



Geom. Giovanni Caricato

## ALLEGATO "B"

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G.E. 124/2023

**PROMOSSA DA:**  
CREDITORE PROCEDENTE PIGNORANTE: Parte Attrice Ricorrente  
BCC NPLs 2020

**CONTRO**  
DEBITORE ESECUTATO: Parte Convenuta Resistente  
OMISSIS.....

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Stefano Palmaccio  
Esperto Estimatore: C.T.U. Geom. Giovanni Caricato  
Custode Giudiziario delegato alla Vendita: Avvocato Renzi Marchetti

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1	QUESITI POSTI DAL G.E.
2	PREMESSA
3	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
4	RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
5	ALLEGATI

**UDIENZA: 20/02/2024**

---

ESPERTO ESTIMATORE - Geom. Giovanni Caricato  
P.zza degli Olivi,8 - 00062 Bracciano/Roma - p.i.09634281001  
Tel/fax 06.94895833 - E-mail: giovanni.caricato@geopec.it



## 1. QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

**C)** In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**D)** In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**E)** In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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



## **2. Descrizione dell'immobile pignorato**

**A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.),**

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

## **3. Storia e identificazione catastale**

**A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**

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

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

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

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

## **4. Situazione urbanistica**

**A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

**B) acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

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

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

**E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

## **5. Vincoli e oneri condominiali**

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

**B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**



**C) rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

## **6. Occupazione dell'immobile pignorato**

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

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

**C) verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**E) valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

## **7. Identificazione dei lotti**

**A) appuri**, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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. **B) Valuti** se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

## **8. Stima**

**A) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;  
Dispone, altresì che l'esperto estimatore:



- *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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 si 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.*

## **2. PREMESSA**

La presente perizia tecnica viene redatta dal sottoscritto Geom. Giovanni Caricato, nato a Silandro (BZ) il 11.06.1963, residente a Bracciano in Via Braccianese-Claudia n° 40, C.F. CRCGNN63H11I729U, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma, al n° 8235 e CTU del Tribunale di Civitavecchia al n. 42/06.

Con decreto di nomina e fissazione udienza ex art. 569 C.p.c. del 10/07/2023, notificata a mezzo PEC, prestava giuramento di rito, con procedura telematica il 18/07/2023 quale C.T.U. ESPERTO ESTIMATORE nel procedimento di esecuzione immobiliare rge 124/2023.

Scopo dell'indagine è stato stabilire, attraverso l'analisi e la verifica di tutti i documenti amministrativi e tecnici, le varie attestazioni di titoli, vincoli, occupazioni, gravami, catasto, urbanistica ect., le conformità dell'immobile rispetto ai requisiti normativi della legge italiana e regionale oggi in vigore.

## **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In esecuzione al mandato conferitomi, dopo un'attento esame degli atti del procedimento, il sottoscritto con il custode giudiziario nominato procedeva solo in data 24/10/2023 all'accesso dei luoghi per i motivi specificati nella proroga richiesta e concessa.

Il custode giudiziale redige il verbale sottoscritto dallo scrivente e dalle parti che si allegano alla presente relazione per farne parte integrante e sostanziale della perizia.

Con riferimento all'incarico sono state svolte tutte le operazioni di rilevazione metriche e non, necessarie a fornire una valutazione professionale adeguata.



Più precisamente:

- sopralluogo
- reperimento copia atto di compravendita
- reperimento Copia stralcio Prg
- reperimento Documentazione catastale
- reperimento Certificati di residenza e stato civile degli esecutati
- Ispezione ipotecarie

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

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

##### Quesito 1.A) completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 comma 2 risulta incompleta ed agli atti è stato depositato il certificato notarile;

##### Quesito 1.B) elenco delle ispezioni ordinarie relative a iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteche

Immobile

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
71	75	16	1	A/2	4	5.5 vani	Totale 89 mq totale escluse aree scoperte: 86mq	€ 965,77	Piazza della Vittoria n.26 scala A int.10 piano 5

