

Tribunale di Civitavecchia
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva **R.G.E. 257/2019**

PROMOSSA DA: **PURPLE SPV SRL**

CONTRO:

GIUDICE: Dott. Vigorito Francesco

C.T.U.: Dott.ssa Arch. Boaga Elena

CUSTODE: Dott. Perugini Francesco

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 31 gennaio 2020, ed ha svolto le dovute operazioni peritali presso i pubblici uffici per l'acquisizione della documentazione e presso l'immobile di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva ha suddiviso nei seguenti capitoli:

CAP. 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAP. 2 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAP. 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U., per rispondere ai quesiti posti dal G.E., esegue i necessari controlli presso gli uffici competenti come di seguito riportati:

ACCESSO ATTI E ATTIVITA' SVOLTE			
UFFICI		UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	IMMOBILE COSTRUITO IN EPOCA ANTECEDENTE AL 01.09.1967	
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	-	
NOTAIO	Atto Compravendita	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO MASSIMO MARTELLA REP. N. 2005 ANNO 2004 (ALL. F)	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Ultraventennale	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ANTONIO D'AGOSTINO REP. N. 193789 ANNO 1993 (ALL. G)	
UNIVERSITA' AGRARIA DI CIVITAVECCHIA	Attestazione usi civici	ESITO NEGATIVO (ALL.H)	
RICERCHE TELEMATICHE	ATTIVITÀ	DATA	ESITO
PST GIUSTIZIA	Giuramento	31.01.2020	Accettazione incarico
	Fascicolo telematico	09.02.2020	Consultazione
		23.04.2020	
		14.06.2020	
25.11.2020			
	06.12.2020		
	Deposito perizia	24.04.2021	
SISTER	Catasto	23.06.2020	Estratto di mappa (ALL.I)
		01/03/2020	Planimetria villino (ALL.L)
		23.06.2020	Visura catastale villino (ALL.M)
	Conservatoria	23/06/2020	Ispezione Elenco sintetico (ALL.N)
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	01.03.2021	Dati in relazione
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	01.03.2021	Dati in relazione
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO
CIVITAVECCHIA (LUOGHI DI CAUSA)	Sopralluogo		Positivo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	03.05.2021	-

Si allegano separatamente come da disposizione del Giudice i seguenti allegati:

ALL. A) - 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);

ALL. B) - Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. C) - Descrizione del lotto in formato rtf

ALL. D) - Restituzione grafica di progetto

ALL. E) - Documentazione fotografica

CAP 2 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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

Risulta in atti la relazione notarile Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone del 25.11.2019, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

QUESITO N.2 - *effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

- *In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*
- *In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Il CTU ha verificato quanto richiesto dal quesito indicando le risposte nella sottostante tabella:

	IN ATTI	DA CTU	NOTE
CERTIFICATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II	no	si	
RELAZIONE NOTARILE	si	no	1_ risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente ai venti anni la trascrizione del pignoramento; 2_ i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile
CERTIFICATO DI STATO CIVILE	no		

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

IPOTECHE

FORM. 2416 ISCRIZIONE del 04/07/2007 - Notaio Sartorelli Rossella rep. 30/26 del 02/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA.

F/BANCA FIDUCIARIA S. COOP. a R.L. con sede a Arezzo (domicilio ipotecario Civitavecchia, Corso Centocelle n. 5)

C/ FIDUCIARIA S. COOP. a R.L. via del Vomero n. 16/B Civitavecchia (RM)

FORM. 888 ISCRIZIONE del 28/10/2010 - UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Civitavecchia rep. 4222/10 del 28/10/2010 IPOTECA GIUDIZIALE.

F/CONSMAREMMA SOC.COOP. AGRICOLA con sede a Tarquinia (domicilio ipotecario a via Tagete n.1 c/o Avv. Simona Teveroni)

C/ CONSMAREMMA SOC.COOP. AGRICOLA via del Vomero n. 16/B Civitavecchia (RM)

PIGNORAMENTI

FORM. 8734/11831 TRASCRIZIONE del 20/11/2019 - UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Civitavecchia rep. 3036 del 12/10/2019 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

F/ S. COOP. a R.L. con sede in Conegliano (TV)

C/ S. COOP. a R.L. via del Vomero n. 16/B Civitavecchia (RM)

SEQUESTRI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri

DOMANDE GIUDIZIALI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento

QUESITO N.4 - *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

FORM. 14867/8445 TRASCRITTO IL 16.12.2004 ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO MASSIMO MARTELLA REP. N. 2005 DEL 09.12. 2004

FORM. 7167/5322 TRASCRITTO il 21.12.1993 ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ANTONINO D'AGOSTINO REP. N. 193789 DEL 02.12.1993

QUESITO N.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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un villino con le seguenti caratteristiche:

CONSISTENZA DEI BENI RILEVATA

Villino

COMUNE

Civitavecchia

VIA / CIVICO

via del Vomero n. 16/B Civitavecchia (RM)

	Soggiorno con angolo cottura	20,68
	Camera da letto doppia (L1)	16,27
Piano terra	Camera da letto singola (L2)	11,00
	Bagno	6,76
	Disimpegno	2,70
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ - PIANO TERRA		57,41
TOTALE SUP. LORDA ABITABILE MQ		76,00

ACCESSORI / PERTINENZE		
	Cantina (h=2,40; collegata ai vani principali)	15,18
Piano terra	Area esterna di pertinenza	27,58
	Locale tecnico (h=2,30)	2,00

DATI CATASTALI E DESCRIZIONI GENERALI

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Foglio	p.IIIa	Sub.	Categoria	classe	consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €
20	225		A/7	1	5,5 VANI	95 mq 95 mq (escl. aree scoperte)	568,10
PIANO TERRA							

CARATTERISTICHE INTERNE / ESTERNE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in una villetta di circa 57 mq utili con un piccolo cortile esterno di circa mq 27,00 e una cantina collegata ai locali principali, oltre ad un piccolo ripostiglio esterno.

L'unità abitativa è situata in via del Vomero n. 16/B, inserita nel tessuto urbano periferico a poco meno di 2 km dal centro storico della cittadina. All'unità abitativa si accede dal cortile esterno di pertinenza raggiungibile dal civico n. 16/B di via del Vomero, tramite un cancelletto pedonale su strada.

Dai sopralluoghi è emerso che l'unità immobiliare è distribuita su un unico livelli a piano terra, sia la parte abitabile, sia la cantina ad essa collegata internamente e sia l'area esterna di pertinenza. L'unità abitativa è così composta: un ambiente soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto di cui una doppia e una singola, un bagno e un disimpegno. Dal soggiorno si accede all'ambiente cantina tramite vano porta. Al momento del sopralluogo tale ambiente cantina con altezza di circa m 2,40, dotato di una sola piccola finestra a nastro e un piccolo lucernario a soffitto, era adibita ed utilizzata come camera da letto, uso non consentito per le suddette caratteristiche di altezza interna e aperture esterne, dalle vigenti normative urbanistiche.

Tutti gli ambienti interni e lo spazio esterno sono completamente rifiniti ed è dotato di impianti che, però, richiedono interventi di manutenzione, soprattutto dell'adeguamento dell'impianto elettrico alla vigente normativa. Tutte le pavimentazioni sono in mattonelle ceramiche di colore chiaro, le pareti sono intonacate, quelle della cucina e del bagno sono rivestite di piastrelle ceramiche. Il giardino è interamente pavimentato in parte con piastrelle e in parte con cemento. L'area esterna è perimetrata da recinzione di confine su muretto.

QUESITO N.6 - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata

difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Il CTU ha provveduto ad acquisire la mappa censuaria, dalla quale ha potuto verificare che il fabbricato non risulta inserito in mappa. I dati riportati nel pignoramento corrispondono all'attuale stato dei luoghi.

QUESITO N.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.

L'immobile è accatastato regolarmente e la planimetria catastale è conforme alla situazione reale riscontrata sui luoghi. Pertanto, non sono richieste variazioni catastali.

QUESITO N.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.

Il bene ricade in Zona Residenziale di ampliamento e ristrutturazione edilizia, tipo edilizio E del P.R.G. vigente, approvato con Deliberazioni Comunali n.3 del 29.02.1964 e n. 4 del 09.03.1964 approvate dalla Giunta Provinciale Amministrativa con verbale n. 1604 del 06.05.1964.

QUESITO N.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'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, 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.

Dagli accertamenti urbanistici comunali, emerge che il fabbricato risulta costruito senza titolo edilizio ed in epoca antecedente al 01.09.1967. In questa situazione e ai fini della ctu, sarebbe legittimo riferirsi alla planimetria catastale depositata nel 2007 come documento probatorio che, nel caso specifico, è conforme allo stato attuale dei luoghi. Ciononostante, dalla visura catastale si evidenzia un aumento del numero di vani da 2,5 a 5,5 denunciata in Catasto con variazione del 03.04.2007 protocollo n. RM0410236.

Da successivi accertamenti emerge che nel Modello D1 acquisito presso il Catasto di Roma, nella parte relativa alla rettifica della consistenza del bene, la variazione suddetta risulta verificatasi nell'anno 1967 con la precisazione riportata nella relazione tecnica che la situazione di fatto è presente dal 01.09.1967

(ALL. O), anche se tale affermazione non è supportata da alcuna pratica edilizia autorizzata dal comune. Vero è, infatti, che nell'anno 1967 il P.R.G. del comune di Civitavecchia esisteva già e, di conseguenza, esisteva l'obbligo, su tutto il territorio comunale, della Licenza Edilizia.

Stante tutto ciò, la scrivente ritiene di poter concludere che, ad oggi non è accertabile la conformità dello stato attuale del bene rispetto agli strumenti urbanistici vigenti e che, ai fini della sua valutazione, si debba valutare un certo grado di rischio all'acquisto.

Sulla base di quanto rilevato, si evidenzia che:

- si applica una percentuale riduttiva di rischio all'acquisto in ragione del grado di incertezza sulla conformità urbanistica pari a **-20%**

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ	Il bene non è dotato del Certificato di Agibilità che dovrà essere richiesto. La domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile prevede la redazione e il deposito della seguente documentazione: a_ dichiarazione tecnica di conformità urbanistica b_ dichiarazione di conformità degli impianti c_ certificato del collaudo statico dell'immobile d_ APE e_ dichiarazione di conformità alle barriere architettoniche f_ oneri amministrativi per una spesa totale stimata in circa € 8.000,00. Totale costi preventivati: € 8.000
-----------------------	---

QUESITO N.10 - *Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Gli unici procedimenti giudiziari riscontrati dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate, uffici della conservatoria dei registri immobiliari, sono quelli che si elencano a risposta del quesito 2.

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

Dal sopralluogo svolto, i beni risultano nella disponibilità del debitore. Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia non risultano contratti di locazione dell'immobile.

QUESITO N.12 - *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'ipotesi non sussiste per ambedue i beni.

QUESITO N.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.*

Secondo il PTPR, D.Lgs. 42/04 come adottato (DGR n.556 del 25.07.2007 e n.1025 del 21.12.2007 - BURL n.6 del 14.02.2008), l'area è inserita nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani secondo la Tavola A e in aree urbanizzate secondo la Tavola B. Pertanto, il bene non è vincolato secondo il PTPR.

Da accertamenti svolti presso l'Università Agraria di Civitavecchia, di cui si allega attestazione rilasciata dall'ente stesso (ALL.H), l'area in cui ricade il bene **è libera da Uso civico**.

Il bene non è inserito in un condominio e, pertanto non ci sono spese relative da considerare.

QUESITO N.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.*

Il pignoramento è per intero e in capo all'unico proprietario debitore nella procedura in forza dei seguenti:

Titolo di proprietà - data	ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO MASSIMO MARTELLA REP. N. 2005 ANNO 2004
Atto di Pignoramento - data	09 OTTOBRE 2019

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il c.t.u. individua che allo stato gli immobili non presentano caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda divisibilità e, pertanto, individua un solo lotto d'asta.

QUESITO N.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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il CTU individua un solo lotto d'asta.

QUESITO N.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 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;

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero le sue superfici (mq), il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni precedentemente riportate:

VILLINO

COMUNE	Civitavecchia	
VIA / CIVICO	via del Vomero n. 16/B Civitavecchia (RM)	
	Soggiorno con angolo cottura	20,68
	Camera da letto doppia	16,27
Piano terra	Camera da letto singola	11,00
	Bagno	6,76
	Disimpegno	2,70
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ - PIANO TERRA		57,41
TOTALE SUP. LORDA ABITABILE MQ		76,00

ACCESSORI / PERTINENZE

	Cantina (h=2,40; collegata ai vani principali) (35%)	5,31
Piano terra	Area esterna di pertinenza (10%)	2,76
	Locale tecnico (h=2,30) (15%)	0,30

determinando le superfici commerciali secondo il seguente criterio (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

- **superficie commerciale del villino**

mq 84,37

VALORE DI MERCATO

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili per le stesse aree territoriali di mercato del bene da stimare, i dati OMI per il 2° semestre 2020 ville e villini e quelli del Borsino immobiliare anno 2020. Sulla base dei dati raccolti e dell'esperienza professionale maturata, si ritiene di poter determinare un valore di mercato unitario congruo pari a:

VILLINO

		Valore medio €/mq
Valutazioni locali	Da 1.342 a 1.993	1.704
Dati OMI	Min. 1.350 max 1.950	1.650

Borsino immobiliare	Min. 945 max 1.504	1.225
Prezzo unitario con arrotondamento		1.500

Al prezzo unitario ottenuto si applicano alcuni coefficienti di merito secondo la tabella TCM 3.1.1 del 17.07.2008. In particolare, si considera che la costruzione è stata realizzata da oltre 30 anni (-30), il livello manutentivo scadente (-3), le finiture economiche (-1), il rapporto tra i servizi igienici e le camere (-0,3), la vista esterna chiusa da altri edifici (-1), livello degli impianti (-0,9), spazi interni ridotti (-0,1), distribuzione interna approssimativa (-0,5), nessuna progettazione (-0,5), ricavando il seguente valore:

$$1.500 \times 0,70 \times 0,97 \times 0,99 \times 0,997 \times 0,99 \times 0,91 \times 0,99 \times 0,95 \times 0,95 = 809 \text{ €/mq}$$

Inoltre, si applica una percentuale riduttiva di rischio all'acquisto in ragione del grado di incertezza sulla conformità urbanistica pari a -20%, ottenendo il seguente valore:

$$809 \times 0,20 = 647 \text{ €/mq}$$

Valori di mercato €/mq (sup. commerciale)	84,37 mq x 647 €/mq	54.587 €
---	---------------------	----------

Inoltre, si devono detrarre i costi per la domanda di agibilità come riportato nel quesito 9, pari ad € 8.000.

Si ottiene, con i dovuti arrotondamenti, un valore di mercato pari a:

€ 46.600,00
(euro quarantaseimilaseicento,00)

Copia del presente elaborato peritale, è stata inviata al debitore, al legale dell'istituto procedente e al custode.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Li 18 SETTEMBRE 2022

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. arch. Elena Boaga)