

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RUOLO GENERALE 101 DEL 2018

*DOBANK S.P.A.*

*contro*



**GIUDICE : A.DOMINICI**

## PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta Geom. Stefania Maccarini, iscritta all'Albo professionale dei Geometri di Roma al n.7716, nominata Perito Estimatore dal Giudice Dott.ssa A. Dominici il 05.11.2018 nel procedimento di cui in epigrafe, dopo avere eseguito le necessarie ricerche e acquisizione documenti presso gli sportelli dell'Agenzia del Territorio, della Conservatoria dei RR.II., degli Uffici sia Demografico che Urbanistico del Comune di Civitavecchia, in data 04.02.2019 alle ore 14,30, così come concordato con le parti, dopo che il 1° sopralluogo fissato per il 18.12.2018 non era andato a buon fine, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Matteo Mormino, si è recata sui luoghi oggetto di procedura per dare inizio alle operazioni peritali. **(Allegato 1)**

La presente relazione viene redatta seguendo la sequenza dei quesiti posti dal GE nel verbale di giuramento :

*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;*

La sottoscritta, dall'accesso telematico al fascicolo, ha verificato la completezza della documentazione presentata ai sensi dell'art.567 c.p.c..

E' presente la Relazione Notarile del 22.05.2018, redatta dal [REDACTED], iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia. **(Allegato 2)**

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

*-In primo luogo,se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.*

*In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*oppure:*

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

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

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

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

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

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale*

*ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

Il Creditore procedente ha optato per il deposito del Certificato Notarile sostitutivo del Certificato Ipo-catastale ai sensi della L 302/1998, redatto dal [REDACTED], iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia. risalente sino all'atto di acquisto antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento.

Gli immobili oggetto di P.E. sono costituiti da:

- **Appartamento** ad uso abitativo distinto con l'int.19, piano 5°, della consistenza complessiva di sei vani catastali e mezzo, mq.104, distinto presso il NCEU di Roma al foglio [REDACTED] del Comune di Civitavecchia(Rm);

- **Box auto** posto al piano S1 del fabbricato medesimo, della consistenza catastale di mq. 33 distinto presso il NCEU di Roma al foglio [REDACTED] del Comune di Civitavecchia(Rm).

Le porzioni immobiliari in questione sono pervenute ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] di proprietà ciascuno, coniugi in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita Notaio [REDACTED], trascritto a Civitavecchia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il [REDACTED] di registro generale e [REDACTED] di registro particolare, dalla soc. [REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale [REDACTED].

Alla soc. [REDACTED], con Atto di CONVENZIONE PER ATTI DIVERSI Legge 865/1971 e 167/1962, è pervenuto, dal Comune di Civitavecchia con sede in Civitavecchia codice fiscale [REDACTED], atto Notarile [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di Registro Particolare e [REDACTED] di Registro Generale, il Diritto di proprietà

del terreno distinto al fg.17 p.lla 1442 ex 593/c del Comune di Civitavecchia, della superficie di mq.2510, su cui insistono gli immobili. **(Allegato 3).**

Al Comune di Civitavecchia, il terreno oggetto di convenzione, distinto al fg.17 p.lla 1442 ex 593/c del Comune di Civitavecchia della superficie di mq. 2510, è pervenuto tramite cessione bonaria da parte del signor [REDACTED] nato a Civitavecchia il [REDACTED] con il medesimo atto di cui sopra (Notaio [REDACTED] di Civitavecchia del [REDACTED], Repertorio [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di Registro Particolare e [REDACTED] di Registro Generale, CONVENZIONE PER ATTI DIVERSI Legge 865/1971 e 167/1962).

Al signor [REDACTED] il terreno foglio 17 p.lla 1442 del Comune di Civitavecchia, è pervenuto dai sig. [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita Notaio [REDACTED] di Roma in data [REDACTED] Repertorio [REDACTED] raccolta [REDACTED], registrato a Roma il [REDACTED] al [REDACTED].

Il certificato di stato civile degli esecutati non è presente nel fascicolo della P.E., pertanto la sottoscritta ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Demografico del Comune di Civitavecchia:

- 1) il Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia;
- 2) L'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio;

che si allegano alla presente relazione peritale. **(Allegato 4).**

Dal Certificato di cui al punto 1) risulta iscritta presso la residenza di [REDACTED] [REDACTED], int. 19, la seguente famiglia:

[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED]

Dal certificato di cui al punto 2) si evince quanto segue:

- Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di [REDACTED] al [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] : [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED];
  - Con atto del [REDACTED] Notaio [REDACTED] gli sposi [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art.167 del c.c.;
  - Con atto del [REDACTED] Notaio [REDACTED] gli sposi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione dei beni;
  - Con provvedimento del Tribunale di Civitavecchia [REDACTED] del [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi;
  - Con sentenza del tribunale di Civitavecchia [REDACTED] del [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- (Allegato 5).**

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);*

Dall'Ispezione Ipotecaria a carico dei comproprietari sigg. [REDACTED]

[REDACTED] risultano le seguenti formalità **(Allegato 6)**:

A carico di [REDACTED]:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Compravendita - soggetto acquirente immobili in Civitavecchia (RM);
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
[REDACTED]  
Ipoteca volontaria garanzia di mutuo; soggetto debitore immobili in [REDACTED] 1. Annotazione: [REDACTED] (cancellazione totale);

- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Atto di compravendita - soggetto  
venditore immobili in Civitavecchia (RM);
- TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Atto di compravendita - soggetto acquirente immobili in  
Civitavecchia (RM);
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
[REDACTED] -  
IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo - soggetto  
debitore - Immobili in Civitavecchia (RM);
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Costituzione di Fondo Patrimoniale -  
Immobili in Civitavecchia;

A carico di [REDACTED]:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Compravendita - soggetto acquirente immobili in  
Civitavecchia (RM);
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
[REDACTED]  
Ipoteca volontaria garanzia di mutuo; soggetto debitore immobili in  
Ladispoli (RM); [REDACTED] (cancellazione  
totale);
- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]  
[REDACTED]





██████████ - Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento degli immobili - Immobili in Civitavecchia (RM);

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

La sottoscritta ha acquisito l'atto di CONVENZIONE PER ATTI DIVERSI Notaio ██████████. **(Allegato 3)** e presa visione presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. dell'atto di compravendita ██████████  
██████████, Nota di Trascrizione allegata **(Allegato 3)**.

5) *Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

Gli immobili sono catastalmente così identificati:

Comune di CIVITAVECCHIA (C773)						
Appartamento						
FG	P.LLA	SU B	CAT.	CONS.	SUP.CAT.	RENDITA
17	1601	48	A/2	6.5	104 mq	€ 755.32
Indirizzo : Via Nuova di San Liborio 8/c; Piano 5°; Int.19						
Intestato : 1) ██████████						
2) ██████████						
Comune di CIVITAVECCHIA (C773)						



Un ampio terrazzo sul lato nord è prospiciente ed accessibile sia dalla sala da pranzo che dalla cucina. Un secondo balcone esposto ad est è accessibile da due delle tre camere da letto.

La porta di ingresso all'appartamento è in legno, blindata.

La pavimentazione dell'appartamento e dei balconi in grès ceramico.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in pvc pesante.

La porta finestra della sala, di accesso al terrazzo, è costituita da un ampio finestrone ad ante scorrevoli.

Le porte interne sono in legno tipo Rovere.

La cucina è piastrellata fino ad h 150 cm., poi tinteggiata colore bianco.

Il bagno grande è dotato di vasca, vaso, bidet e lavabo in porcellana bianca vetrificata. Quello piccolo di : vaso, lavabo, box doccia.

Entrambi i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in grès 25x20 fino ad h=180 cm.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è a norma, dotato di quadro "salvavita".

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 95.97, più 1 balcone di mq. 9.33 ed un terrazzo di mq.31.32. La superficie netta mq.75.81

L'altezza interna m.2.69.

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, tutti i materiali di finitura sono di buona scelta.

Al **Garage**, posto al piano seminterrato, vi si accede dal vano scale, dall'ascensore e da rampa di accesso dall'esterno.

La superficie lorda è di mq.36.40, quella netta mq.32.43, l'altezza interna m.3.80.

L'apertura di ingresso è costituita da porta in alluminio basculante a funzionamento automatico e manuale.

All'interno del garage è stato abusivamente realizzato un piano soppalco ad altezza da terra di m.2.13, con scala di ferro per accesso al piano soppalcato.

Tale intervento, non è sanabile urbanisticamente e pertanto la sottoscritta ne prevede la rimozione computando gli oneri di rimessa in pristino pari a € 800.

**(Allegato 8\_ Planimetrie da rilievo)**

*6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*

La descrizione dell'immobile e la via indicata su tutti i documenti presenti in atti, ne consentono l' univoca identificazione. E' stata acquisita la mappa catastale dove si evince che il fabbricato risulta regolarmente inserito in mappa.

Le planimetrie catastali corrispondono sia allo stato dei luoghi che al progetto allegato al P.C. dell'ultima variante in corso d'opera del 07.11.2005 n. 161.

**(Allegato 9)**

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

Le planimetrie presenti in banca dati dell'Agenzia del Territorio, rappresentano esattamente lo stato dei luoghi attuali, pertanto non vi è necessità di aggiornamento catastale.