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/04/2015 Pratica n. RM0277871 in atti dal 24/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71571.1/2015)

**ISCRIZIONE NN. 451/35 del 21/01/2014** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia mutuo fondiario del 08/01/2014 Numero di repertorio 266/175 Notaio Raiti Paolo Sede Pitigliano (GR) a favore di BANCA di CREDITO COOPERATIVO di Pitigliano- società cooperativa sede Pitigliano (GR) codice fiscale 00108800533 ( Domicilio ipotecario eletto Pitigliano Strada StataleMaremmiana est 55256), contro, OMISSIS.....

capitale € 60,000,00 Totale € 96,000,00 Durata 15 anni Grava su Ladispoli Foglio 71 Particella 75 Sub. 16

**ISCRIZIONE NN. 7630/1350 del 05/07/2022** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 12/04/2021 Numero di repertorio 797 emesso da giudice di pace di Civitavecchia (RM) a favore di Condominio Vittoria 26 Sede Ladispoli (RM) Codice fiscale 91014230584 contro OMISSIS.... capitale € 1.011,74 Totale € 5.000,00 grava su Ladispoli Foglio 71 Particella 75 Sub.16

Pignoramenti

Immobile

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
71	75	16	1	A/2	4	5.5 vani	Totale 89 mq totale escluse aree scoperte: 86mq	€ 965,77	Piazza della Vittoria n.26 scala A int.10 piano 5

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/04/2015 Pratica n. RM0277871 in atti dal 24/04/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71571.1/2015)

**TRASCRIZIONE NN.11661/8630 del 20/10/2022** nascente da verbale di pignoramento immobili del 03/10/2022 Numero di repertorio 2854 emesso da tribunale di Civitavecchia (RM) a favore di Condominio Vittoria 26 Sede Ladispoli (RM) codice fiscale 91014230584 contro OMISSIS..... grava su Ladispoli Foglio 71 Particella 75 Sub.16

**TRASCRIZIONE NN. 6658/5007 del 26/06/2023** nascente da verbale di pignoramento immobili del 03/06/2023 Numero di repertorio 1518 emesso da uff. giudiziario di Civitavecchia (RM) a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05098890261



(Richiedente: BCC NPLS 2020 S.R.L. Via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro OMISSIS... grava su Ladispoli Foglio 71 Particella 75 Sub.16

### **Quesito 1.C) deposito del certificato conservatoria e certificato notarile sostitutiva**

----

### **Quesito 1.D) deposito estratto catastale e verifica della certificazione notarile dei dati catastali**

Si attesta che estratto e dati catastali dell'immobile corrispondono al bene pignorato tranne per indicazione toponomastica del bene.

### **Quesito 1.E) deposito stato civile e certificato di matrimonio**

OMISSIS.....

### **Quesito 1.F) atto di provenienza ultraventennale**

Atto di provenienza dell'immobile

Atto del 08/01/2014 Pubblico ufficiale Raiti Paolo Sede Pitigliano (GR) Repertorio n. 265 - compravendita nota presentata con Modello Unico n. 378.1/2014 Reparto PI di Civitavecchia in atti dal 21/01/2014

### **Quesito 1.G) verifica stato di eventuali provvedimenti giudiziari**

Domande giudiziali: non risultano domande giudiziali

Sequestri: non risultano sequestri

Sentenze dichiarative di fallimento: non risultano sentenze dichiarative di fallimento

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **Quesito 2.A) descrizione immobile**

#### 2.A1 Ubicazione:

L'immobile in questione è un appartamento facente parte di un fabbricato sito nel comune di Ladispoli avente accesso dal civ. 26 di Piazza della Vittoria.

Dal sopralluogo, l'appartamento sito al quinto piano della palazzina in questione e si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

L'appartamento è suddiviso nel seguente modo: ingresso, ripostiglio, cucina con un piccolo balconcino, bagno, camera, camera e sala con accesso dal balcone.

#### 2.A2 Confini

L'unità immobiliare confina a sud con la particella 93, a ovest con la particella 273, a est con piazza della vittoria e a nord con altro appartamento int. 9.

#### 2.A3 Caratteristiche generali e costruttive

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

Strutture portanti verticali:	mista
Strutture portanti orizzontali:	Latero-cemento
Copertura:	piana
Tamponamento perimetrale:	murature
Finiture esterne:	cortina e intonaco

#### 2.A4 Dotazioni impianti

Dal rilievo si evidenziano la presenza degli impianti essenziali, quale quello citofonico, elettrico, idrico, termoidrico, gas e di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni alimentati da una caldaia posta sul balconcino della cucina.

#### 2.A5 Stato di conservazione dell'immobile

Nell'insieme le condizioni complessive dell'unità mostrano buone condizioni di manutenzione



## 2.A6 Consistenza

La superficie calpestabile viene indicata insieme alle destinazioni dei vani nella tabella sottostante

	destinazione	Superficie calpestabile
	PIANO QUINTO	
1	Ingresso	Mq. 4.60
2	Ripostiglio	Mq. 1.00
3	Sala	Mq. 23.40
4	Balcone	Mq. 9.00
5	Camera 1	Mq. 16.50
6	Camera 2	Mq. 13.00
7	Bagno	Mq. 5.10
10	Cucina	Mq. 8.50
11	balconcino	Mq. 2.25

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

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

### Quesito 3.A)

#### 3.A1 Conformità con i dati riportati dal pignoramento

l'unità immobiliare risulta conforme con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

#### 3.A2 Dati catastali

La planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata in capo al debitore esecutato depositata presso l'agenzia del territorio di ROMA, **risulta** conforme allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del 18/10/2023 risulta censita coi seguenti dati catastali;

Intestazione e titolo:

OMISSIS.....	OMISSIS.....
--------------	--------------

Dati identificativi e classamento:

fg	mapp	sub	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Sup. cat.	Rendita	indirizzo
71	75	16	1	A/2	4	5.5 vani	Totale 89 mq totale escluse aree scoperte: 86mq	€ 965,77	Piazza della Vittoria 26 scala A int. 10 piano 5

### Quesito 3.B)

#### 3.B1 Variazioni catastali

In virtù del sopralluogo, la planimetria catastale non mostra nessuna difformità allo stato di fatto. Sarà necessario produrre Attestato di Certificazione Energetica a carico della procedura:

- onorario professionale e registrazione regione Lazio € 400,00 (c.p. ed iva inclusi)

### Quesito 3.C)

#### 3.C1 mappa censuaria

Il comune di Ladispoli ha due zone censuarie.

### Quesito 4.A) - PRG

#### 4.A1 Verifica della classificazione nel P.R.G. vigente

Lo scrivente ha provveduto alla visura di piano regolatore generale del Comune di Ladispoli e verificato che il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del Piano Particolareggiato della zona antica disciplinato dalle relative norme tecniche di attuazione.

### Quesito 4.B) – CDU

----

### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

#### 4.C1 conformità



Atto di provenienza dell'immobile

Immobile in Ladispoli (RM) catasto fabbricati FG. 71 particella 75 sub 16 (appartamento) indirizzo Piazza della Vittoria n. 26 scala A int. 10 piano 5.

I dati fanno riferimento all'atto di compravendita rep. 265/174 notaio Raiti Paolo sede Pitigliano (Gr) trascritto il 21/01/2014 nn. 450/378.

L'appartamento di cui sopra è stato effettuato in forza della licenza di costruzione da parte del comune di Cerveteri in data 13/08/68 n. 321, in data 02/05/1969 n. 121, in data 18/07/1969 n. 229 e da parte del comune di Ladispoli in data 26/11/1971 n. 42.

In data 03/03/2014 pratica 137 prot. 5772 è stata redatta la CILA per diversa distribuzione spazi interni.

#### **Quesito 4.D) - Agibilità**

Il certificato di agibilità n. 77 della palazzina A è stato rilasciato il 26/11/1971.

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

##### 4.E1 violazione della normativa urbanistica

Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e al progetto di concessione edilizia, non rilevando nessuna violazioni urbanistica.

#### **Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

Si attesta che non ci sono vincoli sui beni pignorati.

#### **Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

5.B1 spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie

Il condominio è gestito dalla DE LUCA servizi srl è dall'estratto conto inviato al sottoscritto risulta alla data del 08/01/2024 un debito di € 1813,39.

#### **Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Si attesta che il comune di Ladispoli non è gravato da usi civici.

#### **Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

L'immobile risulta alla data odierna occupato dal [REDACTED] in qualità di locatario e sue conviventi;

#### **Quesito 6.B) – titolo legittimo di possesso**

Atto di proprietà.

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

L'immobile risulta con contratto di locazione.

#### **Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

Si attesta che non c'è assegnazione della casa coniugale.

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

-----

#### **Quesito 7.A) intestatari alla data del pignoramento**

OMISSIS.....	OMISSIS.....
--------------	--------------

#### **Quesito 7.B) progetto di divisione**

L'unità immobiliare in esame non appare frazionabile in lotti.

#### **Quesito 7.C) divisione in più lotti**

Si attesta che l'immobile non può essere diviso in lotti.



## Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

### Criteri di stima adottati

#### UBICAZIONE

Comune	Indirizzo	Piano
Ladispoli (RM)	Piazza della Vittoria n.26	Scala A int. 10 P.5

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

In base alle misurazioni effettuate la superficie utile verrà considerata maggiorata del 10% in funzione delle murature interne, esterne e comuni per ricavare la superficie commerciale.

La superficie commerciale vendibile sarà ottenuta dalla somma delle superfici ponderate calcolate sulle percentuali di incidenza rispetto alla superficie principale.

descrizione	Superficie utile	Murature esterne 10%	Superficie totale	Coeff. di ragguglio	Superficie lorda commerciale mq
Piano quinto	4.60+1.00+23.40+16,50+13.00 +5.10+8.50 = 72,10 mq	7.21 mq	79.31 mq	100%	79.31
	balcone = 9,00 mq		9.00 mq	25%	2.25
	balconcino = 2,25 mq		2.25 mq	25%	0.56
<b>TOTALE</b>					<b>82.12 arr.to 82.00</b>

Per la determinazione del più probabile valore di mercato non si è tenuto conto delle quotazioni OMI della zona di riferimento che mostrano solo valori per abitazioni civili.

#### **STIMA in base alle quotazioni riscontrate sulle agenzie del mercato immobiliare di Ladispoli**

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari di Ladispoli con le offerte di compravendita della zona in questione.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato.

Dalla ricerca effettuata si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima con periodi di riferimento all'anno corrente delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Ladispoli quali "Immobiliare.it", "UNICASA", "AUREA IMMOBILIARE", dove il valore medio individuato si aggira sui €/mq 1.700,00 e un canone di affitto di €/mq 8.

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di stima risulta essere:

**Valore = € 1.700,00 x mq 82.00) = € 139.400,00**

#### **STIMA in base alle banca dati delle quotazioni semestrali delle Agenzia delle Entrate - O.M.I**

Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

#### SCHEMA OMI quotazioni I semestre 2021

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore di locazione €/mq/mese		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni Civili	NORMALE	1.400,00	2.000,00	lorda	6.0	8.5	lorda

Il provvedimento del 27 luglio 2007 l'Agenzia delle Entrate ha dato attuazione alla legge n. 296 del 27 dicembre 2006, comma 307 dove l'Agenzia delle Entrate ha il compito di individuare i criteri per la determinazione del valore degli immobili



## Calcolo del valore OMI Agenzia delle Entrate

Per la determinazione del **valore normale unitario OMI**, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + ( valore OMI max - Valore OMI minimo) \* K  
Essendo  $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella		K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella	
Taglio superficie	K1	Livello Piano	K2
Fino a 45 mq	1	Seminterrato	0
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8	Terra	0,2
<b>Oltre 70 fino a 120 mq</b>	<b>0,5</b>	Primo	0,4
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3	Intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	<b>Ultimo</b>	<b>0,8</b>
		Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,50	K2 = 0,80	$K = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,72$
Valore normale unitario OMI	$\text{€ } 1.400,00 + (\text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 1.400,00) \times 0,72$	<b>€ 1.440,00</b>

Al valore normale va considerato il coefficiente della categoria catastale pari a 0

C = coefficiente categoria catastale A/2 = 0

**Valore OMI = € 1.440,00 x mq 82,00 = € 118.080,00 arrotondato a € 118.000,00**

## STIMA per capitalizzazione dei redditi

E' stato applicato anche il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti: ubicazione, vetustà, superficie, utile tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq., tipologia catastale e classe demografica del comune;

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione ( r ).

### Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt -$  spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 30%.

### Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso una indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,05, calcolato con la formula  $r = \Sigma Bf / \Sigma V$  applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

### Determinazione Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Ladispoli, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.



E' risultato un valore medio espresso in €/mq. x mese di 8 per i fabbricati in condizioni normali, Considerando le attuali condizione dell'immobile si ha quindi:

Superficie totale da considerare mq. 82.00

Canone annuo Totale = mq. 82 x €/mq 8 = € 656,00 al mese x 12 = € 7.872,00 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 7.872,00 – 30% = € 5.510,00 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = € 5.510,00 / 0,05 = € 110.200,00

**Valore immobile € 110.200,00**

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	valore
<b>Valore Stima 1</b>	<b>€ 139.400,00</b>
<b>Valore Stima 2</b>	<b>€ 118.000,00</b>
<b>Valore Stima 3</b>	<b>€ 110.200,00</b>
<b>Valore Stimato</b>	<b>(€139.400,00+ € 118.000,00+€110.200,00) / 3 = € 122.533,00</b>

Il sottoscritto nel prospetto sottostante riassume e detrae le spese da sostenere per sanare tutte le irregolarità quantificate a titolo cautelativo come di seguito dettagliato:

Presentazione attestazione prestazione energetica	€	-	16,00
Onorario tecnico abilitato	€	-	400,00
Spese condominiali	€	-	1.813,39
totale	€	-	2.229,39
<b>Valore definitivo del bene € 122.533,00 - € 2.229,39 =</b>	<b>€</b>		<b>120.303,61</b>
<b>Valore definitivo del bene arrotondato ai 1000 euro</b>	<b>€</b>		<b>120.000,00</b>

#### Conclusioni

La presente relazione è costituita da n. 12 pagine e dagli allegati A/B/C/D/E.

Il sottoscritto C.T.E. ritiene di aver risposto in modo esauriente ai quesiti assegnati e attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e nel confermare nella presente relazione il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura al G.E. la propria disponibilità per eventuali chiarimenti.

La presente relazione è stata trasmessa via PEC in data 19/01/2024 al creditore procedente e al debitore esecutato mediante raccomandata a/r postale.

Rileva e prende atto che, trascorsi infruttuosamente i termini per la presentazione delle osservazioni, dalla data di trasmissione e consegna della bozza della perizia alle parti, non sono state pervenute e presentate osservazioni e pertanto provvede al deposito definitivo del documento peritale.

Bracciano, 09/02/2024

C.T.U.  
Geom. Giovanni Caricato



#### **5. ALLEGATI**

All. A	Planimetria Appartamento – Documentazione fotografica
All. B	Perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
All. C	Verbale di accesso - atto di compravendita – certificati di residenza – spese condominiali - ispezioni ipotecarie
All. D	Descrizione Lotto 1
All. E	Estratto di mappa - planimetria catastale - visura storica – documentazione Urbanistica -usi civici

