

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 195/2023

**Promossa dai Sig.ri xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx - contro –
Sig.ra xxxxxxxx**

G.I. Dott. Stefano PALMACCIO - Decreto del 22/01/2024

PROSSIMA UDIENZA il 09/04/2024 alle ore 9.30

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geometra Antonio PIETRAFESA iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 972, residente in Tarquinia (VT) con studio in Tarquinia, Via Cesare Battisti n. 9, tel. Ufficio 0766/842507 – cell. 342/8213010,

premesso che è in corso, presso la Sezione Civile del Tribunale di Civitavecchia, la procedura di esecuzione immobiliare **n. 195/2023**, ad istanza dei Sig.ri xxxxxxxxxxxx nato a Civitavecchia (RM), il xxxxxxxx, ed ivi residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxx nata a Civitavecchia (RM) il xxxxxx ed ivi residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxx residente in Civitavecchia (RM), xxxxxxxxxxxxxxxxxx, legalmente rappresentati e difesi dall'Avv. Dott. Lorenzo MATERA ed elettivamente domiciliati presso lo studio di Via Traina n. 73 in Civitavecchia **contro** la Sig.ra xxxxxxxx nata a Civitavecchia (RM) il xxxxxxx residente in Civitavecchia (RM) xxxxxxxxxxxx, quale debitore.

NOMINATO CTU nella procedura di cui sopra, dall' Ill.mo Sig. Giudice Dott. Stefano PALMACCIO, con decreto emesso in data 22/01/2024, procedura rinviata all'udienza del 04 Aprile 2024 ore 9:30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, prestato giuramento di rito, ho ricevuto il mandato di rispondere con relazione scritta ai **seguenti quesiti**:

- 1. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice 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: - 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 oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo 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. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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 precedente 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 precedente 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 di trascritto il-...
5. **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
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 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;
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: **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;
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);
9. **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;
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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in

sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte 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'articolo 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;

11. verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, **anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**
13. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
15. dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
16. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore precedente o dei creditori intervenuti; 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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

1. **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari

- 2. depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.
- 2.1)** 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 quaranta 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 dieci giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 3. depositi** in forma telematica, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:
- A)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente 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 i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - C)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip
 - D)** una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip
 - E)** ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)
- 4. intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

ESAMINATI gli atti di causa;

TRASMETTE oggi in data 20 Marzo 2024 per posta elettronica presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia la presente perizia tecnica d'ufficio, rivolta alla determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Ciò premesso, unitamente con il custode Avvocato MONTARULI Mara viene fissato l'inizio delle operazioni peritali con il primo accesso sul luogo per cui è causa per il giorno 07 Febbraio 2024 alle ore 10,00. Pertanto, in tale data mi recai sul luogo per l'inizio delle operazioni peritali, nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

Il creditore precedente non ha depositato i certificati di stato civile e della residenza dell'esecutato. Come da richiesta del quesito si è provveduto alla loro acquisizione mediante la richiesta presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Civitavecchia ed è emerso che l'esecutato la Sig.ra xxxxxxxxxxxx risulta residente nel Comune di Civitavecchia in xxxxxxxxxxxx e dal certificato di matrimonio risulta essere coniugata con il Sig. xxxxxxxxxxxx nato a Civitavecchia il xxxxxxxxxxxx.

3° QUESITO

Dall'esame di tutta la documentazione sopra descritta sono state accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima che sono qui di seguito riportate.

Elenco delle iscrizioni contro e a favore:

- **Ipoteca volontaria n. 1644 del 03/10/2019 a favore** della Banca Popolare del Lazio a carico dei Sig.ri; xxxxxx per la nuda proprietà e xxxxx (terzo datore di ipoteca) per l'usufrutto per la somma complessiva di € 154.000,00 a garanzia della somma di € 77.000,00 con atto a rogito del notaio Capparella Giuseppe di Civitavecchia del 30 Settembre 2019 al numero di repertorio n. 12349/7137 per la durata di anni 20 gravante sull'immobile riportato in NCEU al foglio 23 part.IIa 345 sub 6 sito nel Comune di Civitavecchia in Via Carlo Calisse n. 59 al piano primo.
- Verbale di **pignoramento** immobili atto Unep Presso il Tribunale Di Civitavecchia del 16 Marzo 2022 repertorio n.605 a favore dei Sig.ri: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxx per i diritti pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura.
- Verbale di **pignoramento** immobili atto Unep Presso il Tribunale Di Civitavecchia del 16 Ottobre 2023 repertorio n.2658 a favore dei Sig.ri: xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxxxxx per i diritti pari 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui alla procedura.

Tali formalità sono gravanti su :

- **Appartamento in piccola palazzina** nel Comune di Civitavecchia (RM), Via Carlo Calisse n.59, Zona censuaria n.1, interno n. 2, piano primo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 171 mq. escluse le aree scoperte riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 23 particella n. 345 sub 6, con rendita catastale di € 889,60.

4° - 5° QUESITO

Storia catastale-ipotecaria

Provenienza al ventennio dell'immobile oggetto della presente procedura;

- Con atto pubblico notarile di **compravendita** del 20/01/1970 a rogito notaio Dott. Giuseppe CAPPARELLA trascritto presso la conservatoria di Civitavecchia in data 12 Febbraio 1970 alla formalità n. 444 xxxxxxxxxxx nato a Civitavecchia il 25/04/1919 acquistava dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'immobile oggetto di pignoramento denunciato all'ute di Roma in data 23/09/1969 al n. 3565 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Civitavecchia di cui alla procedura.

In data 5 Ottobre 2017 è deceduto [REDACTED] nato a [REDACTED] ed in base alla den.562/9990 registrata il 22 Agosto 2019 trascritta presso la conservatoria di Civitavecchia il 02/09/2019 alla form. n. 6857 devoluta per testamento olografo pubblicato in atti del notaio Emma Anedda di Roma il 19/07/2018 rep. 33666/10836 registrato presso l'agenzia del territorio di Roma 3 il 24 luglio 2018 al n. 19393 serie IT lascia erede della nuda proprietà la figlia xxxxxx nata a [REDACTED] il xxxxxxxxxx e per l'usufrutto la coniuge xxxxxxxxx nata a [REDACTED]

Verbale di rinuncia eredità Tribunale di Civitavecchia ugff. Successioni del 18/12/2017 n. 1644/2017 registro n. 15508/2017 cron. E 1636/2017 rep. Rinuncianti i sig.ri : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Con atto a rogito notaio Capparella Giuseppe di Civitavecchia del 30/09/2019 rep. 12349/7137 trascritto presso la conservatoria RR.II. Di Ciuitavecchia in data 03/10/2019 alla form. n. 7523, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx hanno accettato l'eredità rispettivamente del proprio padre e coniuge, il Sig. xxxxxxxxxx.

Alla data del 15 Febbraio 2024 il suddetto immobile risulta in catasto intestato a xxxxxxxxxx nata a [REDACTED] per i diritti di usufrutto e xxxxxxxxxx nata a [REDACTED] per i diritti di nuda proprietà in quanto non è stata ancora eseguita la voltura per la riunione di usufrutto a seguito del decesso della Sig.ra xxxxxxxxxx avvenuto il [REDACTED]

6° QUESITO

In risposta al quesito il sottoscritto CTU ha effettuato insieme al custode il primo accesso il giorno 07/02/2024, finalizzato al rilievo tecnico dell'appartamento.

Ubicazione dell'immobile

L'immobile è sito nel Comune di Civitavecchia (provincia di Roma), città posizionata sulla zona costiera con un importantissimo porto considerato il secondo in Italia per scalo di navi da crociera, città di antichissime origini con un importante e pregevole antico borgo costituito da importanti monumenti di epoca medioevale. L'immobile in questione è ubicato nelle vicinanze del centro della città su una delle vie periferiche cittadine più vitali della zona con un medio livello di traffico, urbanizzazione primaria e secondaria completa con carenza di aree libere edificabili.

Caratteristiche sommarie e costruttive riferite all'intero immobile

L'appartamento, fa parte di una piccola palazzina di tre piani fuori terra, edificata negli anni che vanno dal 1960 al 1970, di forma regolare rettangolare con copertura a terrazzo ubicata all'incrocio tra Via Carlo Calisse e Via Vincenzo Annovazzi, oltre ai due lati con le due strade principali appena descritte confina con gli altri due lati con aree esterne condominiali al servizio degli altri edifici aventi pressoché le stesse destinazioni e caratteristiche costruttive. Il fabbricato è costituito da n. 3 locali per esercizio commerciale al piano terra ed ai due piani superiori da n.3 appartamenti per piano di diverso taglio, adibiti a civile abitazione, l'accesso agli appartamenti avviene dalla via Carlo Calisse al numero civico 59 attraverso l'androne e il vano scala condominiali (privo di

barriere architettoniche e di ascensore) che servono i tre appartamenti per piano per complessivi n. 6 appartamenti. Sono altresì comuni gli impianti di fabbricato, i muri perimetrali, gli elementi strutturali, le fondamenta, le coperture e i solai dell'intero costruito.

Dalle informazioni disponibili nel fascicolo urbanistico (certificato di collaudo, relazione tecnica ecc.) l'edificio è stato realizzato con struttura mista portante, cioè muratura di pietrame e pilastri con travi in cemento armato, le scale di accesso ai piani sono strutturalmente in cemento armato a sbalzo da trave ginocchio, con gradini e pianerottoli rivestite in marmo e ringhiera in ferro, solai di interpiano in latero-cemento gettato in opera con interasse di cm. 48 ed altezza variabile da cm. 16 a cm. 20, tamponature esterne con blocchi in mattoni, tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiate, balconi realizzate con solette in cemento armato alleggerite da elementi in laterizio forati, delimitati da parapetti costituiti da una ringhiera in ferro e vetro, dal sopralluogo si è potuto verificare che le facciate esterne sono completamente rifinite e tinteggiate il tutto visibilmente in un buon stato di manutenzione e conservazione prive di qualsiasi situazioni di sofferenza.

Caratteristiche costruttive riferite all'alloggio di cui si tratta

L'appartamento in questione come già precedentemente descritto è ubicato su un unico piano posizionato al piano primo. A seguito della verifica effettuata nella fase di sopralluogo l'appartamento si presenta con le seguenti caratteristiche costruttive:

- pareti laterali completamente rifinite e tinteggiate, il soffitto è stato ribassato mediante un controsoffitto realizzato con lastre di cartongesso fissati ad una struttura portante costituita da barre in alluminio, risulta completamente rifinito in tutte le sue parti mediante una rasatura in gesso, una tinteggiatura di color bianco e dotato di un impianto di illuminazione con faretti a led direzionabili su tutte le stanze ad eccezione dell'ingresso che sono stati realizzati dei faretti incassati con fotocellula temporizzati con accensione e spegnimento al passaggio. La messa in opera del controsoffitto oltre ad avere una gradevole funzione estetica è stato utilizzato anche per la scelta del passaggio di tutti gli impianti, elettrico, termico ed idrico evitando così le tacce e la demolizione del pavimento esistente che come dichiarato dal Sig. ████████ è stato lasciato quello originale costituito da una pavimentazione a lastre quadrate di marmo;
- come già appena descritto la pavimentazione è stata realizzata in sovrapposizione a quella esistente mediante l'impiego di pannelli in materiale PVC ad effetto legno incollate e sulle pareti con battiscopa dello stesso materiale usato per la realizzazione della pavimentazione;
- Tinteggiatura di tutte le pareti esistenti ad eccezione di alcune pareti delle camere il quale è stata realizzata una tinteggiatura decorativa ad effetto perlescente sabbiato;
- la cucina sulla parte angolo cottura e i servizi igienici sono rivestite con piastrelle ceramicate fino ad un'altezza di mt. 2,00 per la cucina e mt. 2,20 per i bagni quest'ultimi dotati di una buona apparecchiatura sanitaria tutti completi di docce, lavabi, bidet e wc con scarico a parete del tipo gerberit, dotati tutti di una completa rubinetteria di media qualità.
- porte interne nuove di recente montaggio ad ante con materiale in legno tamburate di color grigio; mentre il portone d'ingresso sempre

in legno tamburato di color noce nonostante risalga ad un periodo che va dagli anni 70 agli 80 è in buon stato di conservazione dotato di serratura blindata;

- gli infissi esterni delle finestre e porte-finestre sono nuove in pvc, sostituite nel 2021. costituite con un telaio in PVC con doppio vetro termico con interposta intercapedine, tali aperture sono protette dall'esterno mediante avvolgibili in materiale plastica originarie del fabbricato;
- l'impianto di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti interni è gestito da apparecchi elettrici (termoconvettori autoregolanti) posizionati a parete sulle camere da letto, sul corridoio e sulla cucina-soggiorno;
- l'impianto elettrico di potenza realizzato sottotraccia a norma di legge del tipo sfilabile è costituito da un circuito monofase passivo, prese e comandi serie civili, punti luce e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico opportunamente installate in un quadro elettrico d'appartamento collocato a parete nella zona giorno, nei pressi dell'ingresso, presenza dell'impianto televisivo su tutte le camere e il soggiorno-cucina, mentre è assente la linea fissa telefonica;
- l'appartamento è dotato di una caldaia a gas murale ubicata all'esterno nel balcone, che trasmette acqua calda sanitaria alla cucina e ai bagni; l'adduzione di acqua potabile e gli scarichi fognari avviene tramite l'allaccio alla rete esterna municipale;
- l'immobile è provvisto di solo impianto citofonico con pulsantiera di apertura attualmente funzionante e collegato al portone d'ingresso di accesso alla palazzina posto in Via Calisse.

Dagli accertamenti si è potuto riscontrare che gli attuali proprietari non sono in possesso della certificazione energetica dell'appartamento e quindi considerati le caratteristiche costruttive e i materiali adottati, il sottoscritto ai sensi del D.lgs 03/03/2011 n. 28 ritiene che l'appartamento dovrà classificarsi in classe G .

Sulla base dei rilievi effettuati e per una migliore rappresentazione dell'unità immobiliare è stata redatta una planimetria corrispondente allo stato attuale e che verrà allegata alla presente perizia tecnica.

Consistenza

L'immobile in causa è costituito da un ingresso e corridoio disimpegno di mq. 23,00 che dà accesso a tutti i vani dell'appartamento e andando per ordine da come si entra all'interno dello stesso, alle tre camere da letto rispettivamente di mq. 19,30, mq. 24,70 e mq. 15,10, alla cucina-soggiorno di mq. 32,80, ogni camera da letto è dotata di un bagno con accesso indipendente rispettivamente aventi la superficie di mq. 5,30; mq. 5,90 e mq. 4,30, attraverso le prime due camere da letto si accede al balcone di mq. 9,80 che da affaccio sull'area interna, mentre al balcone che affaccia sulla via Vincenzo Annovazzi di mq. 9,00 vi si accede dalla cucina-soggiorno, inoltre l'appartamento è costituito da n. 3 ripostigli aventi una superficie totale di mq. 12,10 privi di finestre, ubicati due sull'ingresso e uno all'interno della cucina soggiorno.

La superficie utile complessiva dell'appartamento risulta essere di mq. 142,50 mentre quella lorda è di mq. 155,00, con un'altezza utile di mt. 3,00.

L'appartamento come già descritto si trova in buone condizioni a seguito della recente ristrutturazione realizzata ed iniziata nel 2019 e completata nel 2022 che a permesso di apportare modifiche alla disposizione delle tramezzature interne e una diversa distribuzione degli ambienti rispetto alla disposizione originale dei progetti approvati con le regolari licenze edilizie.

Confini

L'appartamento è confinante con appartamenti identificati con interno 2 e con interno 3, con vano scala, con distacco altra area condominiale, con distacco sulla via Vincenzo Annovazzi, salvo altri.

Dati Catastali

L'appartamento oggetto di pignoramento a seguito della variazione catastale eseguita dal sottoscritto risulta essere così distinto:

Appartamento in piccola palazzina: al Foglio n. 23 particella n. 345 sub 504 del Comune di Civitavecchia (Roma), Via Carlo Calisse n. 59, piano primo Z.C. 1, interno 2, categoria A/2, classe 3, Vani n. 7,5, Rendita catastale Euro 1.026,46.

Gli immobili alla data del 20 Febbraio 2024 risultano intestati ai Signori:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a [REDACTED] il xxxxxxxxxxxxxxxx (cf. xxxxxxxxxxxxxxxx); per i diritti di usufrutto.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a [REDACTED], il xxxxxxxxxxxxxxxx (cf. xxxxxxxxxxxxxxxx); per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.