La sottoscritta ha proceduto all'aggiornamento della Toponomastica tramite la richiesta di correzione del giusto numero civico del fabbricato. La trattazione della richiesta n.22015823 del 12/06/19 è stata evasa il 21.06.2019.

**(Allegato 7)**

*8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30*

*del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Il terreno oggetto di edificazione del fabbricato in questione, ricade in zona "PZ7" di PRG del Comune di Civitavecchia :

**- Piano di Zona di San Liborio per interventi di edilizia economica e popolare, ai sensi della Legge 865/1971 e 167/1962.**

L'edificazione è stata regolamentata da Atto di Convenzione Notaio [REDACTED]

La vendita degli alloggi è subordinata alle Norme dettate dagli artt. 13, 20 e 21 della Convenzione stessa, in merito soprattutto alla determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi (art.3 comma 8 L.865/71).

*9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'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;*

La costruzione è stata realizzata in forza di P.C. n.173/22.12.2003, successiva variante P.C. 161/07.11.2005, D.I.A. prot. 57236 DEL 28.11.2006 . **(Allegato 10)**

Il fabbricato è gravato da Atto d'obbligo Notaio E.Becchetti del 05.01.2004 rep.46224/24133 trascritto a Civitavecchia il 15.01.2004 al n.388 di formalità, integrato con atto Notaio P.Becchetti del 17.11.2005 rep.48819/25918 trascritto a Civitavecchia il 15.12.2005 al n.8026 di formalità, riguardante il vincolo del terreno al volume di progetto dell'edificio e il vincolo a parcheggio privato e pubblico secondo standards urbanistici.



Dall'esame della cartografia Wegis (Tavola B di PTPR) disponibile sul sito della Regione Lazio, la sottoscritta ha potuto verificare, effettuando le dovute sovrapposizioni grafiche, che l'area oggetto di edificazione, non è soggetta a vincoli di PTPR. **(Allegato n.12)**

Non è stato possibile, al momento della redazione della presente relazione, ricevere dall'Amm.ce del condominio sig.ra [REDACTED], nonostante numerosi solleciti da parte della sottoscritta avvenuti sia a mezzo telefonico che con mail e mail pec, alcun dato relativo all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate, delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

L'area non è soggetta a gravami di uso civico.

*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;*

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza atto di compravendita Rep. [REDACTED]

INTESTAZIONE IMMOBILI:

1) [REDACTED] C.F.: [REDACTED] -  
 PROPRIETA' PER 1/2 in regime di Comunione dei beni con [REDACTED]

2) [REDAZIONE] C.F.: [REDAZIONE] -  
 PROPRIETA' PER 1/2 in regime di Comunione dei beni con [REDAZIONE]

L'immobile è pignorato per la quota di 1/2 ciascuno, quindi per intero. Il compendio pignorato è costituito da appartamento al piano 5° int.19 e garage al piano S1, non vendibili separatamente. Il **lotto** di vendita sarà **unico**.

*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;*

Il compendio pignorato sarà trattato come unico lotto di vendita.

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

Il prezzo di vendita e la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima sono vincolate da quanto stabilito nell'art.20 della convenzione stipulata tra la soc. costruttrice [REDAZIONE] ed il Comune di Civitavecchia del [REDAZIONE]



Il prezzo massimo di cessione è stato determinato con Determinazione Commissariale del 11.05.2001 n.19.

Sono riportate su tabella allegata ai prezzi massimi di cessione, le superfici "convenzionali" ed il relativo prezzo max di cessione.( **Allegato n.15**)

La "Superficie convenzionale" dell'appartamento piu' il garage è di **mq. 133.03**, ed il prezzo massimo di cessione stabilito in **€ 230.998,35** alla data della variazione Istat del 31.07.2006.

Il valore max del compendio è stato aggiornato utilizzando il coefficiente di rivalutazione su base ISTAT dalla data di Luglio 2006 a maggio 2019 (ultimo dato disponibile) pari a 1,177, deprezzandolo della percentuale in base all'età dell'edificio , in questo caso 0.87.

Pertanto:

- valore iniziale del compendio alla data di luglio 2006 : **230.998,35**
- coefficiente di incremento su base Istat da Luglio 2006 a Maggio 2019 (ultimo dato disponibile) : **1.177**
- coefficiente di vetustà, età del fabbricato anni 13: **0.87**

Valore dell'immobile :  $230.998.35 * 1.177 = 271.885,058$

Deprezzamento per vetustà :  $271.885,058 * 0.87 = € 236.540,00$  quindi alla data attuale il

**prezzo max di cessione è stabilito in : €236.500**

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi sul mercato, la sottoscritta C.T.U. ha tenuto conto, oltre che delle condizioni di mercato attuale, dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;

- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;
- Conformità urbanistica e sanabilità edilizia;

La scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima “sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all’immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo.

La sottoscritta ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze).

La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

Per il computo delle superfici commerciali si è fatto riferimento a quanto previsto dalla Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 Allegato C - (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) : "Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;"

In ottemperanza anche al DPR n.138 del 1998, le superfici sono state così determinate:

Destinazione	Superficie	Coeff.ponderazione %	Superficie ponderata	Superficie commerciale
Abitazione	Mq. 95.97	1,00	95.97	<b>Mq. 107</b>
Terrazzo	Mq.31.32	0,30 fino a mq 25 0,10 rimanenti	8.13	
Balcone	Mq 9.33	0,30	2.79	

Destinazione	Superficie	Coeff. ponderazione %	Superficie ponderata	Superficie commerciale
Garage p.s1.	Mq. 36.43	0.60	21.85	<b>21.85</b>

Per l'attribuzione del giusto valore a mq. del bene in questione, la sottoscritta ha svolto un indagine di mercato nel Comune di Civitavecchia, presso le **Agenzie Immobiliari**, e Online (**Immobiliare.it - Subito.it, ecc.**), ricerche online su siti specializzati (**Borsino immobiliare**) e presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio (**Table Omi**) .

Secondo le tabelle OMI, aggiornate all'ultimo semestre del 2018, per la tipologia di immobile in questione i valori per l'appartamento vanno da un minimo di € 1350/mq ad un massimo di € 1800/mq., mentre i prezzi di mercato per beni simili, in condomini adiacenti oscillano tra i 1850/2300€/mq., e dal borsino immobiliare immobili simili in fascia media € 1680/mq.

Per il Garage invece secondo le tabelle OMI, aggiornate all'ultimo semestre del 2018, i valori vanno da un minimo di € 800/mq ad un massimo di € 1150/mq.,

quelli di mercato oscillano tra i 700/800 € mq., e sul borsino immobiliare immobili simili in fascia media € 1172/mq.

E' stata fatta pertanto una media tra i diversi valori ottenuti.

Considerando le caratteristiche dell'immobile fin qui descritte, la commerciabilità del bene in relazione alla collocazione, la media tra i diversi valori ottenuti si è ritenuto giusto attribuire un valore pari a :

**€ 1700/mq. per l'appartamento ed € 900/mq per il garage:**

U.I.	Valore/mq	Superficie mq	Valore di stima
Appartamento	€ 1.700	107	€ 181.000
Garage	€ 900	21.85	€ 19.665
<b>Totale</b>			<b>€ 200.665,00</b>

Quindi il giusto valore di vendita del lotto unico costituito da Appartamento al piano 5 int.19 di Via Nuova di SanLiborio 8/c e del garage di pertinenza al piano seminterrato della stessa via sarà pari a: € 200.665,00 - € 800 per oneri di rimessa in pristino soppalco del garage:

**199.865,00 (centonovantanovemilaottocentosessantacinque/00)**

< **al prezzo massimo** di cessione stabilito nell'art.20 della convenzione stipulata il 18.07.2003 Rep.Not. 45478 racc. 23591 Notaio P.Becchetti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Geom.Stefania Maccarini

**ELENCO ALLEGATI:**

ALL.1\_ VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALL.2\_ RELAZIONE NOTARILE

ALL.3\_ CONVENZIONE ATTI DIVERSI E NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO PROPRIETA'

ALL.4\_ CERTIFICATI DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA ED ESTRATTO DEL MATRIMONIO

ALL.5\_ SENTENZA SEPARAZIONE DEL TRIBUNALE CV 688/2016 E 671/2018

ALL.6\_ ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA

ALL.7\_ CORREZIONE DATI CATASTALI

ALL.8\_ RESTITUZIONE GRAFICA RILIEVO PLANIMETRICO APPARTAMENTO E GARAGE

ALL.9\_ PLANIMETRIE CATASTALI

ALL.10\_ TITOLI EDILIZI ED ELABORATI

ALL.11\_ CERTIFICATO DI ABITABILITA'

ALL.12\_ ELABORATO UBICAZIONE GOOGLE EARTH E STRALCIO VINCOLI PTPR

ALL.13\_ ELABORATO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL.14\_ VISURE STORICHE E DOC CATASTALE

ALL.15\_ TABELLA PREZZI MASSIMI DI CESSIONE IMMOBILI

ALL.16\_ MAIL AD AMM. CONDOMINIO PER RENDICONTO SPESE INSOLUTE