risultano sull'immobile diritti demaniali ed

usi civici.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33, in catasto al foglio 64, part. 473, sub 7, cat A/2.	no	Occupato senza titolo dai familiari della esecutata: la madre e il fratello .
Immobile...		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33, in catasto al foglio 64, part. 473, sub 7, cat A/2.	xxxx	Atto di compravendita per notaio Golia Giammarco del 13/04/2018, rep. 10880/7656,	Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 15/09/2021 ai nn. 9831/7286, a favore di sede Roma, contro , nata a Roma il 10/04/1992.

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> L'immobile risulta nella totale disponibilità dell'esecutato.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestataro/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33,	xxxxx	foglio 64, part. 473, sub 7, cat A/2.	1/1	Atto di compravendita per notar Golia Giammarco del 13/04/2018, rep. 10880/7656, trascritto presso Conservatoria di Civitavecchia addì 17/04/2018 ai nn. 3330/2412; -

Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1: Vista la conformazione dell'appartamento, costituito da una cucina e due altre camere, fornita di un solo bagno, posto al primo piano, senza la possibilità di avere altro accesso indipendente dal vano scala condominiale, si esprime parere negativo sulla possibilità di divisibilità dell'immobile. Occorrerebbe inoltre apposito titolo urbanistico da richiedere al comune, frazionamento catastale, separazione degli impianti e quanto altro; si ha convinzione che una tale divisione non comporterebbe un vantaggio economico, ma al contrario, una diminuzione del valore. Pertanto si esprime giudizio di non divisione dell'immobile.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si è del parere che il bene vada venduto in unico lotto, preso atto delle considerazioni di cui al punto 7.B)

Più lotti:

8. STIMA**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33,		mq 56,64	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 56,64
Accessori	N° 2 balconi	mq 16,78	0,20	Mq 3,36
			Superficie commerciale	Mq 60,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina condominiale sita in Ladispoli, in zona urbana semiperiferica.

L'appartamento sarà stimato con il criterio della comparazione con altri immobili simili compravenduti o offerti in vendita nella stessa zona.

Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per appartamenti simili a quello in stima.

Mediante un rilievo planimetrico dell'appartamento se ne è determinata la rispettiva superficie commerciale.

Dato atto che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni di mercato ordinarie per abitabilità e godimento, vengono stimate le opere, per riportare l'appartamento di cui trattasi nelle stesse condizioni di ordinarità. Nel caso presente non si sono stimate spese straordinarie di adeguamento da porre in detrazione dal valore ordinario. Si è rilevato un generico carente stato di conservazione della parte condominiale e di quella interna, ma se ne terrà conto nella comparazione con i valori di altri immobili simili.

I costi saranno poi detratti dal calcolo del valore come determinato per le condizioni ordinarie.

Il valore di stima dell'appartamento sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq e senza particolari detrazioni.

Valori di stima

Nel febbraio/ marzo 2022 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli appartamenti residenziali nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari o inquilini, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dell'Esperto del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che nella zona semicentrale di Ladispoli, vicino al mare, il prezzo di piccoli appartamenti, bilocali o trilocali e comunque con superficie commerciale entro i 55/60 e fino a 75 mq. varia da 2.100 a 2.400 €/mq. La variazione dipende dalla posizione, dallo stato di conservazione, dell'età.

Per dimensioni superiori agli 80 mq e fino a 100, i prezzi diminuiscono fino a 1.500 – 1.700 €/mq. e per pezzature ancora superiori, scendono sotto a 1.500 €/mq.

Trattasi di prezzi riferiti a febbraio/ marzo 2022, ma che sono stabili ormai da qualche anno, escludendo i completamente ristrutturati e gli arredati.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33,	Val. locali	Min. 2.100 ÷ Max. 2.400	€/mq 2.250,00	€/mq 2.250,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI

L'appartamento, si trova in generico carente stato di manutenzione, necessitando di pulizia e di ritinteggiatura, sia nella parte condominiale che in quella privata, interventi usuali quando si acquista una casa usata di non particolare pregio; la costruzione risale al periodo 1966/1969. E' sito in un posto apprezzabile in quanto tranquillo e vicino al mare ed ai servizi, è di taglia media piccola, con superficie commerciale di mq 60,00. Per comparazione con il mercato locale, **si assegna un valore di 2.100,00 €/mq**, inferiore al prezzo medio rilevato in zona.

RISCHIO VIZI OCCULTI

Si deve infine apportare una riduzione al prezzo per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.

Secondo la disciplina classica dell'estimo le compensazioni del valore di stima per rischi di danni di vario genere, non debbono applicarsi come indennizzo attuale e certo di un danno futuro ed incerto, ma vanno calcolate mediante una relazione matematica statistica tra probabilità che l'evento dannoso si verifichi ed entità del danno probabile.

Nel caso di rischio di vizi occulti in un immobile già in uso da anni, di semplice tecnologia e costituzione, nel presente caso da risanarsi a cura e spese dell'aggiudicatario in quanto considerate nella determinazione del prezzo, la probabilità che essi si manifestino entro i termini prescrizionali è modesta e l'entità del danno può essere contenuta in poche centinaia o migliaia di euro.

Altra cosa è la fatiscenza e l'invecchiamento delle strutture e degli impianti, che può verificarsi nel tempo, ma ovviamente si tratta di vizi prevedibili adoperando la normale diligenza e dei quali si è tenuto conto nell'assegnazione del valore di mercato.

Si considera in proposito che è poco probabile che nell'appartamento di cui trattasi, in corrente stato d'uso come abitazione, possano esserci ingenti vizi al momento occulti. Si stima congrua una riduzione del prezzo del 5%.

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33,	60,00	2.100,00	€ 126.000,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 126.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Appartamento residenziale in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33,			
Costo Regularizzazione abuso			€ ///
- Altri tipi di detrazione -			
<i>Descrizione:</i>			
Detrazione per vizi occulti 5% su valore di mercato			€ 6.300,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e di risanamento) -			
Immobile	€	Euro/00	
Appartamento residenziale	119.700,00	Centodiciannovemilasettecento /00	

in Ladispoli, Via Nino Bixio n 33,		
---------------------------------------	--	--

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	NON RICHIESTO

**Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari ad € 120.000,00
(Centoventimila/00)**

Civitavecchia, lì 16 aprile 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

(Numerazione utilizzata nella Perizia)

- A1) Planimetria interna di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Certificato di stato civile dell'esecutato

OSSERVAZIONE DELLE PARTI

Nel termine assegnato non si sono avute osservazioni dalle parti

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI