

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 161/2012  
(incardinata con la RGE 244/2022)

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE: *Dott. ssa Alessandra Dominici Dott. Stefano Palmaccio*

CUSTODE: *Avv. Pietro Paglia Fabris*

CTU: *Arch. Fabio Armida*

### RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 2
CAPITOLO 2 - PREMESA	pag. 5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 7
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	
Quesito A.1	pag. 09
Quesito A.2	pag. 09
Quesito A.3	pag. 09
Quesito A.4	pag. 13
Quesito A.5	pag. 13
Quesito B.6	pag. 13
Quesito C.7	pag. 19
Quesito C.8	pag. 19
Quesito D.9	pag. 20
Quesito D.10	pag. 20
Quesito D.11	pag. 21
Quesito E.12	pag. 21
Quesito E.13	pag. 22
Quesito F.14	pag. 22
Quesito G.15	pag. 22
Quesito G.16	pag. 22
Quesito H.17	pag. 24
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 29

#### RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

(come da provvedimento di nomina)

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

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

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

2a - In primo luogo,

**2a.1** 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:

**2a.2** 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.

2b - In secondo luogo,

**2b.1** 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).

**2b.2** 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.

2c - In terzo luogo,

**2c.1** 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.

**2c.2** 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.

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) predisponga, 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...)

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

### B. Descrizione dell'immobile pignorato

6) **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 (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;

### C. Storia e identificazione catastale

7) 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:



**7a** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

**7b** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**7c** se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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

**8)** 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

#### D. Situazione urbanistica

**9)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;

**10)** 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, 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;

**11)** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

#### E. Occupazione dell'immobile pignorato

**12)** **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.**

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

#### F. Vincoli e oneri condominiali

**14)** **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;

#### G. Identificazione dei lotti

**15)** 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 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;

**16)** dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

#### H. Stima

**17)** **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, 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;

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **Utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;
- **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;
- **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 **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 30/05/2023 veniva nominato e conseguentemente accettava l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

### Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione telematica presso la Conservatoria e Agenzia delle Entrate;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatario;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Ladispoli – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato.
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso e provenienza – estrazione in copia degli atti presso gli studi dei notai ancora in attività;
6. Acquisizione certificazioni presso l'Anagrafe, residenza, stato civile, stato famiglia;
7. n. 3 Sopralluoghi di accesso alla proprietà, di cui n. 2 falliti per assenza dei debitori e n. 1 con rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzioni grafiche all'attualità, predisposizione del materiale prodotto, in allegato;
8. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
9. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
10. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
11. Trasmissione alle parti in prima stesura in anticipazione al Deposito telematico multiplo finale dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto

- in data 30/05/2023 veniva nominato nel procedimento esecutivo;
- in data 05/06/2023 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;
- provvedeva ad attivarsi immediatamente con il Custode nominato Avv. Pietro Paglia Fabris per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato e procedendo nel modo più spedito possibile con le attività di verifica delle documentazioni agli atti e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;
- In data 06/06/2023 provvedeva ad estrarre gli atti castali in archivio N.C.E.U. di Agenzia delle Entrate;

RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- In data 07/06/2023 provvedeva a redigere e presentare istanza al Notaio D'Alessandro con richiesta di copia atto di possesso dell'immobile staggito;
- In data 09/06/2023 e 11/06/2023 provvedeva ad estrarre i certificati anagrafici intestati a debitori;
- In data 19/06/2023 acquisiva copia dell'atto di possesso precedentemente richiesto a Notaio D'Alessandro;
- In data 22/06/2023 provvedeva a redigere e presentare istanza al Notaio De Paola con richiesta di copia atto di provenienza dell'immobile staggito;
- In data 26/06/2023 acquisiva copia dell'atto di possesso precedentemente richiesto a Notaio De Paola;
- In data 06/07/2023, previa regolare convocazione, provvedeva ad eseguire alle ore 15:00 il primo sopralluogo di accesso alla presenza del Custode; si provvedeva a suonare al citofono e rispondeva uno dei debitori (██████████), che riferiva di non essere a conoscenza del pignoramento in atto e della convocazione (nonostante inviata via raccomandata con ricevuta di ritorno dal Custode nelle settimane precedenti); riferiva inoltre di voler interloquire con il proprio avvocato prima di far accedere i consulenti del G.E. nel proprio immobile, rinviando dunque ad altra data da comunicarsi nei giorni successivi, senza infine sottoscrivere il verbale che veniva dunque redatto alla conclusione del sopralluogo alle ore 15:30. Il Custode provvedeva ad informare circa le responsabilità in capo ai debitori e lasciava i propri contatti nelle more dell'organizzazione del successivo sopralluogo di accesso. Il CTU provvedeva ad eseguire alcune riprese fotografiche dell'esterno dell'immobile.
- In data 21/06/2023, provvedeva a redigere e presentare presso il Comune di Ladispoli istanza di accesso agli atti di archivio edilizio urbanistico riguardo l'immobile staggito;
- In data 13/07/2023 acquisiva riscontro dal Comune di Ladispoli riguardo gli atti precedentemente richiesti;
- In data 19/07/2023, previa regolare convocazione, provvedeva ad eseguire alle ore 16:00 il secondo sopralluogo di accesso alla presenza del Custode; si provvedeva a suonare al citofono, ma senza risposta. Atteso un po' sul posto, non avendo potuto accedere per assenza dei debitori nonostante la convocazione, comunicata inoltre anche attraverso il relativo legale difensore, alle ore 16:30 si provvedeva a redigere verbale rimandando a successivo accesso in data da determinarsi;
- in data 07/09/2023, previa regolare convocazione, provvedeva ad eseguire alle ore 16:00 il terzo ed ultimo sopralluogo di accesso alla presenza continua del Custode e dei debitori; in tale occasione veniva eseguito l'accesso alla porzione di villino quadrifamiliare, con relativi rilievi metrici e fotografici interni ed esterni. Dunque alla conclusione delle operazioni, alle ore 17:00 si provvedeva a redigere verbale.



- in data 16/10/2023 provvedeva ad eseguire ispezione ipotecaria ed estrazione delle formalità per immobile e per soggetti presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate;

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

### CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	05/06/2023	Accettazione incarico	Deposito telematico Vedi fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito note e istanza al GE	-	-	Vedi fascicolo
	Deposito Elaborato finale	Entro il 25/11/2023		Vedi fascicolo
SISTER (Telematico)	Catasto NCEU AdE	06/06/2023	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze	Allegato n°1
	Conservatoria AdE	16/10/2023	Ispezioni telematiche a pagamento	Allegato n°2
GOOGLE	Indagine, individuazione, inquadramento urbano satellitare		Immagini allegate nel presente elaborato peritale	
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica	<b>Conc. Edilizia n°149/1992 del 10/06/1992</b> rilasciata dal Comune di Ladispoli a [REDACTED] (il fascicolo risulta irreperibile, vedi attestazione Comune); <b>Conc. Edilizia in sanatoria n°79/2002 del 26/06/2002</b> (pratica ed. n°539/1995 previa domanda per ampliamento e variazione d'uso Prot. 5162 del 23/02/1990) rilasciata a [REDACTED]. <b>Richiesta di Agibilità 08/07/2002</b> (e successive integrazioni del 23/08/2002 05/02/2004 e 01/03/2004) intestata a [REDACTED].		Allegati n°4-5
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze; Piante prima denuncia		Allegato n°1
	Conservatoria	Ispezioni telematiche a pagamento		Allegato n°2
	Locazioni	Non sussiste		
ANAGRAFE		Certificati Stato di famiglia, Civile, Residenza		Allegato n°3
ARCHIVIO NOTARILE	Compravendita	Notaio Luigi D'Alessandro <b>20/11/2002, Rep. n°12615</b> registrato in Roma e <b>trascritto in Civitavecchia il 25/11/2002 n.7400</b> , da [REDACTED] a [REDACTED]		Allegato n°6

#### RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
 Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



	Compravendita	Notaio Fernando De Paola <b>05/10/1994 Rep. 100376</b> reg. in Roma, <b>trascritto in Civitavecchia il 11/10/1994 n.3993</b> , da [REDACTED] a [REDACTED]		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo 1 di accesso	06/07/2023 (15:00-15:30)	previa regolare convocazione, alla presenza del Custode si provvedeva a suonare al citofono e rispondeva uno dei debitori che riferiva di non essere a conoscenza del pignoramento in atto e della convocazione (nonostante inviata via raccomandata con ricevuta di ritorno dal Custode nelle settimane precedenti); riferiva inoltre di voler interloquire con il proprio avvocato prima di far accedere i consulenti del G.E. nel proprio immobile, rinviando dunque ad altra data da comunicarsi nei giorni successivi, senza infine sottoscrivere il verbale che veniva dunque redatto alla conclusione del sopralluogo. Il Custode provvedeva ad informare circa le responsabilità in capo ai debitori e lasciava i propri contatti nelle more dell'organizzazione del successivo sopralluogo di accesso. Il CTU provvedeva ad eseguire alcune riprese fotografiche dell'esterno dell'immobile.	Allegato n°7 Verbale Allegato n°8 Rilievo Fotograf. Allegato n°9 Rilievo metrico
	Sopralluogo 2 di accesso	19/07/2023 (16:00-16:30)	previa regolare convocazione, alla presenza del Custode; si provvedeva a suonare al citofono, ma senza risposta. Atteso un po' sul posto, non avendo potuto accedere per assenza dei debitori nonostante la convocazione, comunicata inoltre anche attraverso il relativo legale difensore, si provvedeva a redigere verbale rimandando a successivo accesso in data da determinarsi.	Allegato n°7 Verbale Allegato n°8 Rilievo Fotograf. Allegato n°9 Rilievo metrico
	Sopralluogo 3 di accesso	07/09/2023 (16:00-17:00)	previa regolare convocazione, alla presenza continua del Custode e dei debitori; in tale occasione veniva eseguito l'accesso alla porzione di villino quadrifamiliare, con relativi rilievi metrici e fotografici interni ed esterni. Dunque alla conclusione delle operazioni si provvedeva a redigere verbale.	Allegato n°7 Verbale Allegato n°8 Rilievo Fotograf. Allegato n°9 Rilievo metrico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	05/11/2023	Audizione ed emissione ordine liberazione	Vedi fascicolo
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-	-	-	Vedi fascicolo
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	

## RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



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

### A. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

#### Quesiti A.1); A.2a; A.2b) - Completezza ed esame preliminare della documentazione art. 567 co. 2 c.p.c.

Giova precisare che la procedura di pignoramento iscritta al ruolo Rge161/2012, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], per la propria quota in proprietà di 1/2 sull'immobile Fg. 60 P.IIa 1065 Subb. 506-507, veniva poi incardinata ad ulteriore procedura di pignoramento iscritta al ruolo Rge244/2022, promossa da [REDACTED] con procura a [REDACTED] contro entrambi i debitori [REDACTED] per le quote 1/2 ciascuno in piena proprietà dell'intero bene.

	In atti	Data indagine	Non in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario (vedi quesito 1.C - c1)			X	
Certificato notarile (vedi quesito 1.C - c2)	X	05/12/2012 (Rge 161/2012) 27/01/2023 (Rge 244/2022)		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni

**Segnalazioni al Giudice:** I procedenti hanno optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetto ed immobile (non sono presenti nuove formalità rispetto a quelle indicate nell'ultima relazione notarile in atti) **Allegato n°2 Conservatoria**

#### Quesito A.2c) – Certificati (Allegato n°3 Anagrafe)

**Certificato di Stato Civile:** I procedenti NON ha depositato i certificati anagrafici dei debitori.  
Il CTU ha provveduto all'acquisizione dei Certificati

**Certificato di matrimonio:** I procedenti NON hanno depositato il certificato di Matrimonio.  
La debitrice risulta divorziata dal 20/07/2020. Il debitore risulta in stato libero.

#### Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n°2 Conservatoria)

##### • Soggetto

[REDACTED] (1963) diritto di proprietà quota 1/2

**1) TRASCRIZIONE a favore del 25/11/2002** – Reg. Part. 7400 Reg. Gen. 12536 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 12615 del 20/11/2002 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** da [REDACTED] a [REDACTED] e [REDACTED] 1/2 immobili siti in LADISPOLI (RM) Fg. 60 P.IIa 1065 Subb. 506-507

**2) ISCRIZIONE contro del 25/11/2002** – Reg. Part. 2691 Reg. Gen. 12537 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 12616 del 20/11/2002 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore della** [REDACTED], domicilio ipotecario eletto Roma [REDACTED] contro [REDACTED] 1/2 e [REDACTED] 1/2, per un montante ipotecario di € 300.000,00 e capitale di € 150.000,00. Durata 20 anni, immobile sito in LADISPOLI (RM) Fg. 60 P.IIa 1065 Subb. 506-507 - Annotazione n. 1673 del 18/08/2022



- 3) **ISCRIZIONE** contro del 19/11/2009 – Reg. Part. 3840 Reg. Gen. 14463 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Rep. 1450247/97 del 06/11/2009 **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal DLGS 46/99 e dal D.LGS 193/01 – Annotazione n. 1826 del 30/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4) **TRASCRIZIONE** contro del 02/08/2012 – Reg. Part. 4337 Reg. Gen. 6548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Rep. 1907 del 02/07/2012 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** in LADISPOLI (RM) a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED], per € 25.319,74 avente per oggetto quota ½ dell'immobile in LADISPOLI (RM) Fg. 60 P.Ila 1065 Subb. 506-507
- 5) **ISCRIZIONE** contro del 18/08/2022 – Reg. Part. 1673 Reg. Gen. 9775 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 12616 del 20/11/2002 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto Roma [REDACTED] e contro [REDACTED] ½, e [REDACTED] ½, per un montante ipotecario di € 300.000,00 e capitale di € 150.000,00. Durata 20 anni, immobile sito in LADISPOLI (RM) Fg. 60 P.Ila 1065 Subb. 506-507 - Iscrizione n. 2691 del 2002
- 6) **TRASCRIZIONE** contro del 16/01/2023 – Reg. Part. 287 Reg. Gen. 372 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3631 del 15/11/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** in LADISPOLI (RM) a favore di [REDACTED] con sede in Roma, contro [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] ½, avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile Fg. 60 P.Ila 1065 Subb. 506-507

[REDACTED] diritto di proprietà quota ½

- 1) **TRASCRIZIONE** a favore del 25/11/2002 – Reg. Part. 7400 Reg. Gen. 12536 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 12615 del 20/11/2002 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA** da [REDACTED]  
[REDACTED] a [REDACTED] ½ e [REDACTED]  
[REDACTED] ½, immobili siti in LADISPOLI (RM) Fg. 60 P.Ila 1065 Subb. 506-507
- 2) **ISCRIZIONE** contro del 25/11/2002 – Reg. Part. 2691 Reg. Gen. 12537 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 12616 del 20/11/2002 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto Roma [REDACTED] e contro [REDACTED] ½ e [REDACTED]  
[REDACTED] ½, per un montante ipotecario di € 300.000,00 e capitale di € 150.000,00. Durata 20 anni, immobile sito in LADISPOLI (RM) Fg. 60 P.Ila 1065 Subb. 506-507 - Annotazione n. 1673 del 18/08/2022
- 3) **ISCRIZIONE** contro del 18/02/2010 – Reg. Part. 454 Reg. Gen. 2230 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Rep. 102434/97 del 03/02/2010 **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal DLGS 46/99 e dal D.LGS 193/01 a favore di **EQUITALIA GERIT SPA C.F. 00410080584**, domicilio ipotecario eletto V. C. Colombo, 271 Cap 00147 Roma contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 342.780,00 e capitale di € 171.390,00 avente per oggetto quota ½ dell'immobile in LADISPOLI (RM) Fg. 60 P.Ila 1065 Subb. 506-507
- 4) **ISCRIZIONE** contro del 16/11/2016 – Reg. Part. 1643 Reg. Gen. 10754 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Rep. 7494/9716 del 11/11/2016 **IPOTECA CONC.**



<p><b>AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE</b> derivante da RUOLO a favore di <b>EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA</b> con sede in Roma C.F. <b>13756881002</b>, domicilio ipotecario eletto V. C. Colombo 271 Roma, contro [REDACTED], per un montante ipotecario di € 69.125,80 e capitale di € 34.562,90 avente per oggetto quota ½ dell'immobile in LADISPOLI (RM) Fg. 60 P.IIa 1065 Subb. 506-507</p>
<p><b>5) ISCRIZIONE contro del 18/08/2022</b> – Reg. Part. 1673 Reg. Gen. 9775 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 12616 del 20/11/2002 <b>IPOTECA IN RINNOVAZIONE</b> derivante da <b>IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</b> a favore della [REDACTED], domicilio ipotecario eletto Roma [REDACTED] e contro [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½, per un montante ipotecario di € 300.000,00 e capitale di € 150.000,00. Durata 20 anni, immobile sito in LADISPOLI (RM) Fg. 60 p.IIa 1065 Subb. 506-507 - Iscrizione n. 2691 del 2002</p>
<p><b>9) TRASCRIZIONE contro del 16/01/2023</b> – Reg. Part. 287 Reg. Gen. 372 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CITAVECCHIA Rep. 3631 del 15/11/2022 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> in LADISPOLI (RM) a favore di [REDACTED] con sede in Roma, contro [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½, avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile Fg. 60 p.IIa 1065 Subb. 506-507</p>

- **Immobile**

Fg. 60, P.IIa 1065, Subb. 506-507 (Abitazione A/7) in LADISPOLI (RM)

<p><b>1) TRASCRIZIONE del 25/11/2002</b> – Reg. Part. 7400 Reg. Gen. 12536 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 12615 del 20/11/2002 <b>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA</b> da [REDACTED] a Licciardi [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½</p>
<p><b>2) ISCRIZIONE del 25/11/2002</b> – Reg. Part. 2691 Reg. Gen. 12537 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 12616 del 20/11/2002 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</b> a favore della [REDACTED], domicilio ipotecario eletto Roma [REDACTED] contro [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½, per un montante ipotecario di € 300.000,00 e capitale di € 150.000,00. Durata 20 anni - Annotazione n. 1673 del 18/08/2022</p>
<p><b>3) ISCRIZIONE del 19/11/2009</b> – Reg. Part. 3840 Reg. Gen. 14463 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Rep. 1450247/97 del 06/11/2009 <b>IPOTECA LEGALE</b> ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal DLGS 46/99 e dal D.LGS 193/01 – Annotazione n. 1826 del 30/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p>
<p><b>4) ISCRIZIONE del 18/02/2010</b> – Reg. Part. 454 Reg. Gen. 2230 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT SPA Rep. 102434/97 del 03/02/2010 <b>IPOTECA LEGALE</b> ai sensi dell'Art. 77 DPR 602/73 modificato dal DLGS 46/99 e dal D.LGS 193/01 a favore di <b>EQUITALIA GERIT SPA</b> C.F. <b>00410080584</b>, domicilio ipotecario eletto V. C. Colombo, 271 Cap 00147 Roma contro [REDACTED] per un montante ipotecario di € 342.780,00 e capitale di € 171.390,00 avente per oggetto quota ½ dell'immobile</p>
<p><b>5) TRASCRIZIONE del 02/08/2012</b> – Reg. Part. 4337 Reg. Gen. 6548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Rep. 1907 del 02/07/2012 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per € 25.319,74 avente per oggetto quota ½ dell'immobile.</p>

RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- 6) ISCRIZIONE del 16/11/2016** – Reg. Part. 1643 Reg. Gen. 10754 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Rep. 7494/9716 del 11/11/2016 **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO a favore di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** con sede in Roma C.F. **13756881002**, domicilio ipotecario eletto V. C. Colombo 271 Roma, contro [REDACTED], per un montante ipotecario di € 69.125,80 e capitale di € 34.562,90 avente per oggetto quota ½ dell'immobile.
- 7) TRASCRIZIONE del 09/05/2019** – Reg. Part. 3423 Reg. Gen. 4584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 117 del 06/03/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di** [REDACTED], contro [REDACTED] per € 25.319,74 avente per oggetto quota 3/6 di piena proprietà in regime di comunione legale di beni dell'immobile:  
*«Per maggiore pubblicità si precisa che i sigg.ri [REDACTED] provvedevano ad eseguire pignoramento immobiliare a carico della sig.ra [REDACTED] sull'immobile sito in Ladispoli, via Parigi 40. in particolare veniva pignorato il diritto di proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] e res.te in Ladispoli, via Parigi 40 (c.f. [REDACTED]), nella misura del 50% sulla seguente unità immobiliare, sita nel Comune di Ladispoli e precisamente costituita da immobile 1: abitazione in villini con accesso alla via Parigi n civico 40, censita al catasto fabbricati del Comune di Ladispoli, al foglio 60, particella 1065, subalterno 506, classe A7; immobile 2: abitazione in villini con accesso alla via Parigi n civico 40, censito al catasto fabbricati del Comune di Ladispoli al foglio 60, particella 1065, subalterno 507, classe A7. Il pignoramento veniva trascritto con formalità reg.gen. 6548 e reg.part.4337 del 2/8/2012. Veniva quindi iscritto il processo esecutivo al n R.G.E. 161/2012 del Tribunale di Civitavecchia, ma prima di provvedere sull'istanza di vendita, il G.E. richiedeva informazioni sullo stato civile della debitrice. Si apprendeva quindi che la sig.ra [REDACTED] risulta attualmente coniugata con il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) in regime di comunione dei beni. Il bene staggito ricade dunque nella comunione legale tra i coniugi e pertanto il sig. [REDACTED] risulta esserne comproprietario. Il G.E. pertanto, alla udienza del 15.1.2016 disponeva che l'atto di pignoramento venisse notificato anche al coniuge in comunione dei beni. Pertanto, su ordine del G.E., in tal senso si e' proceduto a notificare l'atto di pignoramento che si trascrive da considerarsi integrativo di quello sopra citato»*
- 8) ISCRIZIONE del 18/08/2022** – Reg. Part. 1673 Reg. Gen. 9775 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Rep. 12616 del 20/11/2002 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore della** [REDACTED], domicilio ipotecario eletto Roma [REDACTED] e contro [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½, per un montante ipotecario di € 300.000,00 e capitale di € 150.000,00. Durata 20 anni - Iscrizione n. 2691 del 2002
- 9) TRASCRIZIONE del 16/01/2023** – Reg. Part. 287 Reg. Gen. 372 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3631 del 15/11/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di** [REDACTED] con sede in Roma, contro [REDACTED] ½ e [REDACTED] ½, avente per oggetto l'intera proprietà dell'immobile.



**Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti nel ventennio (Allegato n°6 Atti notarili)**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
████████████████████	SI
<b>POSSESSO</b>	
<p>Notaio Luigi D'Alessandro <b>20/11/2002, Rep. n°12615</b> registrato in Roma e <b>trascritto</b> in Civitavecchia il <b>25/11/2002 n.7400</b>, da ██████████ a ██████████ («coniugata, in regime di separazione di beni») ½ e ██████████ («stato libero») ½</p>	
<b>PROVENIENZA (1.F)</b>	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico dei trasferimenti) (1.C):</b>	
<p>Notaio Fernando De Paola <b>05/10/1994 Rep. 100376</b> registrato in Roma, <b>trascritto</b> in Civitavecchia il <b>11/10/1994 n.3993</b>, da Società ██████████ a ██████████</p>	

**Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta al quesito A.4 (Allegato n°6 Atti notarili)****B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito B.6) - Descrizione del compendio (Allegati n°8 Rilievo Fotografico, n°9 Rilievo Metrico)**

CARATTERISTICHE ESTERNE/INTERNE
<p><u>Località</u> nota come Ladispoli, situata nel tratto costiero a Nord di Roma, nel comune di Ladispoli. Le principali vie di comunicazione sono la SS1 Aurelia e la A12 Autostrada Roma-Civitavecchia; il comune è inoltre servito dalla ferrovia regionale/interregionale Roma/Civitavecchia/Pisa, con stazione "Cerveteri/Ladispoli", ubicata nel centro abitato, a circa 1km dal lotto interessato dalla presenza del compendio, che si attesta in un quartiere denominato Cerreto - (lottizzazione ancora in parte in costruzione), posto fra la ferrovia, la SS1 Aurelia, la Via Settevene Paolo nuova e la zona rurale esterna a sudest del perimetro urbano - composto per lo più da villini quadrifamiliari e bifamiliari. Nelle vicinanze del lotto interessato sono presenti fermate di trasporto pubblico, attività commerciali di prima necessità e supermercati, istituto comprensivo Ilaria Alpi, Chiesa Sacro Cuore di Gesù, Stazione di Polizia e Comando dei Carabinieri, giardini pubblici, istituti di credito, palestre private, etc., una chiesa, risultando dunque l'area ben fornita e servita. A circa 1km di distanza, lungo la SS1 è presente la zona artigianale, il cimitero comunale, il PPS Posto di Primo Soccorso. A circa 2 km il centro storico e il litorale con i relativi servizi.</p> <p><u>Il lotto</u> su cui insiste il villino quadrifamiliare di cui è porzione componente l'unità immobiliare staggita, è ubicato lungo Via Parigi e risulta accessibile solo da essa mentre sui restanti fronti risulta intercluso da altri lotti adiacenti. La zona risulta poco trafficata e piuttosto tranquilla con viabilità per lo più a servizio delle abitazioni.</p> <p><u>Il fabbricato</u> è un villino quadrifamiliare distinto con P.Ila 1065, composto da unità immobiliari separate e indipendenti, tutte con accesso da Via Parigi.</p> <p><u>L'unità immobiliare civico 40, Int.3 Sub. 506-507</u> disposta su tre livelli serviti da scala interna (P1/T/S1) risulta composta da:</p> <p>PT: corte giardino di ingresso da strada (≈41,00mq) in parte pavimentata in parte piantumata, ballatoio/portico pavimentati (≈37,00mq) dai quali si accede all'interno composto da Ingresso/Soggiorno/Pranzo (≈27,70mq) bagno (≈4,00mq completo di sanitari e doccia), scala di distribuzione interna (≈3,60mq): tutti i vani sono dotati di finestre dunque di areazione/illuminazione naturale (H2,75m); <i>vedi Fig. 4</i></p>



P1: camera 1 ( $\approx 14,00\text{mq}$ ), camera 2 ( $\approx 13,90\text{mq}$ ), bagno ( $\approx 4,25\text{mq}$ ), disimpegno ( $\approx 1,85$ ): tutti i vani, eccetto il disimpegno, sono dotati di finestre dunque di areazione/illuminazione naturale ( $H_{m2,30m}$ ); *vedi Fig. 5*

PS1: ambiente principale dotato di camino attualmente usato come soggiorno/pranzo ( $\approx 46,00\text{mq}$ ), angolo cottura ( $\approx 11,20\text{mq}$ ), ripostiglio ( $\approx 8,15\text{mq}$ ): tutti i vani sono dotati di finestre (alte vicino a soffitto, per la porzione di volume non interrato) dunque di areazione/illuminazione naturale ( $H_{2,75m}$ ); *vedi Fig. 6*

Nel villino oggetto di pignoramento sono presenti e funzionanti i comuni impianti in dotazione agli immobili residenziali, elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento (caldaia e termosifoni alimentati a bombola), telefonico, televisivo, citofonico, e condizionatori con split nelle due camere. Non è stato possibile risalire alle dichiarazioni di conformità ovvero agli attestati di prestazione energetica. Cucina e bagni risultano rifiniti con rivestimenti in maiolica/gres a pareti e pavimento, il resto degli ambienti presentano pavimenti in maiolica/gres. Pareti e soffitti sono rifiniti ad intonaco e tinteggiatura, di vari colori. Sono presenti porta blindata di ingresso, porte interne in legno, infissi in legno scuro e vetro, persiane in legno scuro (portelli c.d. scuri).

Il fabbricato - con struttura reticolare in c.a., tamponature in muratura e rivestimenti di intonaco e tinteggiature, risalente agli anni '90, con esposizione doppia Nord-Ovest e Nord-Est, privo di panoramicità, mediamente luminoso e con dotazioni comuni e finiture c.d. non di pregio - si presenta in stato di conservazione complessivo sufficiente/normale e rivela la necessità di alcune opere di manutenzione ordinaria dovute ad umidità riguardanti per lo più intonaci e tinteggiature interni/esterni e alcuni rivestimenti/pavimentazioni interni/esterne (bagno/portico). All'atto del sopralluogo risultava interamente arredato e abitato dai debitori.

Dagli accertamenti compiuti si è preso atto che l'unità immobiliare presenta alcune difformità interne ed esterne prospettiche rispetto agli ultimi grafici urbanistici vigenti in archivio (Conc. Ed. in sanatoria n°79/2002):

PT: (interno) l'ampio ambiente ora destinato a soggiorno/pranzo risulta nei grafici diviso in due ambienti (ingresso; studio) da tramezzo che è stato rimosso; (esterno) il cancello di ingresso (pedonale/carrabile) è ubicato in posizione traslata rispetto quella indicata nei grafici, in cui risulta un cancello meno ampio;

PS1: l'ambiente principale in fondo alla scala ("cantina" nelle piante catastali e "sala hobby" sup. non residenziale nella sanatoria) è adibito a soggiorno/pranzo; l'angolo cottura ora aperto sull'ambiente principale con un ampio arco nei grafici era separato adibito a cucina; il ripostiglio ora accessibile dall'ambiente principale e confinante con l'angolo cottura nei grafici era diviso in disimpegno e bagno mediante tramezzo che è stato rimosso.

Si rimanda per ulteriori approfondimenti alla risposta al Quesito D.10 e all'Allegato n°9 Rilievo Metrico.





Fig. 1-2-3 – Individuazione dell'immobile Fig. 60 P.Illa 1065 Subb. 506-507 in Ladispoli (Rm), porzione di villino quadrifamiliare – fonte GoogleEarth

**RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it





Fig. 4 – Fg. 60 P.Ila 1065 Subb. 506-507 in Ladispoli (Rm), porzione di villino quadrifamiliare – PT  
 Comparazione fra rilievo all'attualità e elaborati grafici di sanatoria 79/2002 (vedi Allegato n°4 Urbanistica)

RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
 Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



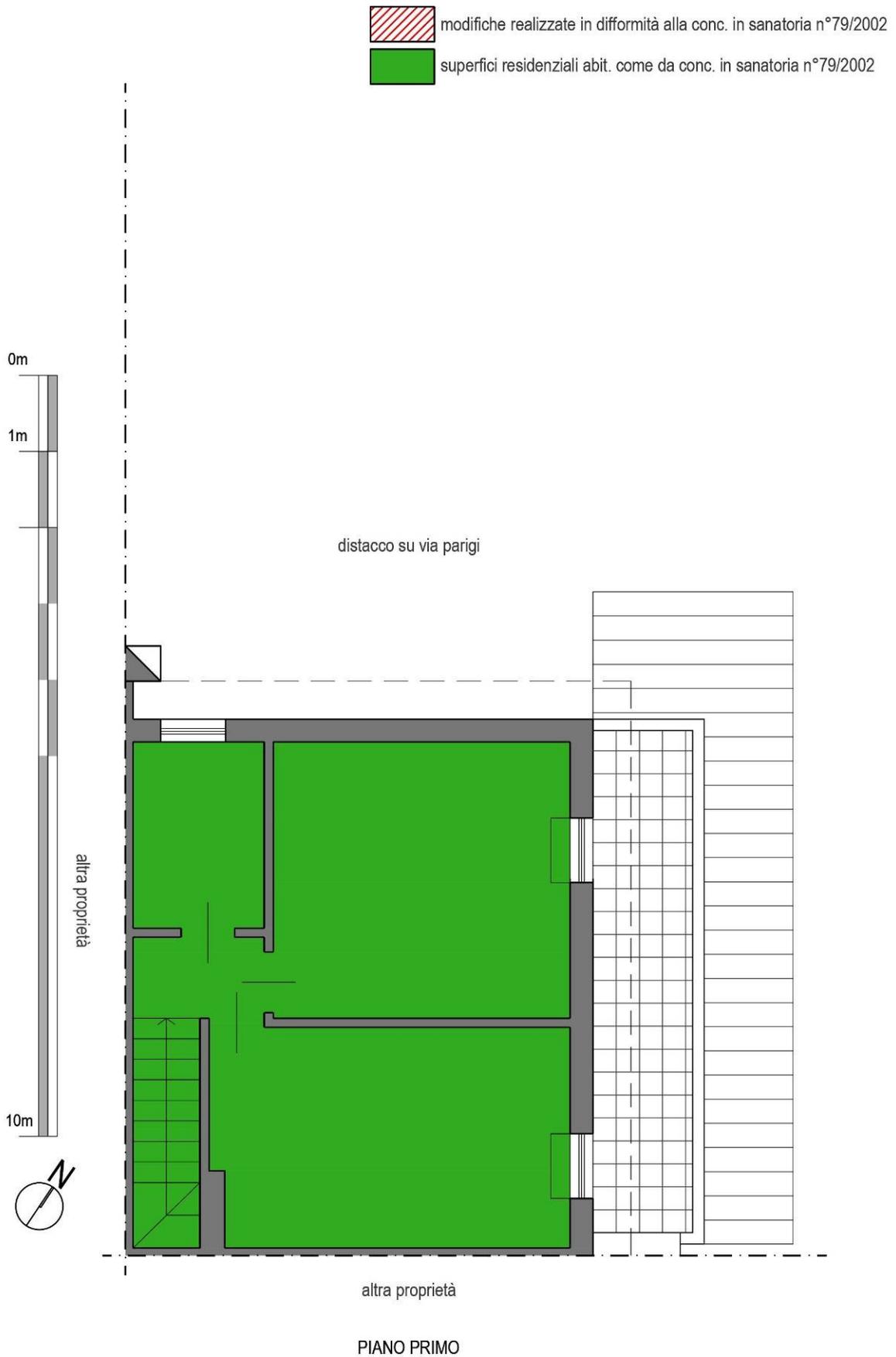


Fig. 5 – Fg. 60 P.Ila 1065 Subb. 506-507 in Ladispoli (Rm), porzione di villino quadrifamiliare – P1  
 Comparazione fra rilievo all'attualità e elaborati grafici di sanatoria 79/2002 (vedi Allegato n°4 Urbanistica)

**RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
 Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



-  modifiche realizzate in difformità alla conc. in sanatoria n°79/2002
-  superfici residenziali abit. come da conc. in sanatoria n°79/2002



PIANO SEMINTERRATO

Fig. 6 – Fg. 60 P.Ila 1065 Subb. 506-507 in Ladispoli (Rm), porzione di villino quadrifamiliare – PS1  
 Comparazione fra rilievo all'attualità e elaborati grafici di sanatoria 79/2002 (vedi Allegato n°4 Urbanistica)

RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
 Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- **Descrizione immobili come da rilievi all'attualità (Allegati n°8-9 Rilievo Fotografico-Rilievo Metrico)**

Subb. 506-507 unità immobiliare indipendente, porzione di villino quadrifamiliare

Immobile residenziale	Tipo : Abitazioni A/7	
COMUNE	LADISPOLI (RM)	
VIA/CIV./PIANO/INTERNO	Via Parigi n°40, PS1/PT/P1	
SUPERFICI	Principali P1/T/S1	Sup. Abit. utile ≈88,00mq Sup. Lorda ragguagliata DPR 138/98 100% ≈ <b>108,00mq</b>
	Accessorie dirette int. (PS1 porzione)	Sup. Lorda ragguagliata DPR 138/98 50% ≈ <b>25,50mq</b>
	Accessorie (ballatoio/portico;balcone)	Sup. Lorda ragguagliata DPR 138/98 30%÷10% ≈ <b>12,00mq</b>
	Accessorie (corte giardino)	Sup. Lorda ragguagliata DPR 138/98 10%÷2% ≈ <b>2,00mq</b>
	TOTALE	<b>Superficie Catastale Totale ≈148,00mq escluse aree scoperte ≈134,00mq</b>
Via Parigi n.40 Int. 3 PS1/PT/P1 Ladispoli (Rm) CONFINI: Distacco su Via Parigi; altre proprietà confinanti: Intt. 2 e 4, salvo altri		

- **Descrizione immobili come da visure vigenti agli atti (Allegato n°1 Catasto)**

Subb. 506-507

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (€)
60	1065	506 507		A/7	3	7 vani	-	1.120,71
Indirizzo: Via Parigi n.40 Int. 3 PS1/PT/P1 - Ladispoli (Rm)								

1. [REDACTED]: Proprietà per ½
2. [REDACTED]: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

*NB. La visura estratta non riporta la superficie catastale totale. Le piante di PT e PS1 riportano distribuzione interna diversa dallo stato dei luoghi.*

- **Esercizio opzione IVA**

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
La compravendita è avvenuta fra privati nel 2002. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.

### C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito C.7)

- **Conformità e corrispondenza (Allegato n°1 Catasto)**

<b>Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI</b>
---

- **Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

<b>7a/b/c: non sussiste</b>
-----------------------------

- **Mappe censuarie (Allegato n°1 Catasto)**

<b>Acquisizione delle mappe censuarie: SI - Il CTU ha provveduto all'acquisizione delle mappe</b>
---

#### Quesito C.8) (Allegato n°1 Catasto)

<b>Aggiornamento catasto: Il compendio risulta accatastato, inserito in mappa e identificabile con i dati vigenti.</b>
--

RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



## D. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito D.9)

- **Strumento urbanistico comunale**

**PRG Piano Regolatore Generale** approvato con Delibera di G. R. n.2453/1978 Zona C sottozona C4 e Piano di Lottizzazione "Cerreto" (convenzionato con atto n. 26278/5111 del 14.01.1989 - Delibera C.C. n. 111 del 27.10.1982)

- **CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): /**

### Quesito D.10) - Conformità

- **Titoli edilizi e Agibilità (Allegato n°04 Urbanistica)**

- **Concessione Edilizia n°149/1992 del 10/06/1992** rilasciata dal Comune di Ladispoli a [REDACTED] (il fascicolo risulta irreperibile in archivi, vedi attestazione);
- **Concessione Edilizia in sanatoria n°79/2002 del 26/06/2002** (pratica ed. n°539/1995 previa domanda per ampliamento e variazione d'uso presentata con Prot. 5162 del 23/02/1990) rilasciata a [REDACTED]  
*La sanatoria aveva riguardato il piano primo P1, da n. 3 locali accessori sottotetto a superficie residenziale (n. 2 camere e n. 1 bagno) e il piano seminterrato PS1, da locale accessorio unico vano a superficie in parte residenziale (n. 1 cucina e n. 1 bagno) in parte non residenziale (restante porzione); il piano terra PT veniva rappresentato composto di n. 1 ingresso, n. 1 camera/studio, n. 1 bagno.*

**Richiesta di Agibilità 08/07/2002** (e successive integrazioni del 23/08/2002, 05/02/2004 e 01/03/2004) intestata a [REDACTED] alla quale non risultano dinieghi nel fascicolo edilizio in archivio urbanistico.

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

Sulla scorta di quanto dettagliato sia nei paragrafi precedenti sia negli allegati predisposti a corredo della presente relazione, si evince che lo stato dei luoghi non è pienamente corrispondente a quanto riportato negli elaborati grafici di Concessione Edilizia in sanatoria. Le difformità rilevate tuttavia risultano per lo più interne, ed in parte esterne prospettiche, rientranti nell'ambito delle opere di manutenzione straordinaria non in contrasto con la normativa vigente, regolarizzabili previo accertamento di conformità con SCIA in sanatoria:

PT: (interno) l'ampio ambiente tuttora destinato a soggiorno/pranzo risultava nei grafici diviso in due ambienti (ingresso; studio) mediante un tramezzo che è stato rimosso; (esterno) il cancello di ingresso (pedonale/carrabile) su Via Parigi è ubicato in posizione traslata rispetto quella indicata nei grafici in cui peraltro risultava un cancello meno ampio, pedonale;

PS1: l'ambiente principale in fondo alla scala (identificato come "cantina" nelle piante catastali e come "sala hobby - sup. non residenziale" nella sanatoria) risulta adibito a soggiorno/pranzo; l'angolo cottura ora direttamente aperto sull'ambiente principale attraverso un ampio arco, nei grafici era un ambiente separato, chiuso con relativa porta, adibito a cucina; il ripostiglio ora accessibile dall'ambiente principale tramite porta di ingresso e confinante con l'angolo cottura, nei grafici era diviso in due vani (disimpegno; bagno) mediante tramezzo che è stato rimosso. Dei tre ambienti interessati (tutti di altezza interna H2,75m e dotati di finestre alte di tipo a vasistas poste sopra la quota di calpestio del piano terra) solo i due di servizio (cucina; bagno) erano stati sanati come sup. residenziale (si rimanda ai grafici allegati di Conc. Ed. in sanatoria n°79/2002 rilasciata il 26/06/2002).



- **Sanabilità/costi**

La compravendita fra i debitori e il precedente intestatario dell'immobile è occorsa in data 20/11/2002 come da atto di possesso reperito ed allegato alla presente. Le ragioni del credito risalgono al 20/11/2002, come da visure ipotecarie riportate nelle risposte precedenti e in allegato alla presente. Le modifiche edilizie riscontrate all'attualità risultano realizzate successivamente al 31/03/2003, secondo quanto riferito in sede di sopralluogo. E' parere dello scrivente che le difformità rilevate non possano essere sanate secondo quanto previsto dall'art. 40, co. sesto, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Per la regolarizzazione dell'immobile si potrà procedere secondo quanto previsto, in caso di interventi eseguiti in assenza o difformità con SCIA segnalazione certificata di inizio attività, dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e D.L. 76/2020 e ss.mm.ii. come convertito in L. 120/2020 e ss.mm.ii. e secondo la L.R. 15/2008 e ss.mm.ii. e il Regolamento Edilizio Comunale, mediante accertamento di conformità SCIA in sanatoria, interessando nel caso di specie i prospetti (cancello di ingresso corte/giardino su Via Parigi) e diversa distribuzione degli spazi interni (PT/PS1), previo versamento dei diritti di istruttoria e di segreteria previsti dal Comune (350,00€+150,00€) e della sanzione amministrativa minima prevista (1.000,00€) - fatti salvi altri oneri e oblazioni diversamente richiesti dal Comune in sede di istruttoria al momento non determinabili - a cui far seguire variazione catastale di aggiornamento planimetrico mediante pratica DOCFA, previo versamento di diritti di istruttoria previsti dal Catasto (50,00€), per spese amministrative min. presunte di ≈ 1.550,00€ da detrarre al Valore di stima dell'immobile (vedi risposta al Quesito H.7), oltre parcelle professionali di redazione delle pratiche edilizia/catastale (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge, se dovuti).

**Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati:** non sussiste

### E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

**Quesito E.12)**

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

	Libero	Occupato
Immobile Fg. 60 P.IIa 1065 Subb. 506-507 A/7 Int. 3 P1/T/S1		X

- **Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 60 P.IIa 1065 Subb. 506-507	<p>██████████ (intera proprietà ½)</p> <p>██████████ (intera proprietà ½)</p>	<p>Notaio Luigi D'Alessandro 20/11/2002, Rep. n°12615 registrato in Roma e trascritto in Civitavecchia il 25/11/2002 n.7400, (Allegato n°6 Atti notarili)</p>	<p><b>02/08/2012</b> – Reg. Part. 4337 Reg. Gen. 6548 Rep. 1907 del 02/07/2012 (Rge 161/2012); <b>09/05/2019</b> – Reg. Part. 3423 Reg. Gen. 4584 Rep. 117 del 06/03/2019 (Rge 161/2012); <b>16/01/2023</b> – Reg. Part. 287 Reg. Gen. 372 Rep. 3631 del 15/11/2022 (Rge 244/2022);</p>

RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (non sussiste)**

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

- **Stima del canone di locazione di mercato**

<b>Descrizione:</b> /
-----------------------

### Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale

<b>Descrizione:</b> /
<b>Opponibilità - Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale:</b> /

## F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito F.14)

- **Vincoli sui beni pignorati (assenti) (vedi Figg. 7-8-9 pagina seguente)**

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 23-373

Tav. A Sistema del paesaggio insediativo: "paesaggio degli insediamenti urbani"

Tav. B "Aree urbanizzate"

Tav. C Beni del patrimonio culturale - "tessuto urbano"

	Esistente	Assente
Vincolo artistico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità		X
Vincolo paesaggistico, storico, archeologico		X

- **Diritti demaniali ed usi civici**

Assenza usi civici: il territorio appartenente al Comune di Ladispoli è privo di usi civici
---

- **Oneri condominiali**

<b>Descrizione:</b> L'immobile non è parte di condominio, come riferito dai debitori in sede di sopralluogo.
--

## G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito G.15)

- **Quota di pignoramento**

<b>NOTIFICA ATTO PIGNORAMENTO:</b>		26/04/2012 (Rge 161/2012); 15/11/2022 (Rge244/2022)		
Immobili	Intestataro	Beni	Quota	Trascrizione titolo di proprietà
Villino A/7 int. 3	██████████ ██████████	Fg 60 P.IIa 1065 Subb.506-507	Intera proprietà ½ + ½	<b>25/11/2002</b> – Reg. Part. 7400 Reg. Gen. 12536 Rep. 12615 del 20/11/2002 ( <b>Allegato n°6 Atti notarili</b> )

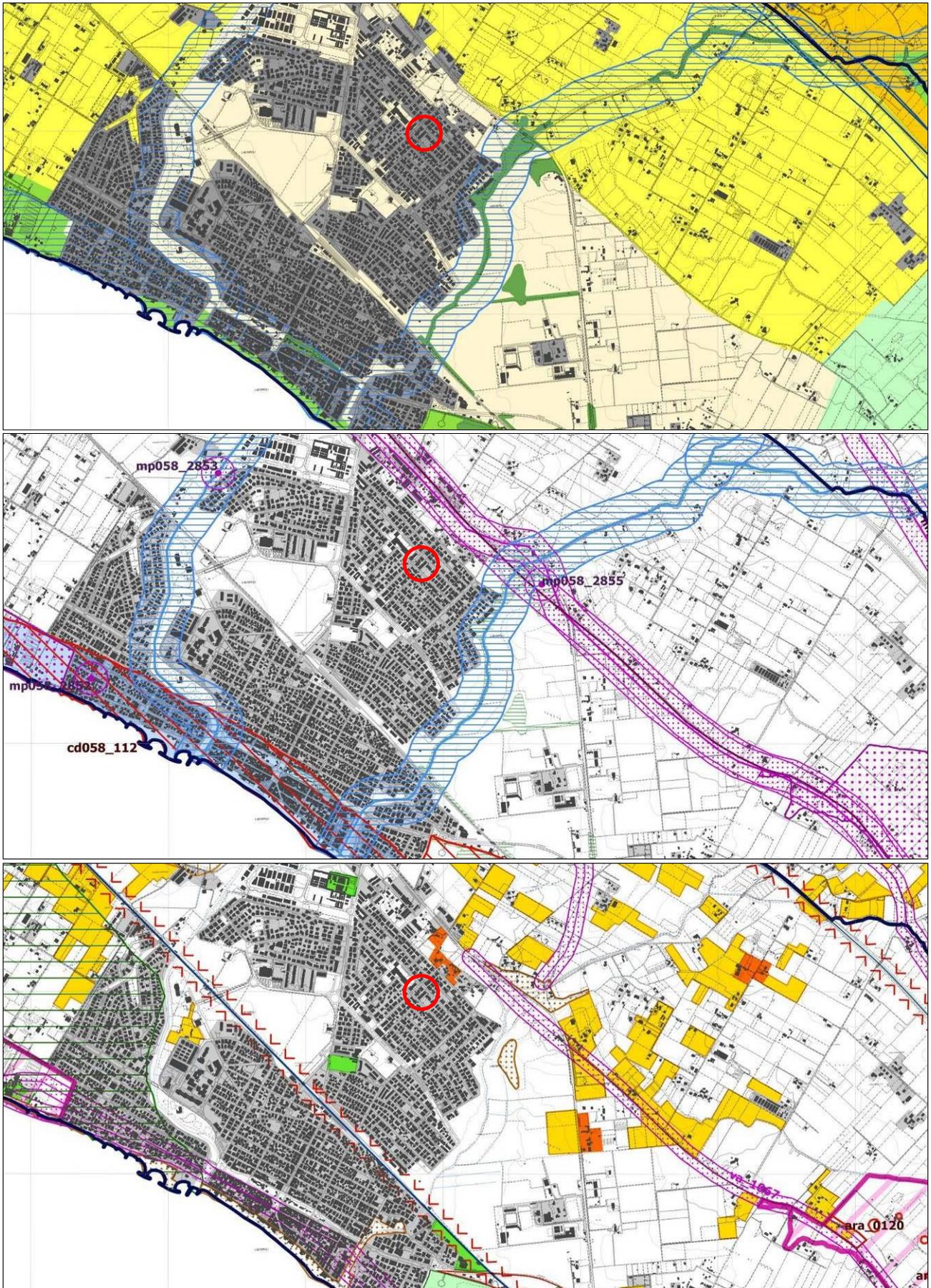
- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

<b>Separazione in natura e progetto di divisione:</b> NO
<b>Giudizio di indivisibilità:</b> Il compendio per natura e consistenza non può essere comodamente diviso.

### Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

<b>Lotto Unico</b>
--------------------





Figg. 7-8-9 – PTPR 2021 Lazio: Foglio 23-373: Tavv. A-B-C - Scala 1:25.000 – Comune di Ladispoli

RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



## H. STIMA

## Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (per la stima di sup. utile e consistenza si rimanda alla risposta al Quesito B.6)

Fg 60 P.IIa 1065 Subb. 506-507	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. ragguagliata
Superfici principali	≈ 108,00 mq	100%	≈ 108,00 mq
Accessori diretti int.	≈ 51,00	50%	≈ 25,50 mq
Accessori diretti ext.	≈ 87,00	30%;10%;2%	≈ 14,00 mq
		Superficie commerciale	≈ 147,50mq
		<b>Superficie commerciale arrotondata</b>	<b>≈ 148,00 mq</b>

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

La procedura seguita per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento agli immobili in oggetto è quella riconducibile alle previste modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI) del mercato immobiliare attuale riguardo al territorio del comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso. *“Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) “corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.* Il Market Comparison Approach è il metodo più diffuso nella fattispecie, trattandosi di bene immobile ordinario. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (*subject*) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (*comparables*) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo i seguenti criteri e con la scorta (descrittiva non esaustiva) del D.P.R. 138/98 *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* e ss.mm.ii., della UNI 10750 e ss.mm.ii., del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007 *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati”*, di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007) e ss.mm.ii., dell'Allegato 2 del *“Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani”*, *“Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia.

E' stata presa in considerazione la superficie lorda rilevata in sede di sopralluogo a cui sono state addizionate le superfici omogeneizzate esclusive accessorie per *Sup. Comm.* ≈ 148,00mq, a cui sono stati applicati i valori di seguito esaminati.

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati *quotazioni OMI* riguardo alle quotazioni medie comunali (1° semestre 2023, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente, vedi immagine pagina precedente) nel territorio del comune di Fiumicino si è fatto riferimento alla fascia di identificazione dell'immobile in esame: *Fascia/zona D1 Zona PERIFERICA/CERRETO-MIAMI PERIFERIA Microzona catastale 0, Tipologia prevalente Ville e Villini*, il



VdM€/mq per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come *Normale*, risulta  $2.200,00 < V \text{ €/mq} > 3.200,00$  - con  $V \text{ medio €/mq} = 2.700,00\text{€/mq}$  (vedi immagine seguente)

### OMI

$Vu \approx 2.700,00\text{€} \times 148,00\text{mq}$  da cui  $V \approx 399.600,00\text{€}$

$Vnu = VdMmin + (VdMmax - VdMmin) \times K$  con  $K = (K1 + 3 \times K2)/4$

$Vnu = 2.200,00 + (3.200,00\text{€} - 2.200,00\text{€}) \times 0,40 = 2.600,00\text{€}$

$Vnu \approx 2.600,00\text{€/mq} \times 148,00\text{mq}$  da cui  $Vn \approx 384.800,00\text{€}$

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: ROMA							
Comune: LADISPOLI							
Fascia/zona: Periferica/CERRETO MIAMI -PERIFERIA							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Ville e Villini							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1550	2200	L	6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	2000	L	5,3	7,5	L
Box	NORMALE	900	1300	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2200	3200	L	6,8	10	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Fig. 10 - Quotazioni OMI 1° semestre 2023

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul  $Vu \text{ €/mq}$ . Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente.

Si è dunque proceduto sulla scorta anche delle *quotazioni* del *Borsino Immobiliare* della zona di ubicazione dell'immobile, riguardanti Ville e villini (vedi immagine pagina seguente):

$VdM \text{ €/mq min: } 1.354,00\text{€}; VdM \text{ €/mq medio: } 1.739,00\text{€}; VdM \text{ €/mq max: } 2.124,00\text{€}$

### BI

$Vu \approx 1.739,00\text{€/mq} \times 148,00\text{mq}$  da cui  $V \approx 257.372,00\text{€}$

RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



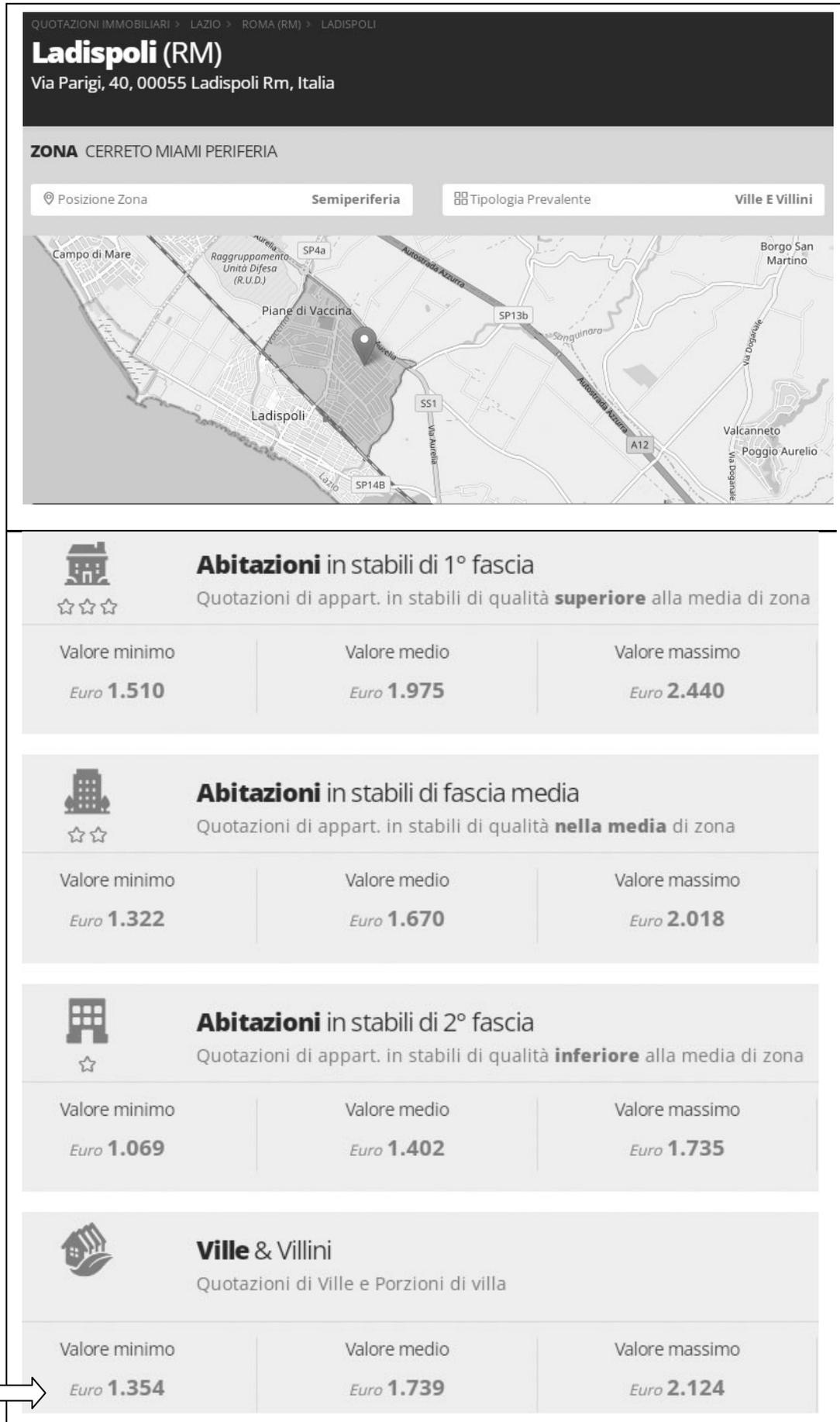


Fig. 11 - Quotazioni Borsino Immobiliare 2023

RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per immobili simili, risalenti allo stesso periodo di costruzione ovvero con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Per determinare il valore hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare ubicazione nel territorio comunale. Sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale e limitrofo, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, si sono presi a campione immobili con caratteristiche il più possibile simili al bene in esame. Da quanto è stato possibile acquisire, i prezzi dei villini in zona Cerreto variano all'incirca fra  $\approx 1.650,00\text{€/mq}$  e  $\approx 3.500,00\text{€/mq}$

n	P	CAMERE	BAGNI	CUCINA	SUP.	PORTICO/ BALCONE	SALA HOBBY	CORTE/ GIARDINO	ANNO	STATO	€/MQ
1	3	3	3	AC	170	SI	SI	SI	1990	NORMALE	1.650,00
2	3	3	3	SI	150	SI	SI	SI	-	NORMALE	1.765,00
3	3	4	3	SI	180	SI	SI	SI	-	NORMALE	1.665,00
4	3	3	3	AC	134	SI	SI	SI	1992	NORMALE	2.305,00
5	3	2	3	SI	160	SI	SI	SI	-	NORMALE	1.720,00
6	3	2	3	SI	130	SI	SI	SI	-	BUONO	3.530,00
7	3	4	3	SI	150	SI	SI	SI	-	NORMALE	1.795,00
8	3	3	3	si	120	SI	SI	SI	1970	NORMALE	2.075,00
9	3	5	3	SI	220	SI	SI	SI	-	NORMALE	1.750,00
10	3	3	3	AC	184	SI	SI	SI	1998	NORMALE	1.875,00
11	3	3	3	SI	180	SI	SI	SI	2001	NORMALE	1.775,00
12	3	2	3	SI	130	SI	SI	SI	2000	NORMALE	1.915,00
13	3	2	3	SI	160	SI	SI	SI	2000	NORMALE	1.995,00

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze è stato rinvenuto un *VdMu medio €/mq*:  $\approx 1.990,00$

### V locali

***VdMu medio €/mq*  $\approx 1.990,00$  x 148mq con *VdM*  $\approx 294.520,00\text{€}$  arrotondato a ***VdM*  $\approx 294.500,00 \text{€}$****

Nella tabella seguente si riportano in sintesi in valori sin qui rinvenuti

Tipologia immobile	Fonte	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg. 60 P.Ila1065 Subb. 506-507	OMI	Min. 2.200,00 ÷ Max. 3.200,00	2.700,00 €/mq
	BI	Min. 1.354,00 ÷ Max. 2.124,00	1.739,00 €/mq
	Locali	Min. 1.650,00 ÷ Max. 3.500,00	1.990,00 €/mq

Facendo un raffronto tra le risultanze dei Valori di Mercato fin qui ricavati, si rilevano differenze sostanziali fra OMI e BI, e i campioni di compravendite attuali.

Va peraltro tenuto conto che la zona indagata è per lo più composta da immobili che, se disposti su tre livelli - come quello staggito e quelli individuati per la comparazione - hanno il piano seminterrato adibito a c.d. "sala hobby" e/o il piano primo adibito a zona notte, nonostante l'originaria destinazione d'uso accessoria a sottotetto, in molti casi costituiti da superfici non residenziali urbanisticamente, ma ritenute tali nelle



compravendite e/o negli annunci locali; in altri casi, si tratta invece di piani seminterrati e/o primi piani con superfici interamente o in parte residenziali, regolarizzati nel corso del tempo (come per il caso in oggetto).

E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", risulta necessario analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione similari a quelli in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento dei beni e che pertanto ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore finale. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si elencano di seguito in sintesi le macrospecificità ritenute determinanti, in relazione ai correttivi come diffusi in dottrina e letteratura, sulla scorta dell'analisi descrittiva dei beni dettagliata nella risposta al Quesito B.6

#### *Fabbricato;Unità immobiliare*

- Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel tessuto urbano/Contesto ambientale/Conservazione;
- Panoramicità/Prospetti/Luminosità;
- Orientamento/Esposizione;
- Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità;

Intervenendo l'applicazione dei correttivi di merito/demerito direttamente intrinseci al compendio in esame si è ricavato:

**$Vu \text{ €/mq} \approx 2.000,00\text{€}$  con  $VdM \approx 296.000,00\text{€}$**

#### *Report procedimento di stima*

Analizzando i valori ricavati e sin qui descritti, si nota che i  $Vu$  relativi sono distinti da un "range" che appare influenzato dagli effetti che le oscillazioni del mercato generano rispetto alle quotazioni ufficiali.

Si riepilogano dunque gli esiti emersi dal procedimento analitico:

- a.  $Vu$  medio OMI  $\approx 2.700,00\text{€}$
- b.  $Vnu$  OMI  $\approx 2.600,00\text{€}$
- c.  $Vnu$  Borsino Imm.  $\approx 1.739,00\text{€}$
- d.  $Vu$  campione parametrico locale  $\approx 1.990,00\text{€}$
- e.  $Vu$  correttivo  $\approx 2.000,00\text{€}$

Sulla scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto di un valore che coniugasse ragionevolmente le quotazioni OMI, le quotazioni BI e il mercato immobiliare, dunque le peculiarità estrinseche/intrinseche del caso di specie, così come sin qui dettagliate, individuando il valore  $Vu \approx 2.100,00\text{€/mq}$  quale congruamente più ammissibile con tutte le caratteristiche ed analisi sin qui riportate, per sup. comm. 148,00mq con  $VdM \approx 310.800,00\text{€}$ .



A questo importo vanno detratte le spese min. presunte di regolarizzazione  $\approx 1.550,00\text{€}$  (vedi risposte ai Quesiti C.8 e D.10) per  $VdM \approx 309.250,00\text{€}$  a cui si reputa opportuno decurtare un importo nell'ordine di 10% ritenuto prudenzialmente ammissibile per eventuali vizi occulti, con  $VdM \approx 278,325,00\text{€}$  arrotondato a  **$VdM \approx 278.300,00\text{€}$**  quale valore di mercato più probabile in piena proprietà.

Bene	Mq	€/mq	Valore V
<b>Fg. 60 P.IIa 1065 Subb. 506-507 - A/7</b>	148,00mq	2.100,00	310.800,00€
Detrazione per spese di regolarizzazione (vedi quesiti C.8 D.10)			1.150,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti			10%
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle detrazioni e decurtazioni			278.325,00€
<b>Valore di mercato in piena proprietà al netto delle detrazioni e decurtazioni - arrotondato</b>			<b>278.300,00€</b>

## 5. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 29 pagg. e di 9 allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **CATASTO**
- Allegato 02 **CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ANAGRAFE**
- Allegato 04 **URBANISTICA conc. 79/2002**
- Allegato 05 **ATTESTAZIONE lic. 149/1992**
- Allegato 06 **ATTI NOTARILI**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGHI**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, nel deposito telematico finale in Cancelleria.

02/11/2023, Cerveteri (Rm)



RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
 Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, 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 completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data *05.12.2023 ore 9:45* per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it) ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo [archfabioarmida@gmail.com](mailto:archfabioarmida@gmail.com) note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data *05.12.2023 ore 9:45*, per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita

*02/11/2023, Cerveteri (Rm)*



Come disposto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto:

- ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ha inviato, a mezzo di PEC posta elettronica certificata e/o PEO posta elettronica ordinaria e/o posta cartacea ordinaria mediante racc. A/R, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 05.12.2023 ore 9:45 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it) ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo [archfabioarmida@gmail.com](mailto:archfabioarmida@gmail.com) note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti avessero optato per l'invio delle note mediante raccomandata postale questa sarebbe dovuta comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si sarebbe dovuto cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529.

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa entro il termine di quindici giorni dalla data fissata di udienza del 05.12.2023 ore 9:45 dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura datata 02/11/2023, il sottoscritto C.T.U. Esperto del Giudice:

- deposita, in formato elettronico in Cancelleria, entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, la propria Relazione Peritale composta di n. 29 pagg, completa degli allegati integranti di sotto elencati:
  - Allegato 01 **CATASTO**
  - Allegato 02 **CONSERVATORIA**
  - Allegato 03 **ANAGRAFE**
  - Allegato 04 **URBANISTICA conc. 79/2002**
  - Allegato 05 **ATTESTAZIONE lic. 149/1992**
  - Allegato 06 **ATTI NOTARILI**
  - Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGHI**
  - Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
  - Allegato 09 **RILIEVO METRICO**

oltre quelli puramente procedurali richiesti in via suppletiva dall'III.mo G.E.:

- **ALLEGATO B** - Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);

**RGE161/2012 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: [archfabioarmida@gmail.com](mailto:archfabioarmida@gmail.com) - PEC: [f.armida@pec.archrm.it](mailto:f.armida@pec.archrm.it)



- **ALLEGATO C** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del compendio pignorato;
- **ALLEGATO D** - Descrizione sintetica del compendio pignorato.

L'Esperto del Giudice interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

24/11/2023, Cerveteri (Rm)