Condominio

L'appartamento fa parte di una piccola palazzina priva di ascensore dove vengono corrisposti mensilmente la quota condominiale per le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni (tabella proprietà generali; consumi elettrici e manutenzione di scala condominiale ecc.), obbligandosi a rispettare il regolamento di condominio, il documento rilasciato a seguito della mia richiesta e fatto pervenire per email dallo studio tecnico della Sig.ra [REDACTED] in qualità di amministratore del condominio il quale mi certifica che ad oggi ci sono esposizioni debitorie nei confronti della Sig.ra xxxxxxxxx per l'anno 2023 di **€ 50,51** relativo alla ripartizione delle spese condominiali per la riparazione della colonna di scarico e per **€ 354,84** per l'esercizio ordinario di gestione condominiale per il periodo che va dal 01/01/2023 al 31/12/2023 mentre per l'anno 2024 le spese di gestione condominiale ammontano a circa € 394,16 che dovranno essere pagate in n. 4 rate trimestrali. Inoltre si è potuto verificare dai contatti avvenuti con l'amministratore del condominio e dal verbale di assemblea condominiale, che sono previsti interventi di manutenzione straordinaria per l'eliminazione di infiltrazioni provenienti dal serbatoio dell'acqua condominiale ancora con la spesa da quantificare.

7° QUESITO

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

8° QUESITO

Lo stato attuale dell'appartamento non corrisponde alla planimetria catastale presente presso gli uffici tecnici erariali di Roma, la planimetria è del 1969 e nonostante nel tempo è stata modificata con lavori di ampliamento e ristrutturazione interna non è mai stata presentata la variazione catastale, tali lavori di ristrutturazione sono state realizzati in due periodi diversi e anno riguardato le seguenti opere:

- Nell'anno 1977 è stata ampliata l'abitazione con la chiusura del balcone esistente ricavando un bagno e un ripostiglio con l'apertura sulla parete di prospetto di due finestre.
- Nell'anno 2019 Sono state modificate le tramezzature interne con la conseguente diversa distribuzione degli ambienti interni con la realizzazione dei nuovi bagni, tali opere hanno portato ad una ristrutturazione completa e di rifinitura in tutte le sue parti; nuovi impianti (elettrici idrici e termici), pavimentazione in PVC (parquet) e rivestimenti di bagni e cucina, controsoffitto in cartongesso, intonaco su pareti con relativa e completa tinteggiatura di pareti e soffitto.

A tal proposito visto e considerato che tutti gli interventi sopra descritti sono stati realizzati regolarmente a seguito prima del permesso di costruire n. 33 del 27/04/1977 per la realizzazione di un ampliamento con chiusura del balcone all'epoca esistente e successivamente con la presentazione della cila per opere interne presentata in Comune in data 28 Novembre 2019 e con il quale è stato per ultimo notificato il fine lavori dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx in data 20 Marzo 2022, il sottoscritto ha ritenuto necessario procedere all'aggiornamento catastale della planimetria rispetto sia alla situazione attuale sia alla conformità degli elaborati approvati e presenti presso l'ufficio urbanistico, la variazione catastale presso l'ufficio tecnico erariale di Roma è stata registrata in data 15 Marzo 2024 al protocollo n. RM0166964.

9° 10° QUESITO

Regolarità edilizia

Il Comune di Civitavecchia si è dotato di vigente Piano Regolatore Generale (nel seguito, PRG) con D.P.R. 2 Ottobre 1967 depositato presso la corte dei conti il 31 Gennaio 1968, registro 3 LL.PP., foglio 186, cui sono seguite diverse varianti approvate a termine di legge.

L'art. 5 delle pertinenti Norme tecniche di Attuazione suddivide il territorio Comunale in "A) *Zone residenziali* e "B) *Zone a destinazione particolare*, ciò premesso la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'edificio in esame rientra nella classificazione generale "A) *Zone residenziali* " di completamento delle zone urbanizzate e ricompresa nella zona omogenea U sottozona U2 così definite all'art.18 delle NTA di PRG, "vengono così definite alcune zone del vecchio nucleo che pur non presentando un interesse storico monumentale hanno una struttura viaria e volumetrica caratterizzata dalle norme del piano di ricostruzione. In esse sono consentite edifici atti a completare l'attuale struttura secondo le seguenti norme dettato dal piano di ricostruzione e gli allineamenti indicati nel PRG.."

Inoltre l'area ricade all'interno del PTP della Regione Lazio ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi del D.M. 23/10/1960 Zona di PTP Ambito territoriale n. 2 aree sottoposte a vincolo paesistico e con la quale sono stati approvati i Piani Territoriali Paesistici della R.L., sottoposte a tutela orientata ed al nulla-osta da parte della Soprintendenza Per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per i provvedimenti di cui all'art.159, comma 1, D.lgs 222,01,2004 n. 42, con particolare riferimento al D.lgs n. 490 del 29/10/1999, (testo Unico delle disposizioni legislative in materia di BB.CC.AA.), alla Legge 08/08/1985 n. 431 art. 1-ter e 1quiquies, e alle leggi 18/05/1989 n. 183, 06/12/1991 n. 394, R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926 e a qualsiasi provvedimento di istituzione di vincoli di qualsiasi natura, l'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav. B in zona di rispetto nella fascia di 300 metri dalla costa (codice vincolo cd 058_001) art.8 NTA, ricade inoltre nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici (codice vincolo cs_001) art. 44 NTA 8 (allegato M)

Dalla verifica eseguita presso gli uffici Comunali è stato possibile reperire la documentazione il quale attesta che Il fabbricato è stato regolarmente realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 96 del 04 Dicembre 1967 iniziando i lavori in data 20 Maggio 1968 ed ultimandoli in data 25 Maggio 1969 e a seguito della richiesta presentata dai titolari i Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è stato rilasciato il certificato di abitabilità costituito da n. 2 negozi al piano terra e di n. 6 appartamenti disposti ai piani primo e secondo. Successivamente in data 24/11/1977 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 33 a nome del Sig. xxxxxxxxxxxx a quel tempo proprietario dell'appartamento in oggetto per la realizzazione di un piccolo ampliamento sul balcone esistente, dove sono stati ricavati un bagno e un ripostiglio e di aperture di finestre sulla parete di prospetto, tale concessione è stata perfezionata anche attraverso un atto di obbligo a rogito notaio Dott. Maurizio GADDI con rep.n.5161 e racc. n. 2371, dove il Sig. xxxxxxxx riconosceva all'ampliamento il vincolo di precarietà e rinunciava al plus valore dell'appartamento, l'ultimo titolo edilizio abilitativo è stato rilasciato alla Sig.ra xxxxxxxxxxxx attuale proprietaria ed ha riguardato la Cila per ristrutturazione interna ed esterna depositata in Comune il 28 Novembre 2019 con il termine dei lavori in data 20 Agosto 2022 i lavori hanno previsto la demolizione di tramezzi dei rivestimenti, realizzazione di nuovi tramezzi in mattoni forati, realizzazione di controsoffitto, rifacimento di pavimenti e rivestimenti, sostituzione di infissi interni ed esterni, esecuzione di nuovi impianti, tinteggiatura di pareti e soffitto.

11° QUESITO

Dalle verifiche eseguite non sono state rilevati procedimenti giudiziari su gli immobili in questione oggetto di pignoramento.

12° 13° QUESITO

Attualmente l'appartamento come dichiarato nella fase di sopralluogo è occupato dalla proprietaria la Sig.ra xxxxxxxxxxxx insieme al coniuge Sig. xxxxxxxxxxxx e il figlio minorenni.

14° QUESITO

Dopo gli accertamenti presso gli uffici tecnici ed urbanistici del Comune di Civitavecchia non si sono stati riscontrati vincoli o oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, né l'esistenza di usi civici ai sensi dell'art.6 L.R. n.59/95 che né possano pregiudicare l'inalienabilità o di

indivisibilità, con la quale per quest'ultimo su una mia specifica richiesta il responsabile tecnico del Comune mi comunicava che il foglio e la particella catastale su cui ricade il cespite pignorato è escluso da gravami e/o usi civici pubblici.

15° QUESITO

Sulla scorta della documentazione reperita presso le agenzie territoriali si è potuto accertarsi che all'atto della notifica del pignoramento del 15/05/2021 la parte esecutata la Sig.ra xxxxxxxxx risulta essere unica proprietaria dell'immobile pignorato in forza dell'atto di successione del 27/03/2008 a seguito del decesso del Sig. xxxxxxxxxx, e della successione ancora non volturata a suo carico a seguito del decesso della Sig.ra xxxxxxxxxx.

16° QUESITO

L'appartamento è interamente pignorato e a riguardo della divisibilità posso rispondere che tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'appartamento di cui si tratta, che l'unico fattore positivo sia la sua consistenza piuttosto grande che potrebbe far pensare alla realizzazione di due appartamenti, ma tale considerazione non può essere giustificata per i costi piuttosto alti che si avrebbero per separare tutti gli impianti, i servizi igienici, la distribuzione interna dei tramezzi con la realizzazione di un'altra cucina e in ultimo la spesa e gli oneri di progettazione, per tali motivi al sottoscritto perito non sembra opportuno né giustificata la vendita del cespite in più lotti: lo stesso deve quindi essere venduto in un unico lotto.

17 ° QUESITO

Stima

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

I due criteri sono di seguito descritti.

- Per la **stima analitica** il sottoscritto a seguito di una sommaria indagine condotta personalmente sul posto e prendendo in esame appartamenti simili a quello in oggetto, ritiene opportuno stimare un canone mensile compreso tra € 600,00 ed € 700,00, da cui per media matematica ne deriva un canone pari ad € 650,00 (seicentocinquantaeuro/00) mensili.

Pertanto applicando un saggio di capitalizzazione del 3,00 % (abitazione di tipo civile) che si ritiene possa rappresentare quell'insieme di tutte le condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 5% per tener conto delle spese di parte padronale (spese per servizi di uso comune, manutenzione, IMU, imposte varie ecc) si ricava il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_1 = € 650,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0.95 / 0.030 = \mathbf{€ 247.000,00}$$

- Si procede alla determinazione del valore di mercato con il metodo del confronto, detto anche della **comparazione** diretta, tale metodo tiene conto di tutte quelle condizioni (posizione, tipologia, caratteristiche costruttive, stato d'uso e attuale di manutenzione e conservazione) giungendo a determinare il valore sulla base di

immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, nonché prendendo in considerazione i prezzi dell'osservatorio Immobiliare e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Del Territorio adeguatamente compensati.

La posizione dell'immobile ubicato in prossimità del centro cittadino a poca distanza e con una comodità con i servizi principali (negozi, uffici, farmacia, Comune, ecc.), il taglio grande costituiscono degli elementi positivi che potrebbero essere interessanti per un'eventuale forma di investimento per prima casa o come uffici-studio per professionisti associati.

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può sinteticamente stimare un valore venale attuale pari a € 1.800,00 per ogni metro quadrato utile di superficie.

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

- Appartamento P1	mq.142,50
- balconi	mq. 4,70 (ridotto ad un quarto dei 18,80 mq.)
TOTALE.....	mq.147,20

$$V_2 = \text{mq. } 147,20 \times \text{€ } 1.800,00 = \text{€ } 264.960,00$$

Calcolando infine la media tra valori determinati mediante i due metodi, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato finale dell'unità immobiliare in esame e delle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione.:

$$V_f = (\text{€ } 247.000,00 + \text{€ } 264.960,00) / 2 = \text{€ } 255.980,00$$

CONCLUSIONI

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può asserire che nel mese di Febbraio-Marzo 2024 il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso è di:

EURO 256.000,00 (Duecentocinquantaseimila/00 Euro)

La presente relazione viene trasmessa per posta elettronica al creditore procedente e al debitore, per presa visione. Il sottoscritto provvederà ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire, con le modalità previste, nel termine di 15 giorni.

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa

La presente relazione definitiva viene depositata in data 20 Marzo 2024 presso il Tribunale di Civitavecchia in forma elettronica.

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

Si allega:

- descrizione del bene (allegato 1) ;
- ispezione Ipotecaria, visure, variazione catastale con planimetria aggiornata (allegato 2);
- documentazione fotografica (allegato 3) ;
- documentazione urbanistica (allegato 4);
- planimetria dell'appartamento (allegato 5)
- verbale di accesso (allegato 6)
- certificati di stato civile (allegato 7)
- Documenti condominiali -verbali, conteggi amministrativi ecc. (allegato 8)
- specifica delle competenze (allegato 9) .

Data 15/03/2024

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa

Verbale di deposito perizia

Il giorno 20 del mese di Marzo 2024 si è presentato presso la cancelleria del Tribunale il Geometra Antonio Pietrafesa CTU nella procedura esecutiva promossa dai Sig.ri xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx – contro – la Sig.ra xxxxxxxxxxxx ed ha presentato il proprio elaborato peritale composto da n. 15 pagine.

Il cancelliere

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa