

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 30/2023

Promossa da Amco-asset management company s.p.a. - contro – Sig. XXXXXXXXX

G.I. Dott.ssa Alessandra DOMINICI - Decreto del 17/03/2023

PROSSIMA UDIENZA il 19/09/2023 alle ore 14.30

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. 30/2023**, ad istanza della Società Amco-asset management company s.p.a. con sede legale in Napoli alla Via Santa Brigida n.39, legalmente rappresentata e difesa dall'Avv. Dott. Alberigo PANINI ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Isabella CALDERAI in Civitavecchia, Via Bernini n. 10 **contro** il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Civitavecchia (RM) il xxxxxxxxxxxxx residente in Civitavecchia (RM) via Don Giuseppe Morosini n.7, quale debitore.

NOMINATO CTU nella procedura di cui sopra, dall' Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici, con decreto emesso in data 17/03/2023, procedura rinviata all'udienza del 19 Settembre 2023 ore 14:30 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, prestato giuramento di rito, ho ricevuto il mandato di rispondere con relazione scritta ai **seguenti quesiti**:

1. **verific**hi, 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 e 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 del 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, 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 o 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 di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da sempronio con atto 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 (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile sia soggetto ad IVA, *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 dell'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 e da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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 locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.**
- 13.** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14. indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;
- 15.** appuri, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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;
- 16. dica** se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 17. determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ad 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 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:

- a. 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 procedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per

l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- b. 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 indicati. A tal 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 25,02,2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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, ecc..
 - E) altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es. atto di provenienza; certificato di agibilità)
- c. 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 23 Agosto 2023 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 IODICE Simona viene fissato l'inizio delle operazioni peritali con il primo accesso sul luogo per cui è causa per il giorno 10 Febbraio 2023 alle ore 11,00. 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:

"Io sottoscritto Geom. Antonio Pietrafesa in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Civitavecchia in data 17/03/2023 con decreto emesso dal Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici per la procedura esecutiva vertente tra la Amco-asset management company s.p.a. contro il Sig. xxxxxxxxx, mi sono recato in data 03/04/2023 alle ore 16.00 sull'immobile oggetto di causa, unitamente al custode Dott.ssa Avv. IODICE Simona si è proceduto all'accesso dell'immobile, è presente il Sig. xxxxxxxxxxxx. Dopo aver dato lettura dei quesiti posti di cui al verbale d'udienza del 17/03/2023 ho dato corso alle operazioni peritali, alla presenza dei presenti ho effettuato la ricognizione dei luoghi, operando rilevamenti metrici e fotografici, ho ricordato agli intervenuti, che ai sensi dell'art.194 c.p.c. possano presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni od istanze, l'appartamento si presenta in buona stato di conservazione ben rifinito con pavimentazione in parquet e pareti laterali e soffitto con una pittura decorativa colorata ad effetto perlescente

sabbiato, le condizioni di uso e manutenzione degli infissi interni ed esterni sono buone.

Terminata la fase di misurazione non essendoci altre osservazioni da parte dei presenti alle ore 17,30 viene chiuso il verbale che viene sottoscritto e firmato dalle persone presenti alla fase di sopralluogo.

Successivamente alla data del sopralluogo si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Civitavecchia relative all'utilizzazione prevista in quella zona dello strumento urbanistico e le relative richieste di concessioni edilizie o condoni, e presso l'ufficio anagrafe.

A seguito di quanto sopra espresso e sulla scorta di tutti gli elementi in possesso ho potuto rispondere ai quesiti formulati dal Sig. Giudice riportando per esteso nel proseguito della presente relazione tecnica.

1° QUESITO

E' stato verificato e constatato prima di ogni altra attività la completezza e la correttezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., presente nel fascicolo (Relazione notarile rilasciato in data 15 Marzo 2023), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferita ai venti anni antecedente l'avvenuta trascrizione del pignoramento che ha generato la presente esecuzione immobiliare. Contestualmente si è proceduto in data 19 Giugno 2023 alla verifica e all'aggiornamento della documentazione ipocatastale effettuato con il sistema telematico presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2, e in data 03 Aprile 2023 presso l'Agenzia del territorio con la richiesta e il rilascio della visura catastale aggiornata e della planimetria dell'immobile colpito da pignoramento, documentazione indispensabile per la corretta identificazione dell'immobile oggetto di stima (allegato 2 visure catastali e ispezioni ipotecarie).

2° QUESITO

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. risalente per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione non supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente 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 ricerca presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Civitavecchia ed è emerso che l'esecutato il Sig. xxxxxxxxxx risulta residente nel Comune di Civitavecchia in Via Don Giuseppe Morosini n. 7.

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. 672839/30188** ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Civitavecchia in data 31 Marzo 2008 al numero gen. 3608 e numero part. 745 **a favore** di Banca Toscana S.p.a. A carico di xxxxxxxxxx per la somma complessiva di € 135,000,00 a

garanzia della somma di € 270.000,00 a rogito del notaio D'Agostino Antonino del 27 Marzo 2008 per la durata di anni 30 gravante sull'immobile riportato in NCEU al foglio 16 part.IIa 392 sub 4 sito nel Comune di Civitavecchia.

– **Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d-lgs 46/99** ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Civitavecchia in data 19 Marzo 2010 al numero gen. 3804 e numero part. 801 **a favore** di Equitalia Gerit S.p.a. A carico di xxxxxxxxxx per la somma complessiva di € 32,861,06 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU al foglio 16 part.IIa 392 sub 4 sito nel Comune di Civitavecchia di cui alla procedura.

Elenco delle trascrizioni:

– **Con atto pubblico notarile di compravendita** del 27/03/2008 notaio Dott. D'Agostino Antonino presso l'agenzia del territorio di Civitavecchia il 31/03/2008 al n.3607 generale e n. 2148 del registro particolare da xxxxxxxxxx nato a Molfetta (BA) in data 14 Dicembre 1957 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Civitavecchia di cui alla procedura.

- Verbale di **pignoramento** immobili atto Unep Presso il Tribunale Di Civitavecchia del 1 Febbraio 2023 repertorio n.276 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Civitavecchia in data 03 Marzo 2023 al numero generale 2348 e al numero particolare 1723 a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. contro il Sig. xxxxxxxxxx nato a Civitavecchia (RM) il xxxxxxxxxx CF. xxxxxxxxxx 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 Don Giuseppe Morosini n.7, Zona censuaria n.1, piano secondo, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 97 mq. escluse le aree scoperte riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 16 particella n. 392 sub 4, con rendita catastale di € 322,79.

4° - 5° QUESITO

Storia catastale-ipotecaria

– Al ventennio gli immobili oggetto della presente procedura risultano essere di proprietà del Sig. xxxxxxxx, nato a Civitavecchia (RM) il xxxxxxxxxx per effetto dell'atto di compravendita sopra descritto stipulato con il Sig. xxxxxxxxxx dal notaio Dott. D'Agostino Antonino;

– L'appartamento è pervenuto al Sig. xxxxxxxx per atto di compravendita a firma del Notaio Pantano Valerio del 16/10/2007 rep. n. 58521/17064 e trascritto in data 25/10/2007 pervenuto dai Sig.ri **xxxxxxx** nata a Civitavecchia in data 28/02/1969, **xxxxxxx** nato a Civitavecchia in data 20/08/1971 e **xxxxxxx** nata a Civitavecchia in data 17/08/1963 ognuno per i diritti pari ad 1/3 ciascuno di piena proprietà.

– Ai Sig.ri xxxxxx sopra citati è pervenuto per denuncia di successione con atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio Pantano Valerio dai Sig.ri xxxxxxxxxxxx nata a Tarquinia

(VT) in data 28/07/1936 e deceduta in data 10/10/2001 e xxxxxxxxxxxx nato a Civitavecchia (RM) in data 11/01/1927 e deceduto il 02/04/2001.

– A xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile oggetto della presente procedura riportato in NCEU al foglio 16 Particella 392 sub 4 è pervenuto per atto pubblico notarile di quietanza con trasferimento di proprietà del Notaio Dott. Sconocchia Mario del 15 Aprile 1999 rep. n.30888 e trascritto presso l'ufficio provinciale di Pubblicità immobiliare di Civitavecchia in data 21 Aprile 1999 al numero di registro generale 3333 e numero di registro particolare 1986 da **Istituto Autonomo Per Le case Popolari di Civitavecchia**.

6° QUESITO

In risposta al quesito il sottoscritto CTU ha effettuato insieme al custode il primo accesso il giorno 03/04/2023, finalizzato al rilievo tecnico dell'appartamento.

Ubicazione dell'immobile

L'immobile è sito nel Comune di Civitavecchia (provincia di Roma), città in provincia di Roma 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 circa quattro piani fuori terra costruita negli anni che vanno dal 1950 al 1960 dall'Istituto Autonomo Delle case Popolari di Civitavecchia, di forma regolare rettangolare con copertura a terrazzo ubicata all'incrocio tra Via Don Giuseppe Morosini e Via XXV Aprile, 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 la stessa destinazione e caratteristiche costruttive, il fabbricato è costituito da appartamenti tutti adibiti a civile abitazione, l'accesso agli appartamenti avviene dalla via XXV Aprile tramite una area esterna condominiale e dal vano scala ubicato sul retro della via Don Giuseppe Morosini, il vano scala condominiale serve due appartamenti per piano per complessivi n. 6 appartamenti.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, vano scala condominiale in cemento armato e gradini e pianerottoli rivestite in marmo, solai di interpiano in latero-cemento, tamponature esterne con blocchi in mattoni, tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiate, l'edificio esternamente alla data del maggio 2023 successiva a quella del sopralluogo si presenta in fase di ristrutturazione coperto completamente dai ponteggi che si stanno utilizzando per le lavorazioni edilizie alle facciate.

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 secondo. A seguito della verifica effettuata nella fase di sopralluogo l'appartamento si presenta con le seguenti caratteristiche costruttive:

- pareti laterali e il soffitto sono intonacate al civile con una tinteggiatura colorata decorativa ad effetto perlescente sabbiato realizzate su quasi tutte le stanze;
- pavimentazione in parquet e battiscopa in legno;
- la cucina e il servizio igienico sono rivestite con piastrelle ceramicate fino ad un'altezza di mt. 2,00 per la cucina e mt. 2,20 per il bagno quest'ultimo dotato di ottima apparecchiatura sanitaria costituita da una vasca da bagno inserita all'interno di un vano completamente rivestito con piastrelle del tipo a mosaico, doppio lavabo, wc con scarico a parete del tipo gerberit e bidet, dotato di una rubinetteria di qualità normale;
- porte interne scorrevoli in legno tamburate di color noce; portone d'ingresso in legno con serratura blindata;
- gli infissi esterni delle finestre e porte-finestre sono in alluminio con doppio vetro ed intercapedine di aria con chiusura di avvolgibili in plastica;
- impianti: riscaldamento con caldaia interna a metano che trasmette acqua calda ai radiatori in alluminio sotto finestra, acqua potabile e scarichi fognari sono allacciati alla rete esterna municipale;
- impianto elettrico di potenza a norma di legge del tipo sfilabile e sottotraccia 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 di impianto televisivo, assente la linea fissa telefonica;
- l'appartamento è dotato di una caldaia a gas murale ubicata all'interno nella zona cucina, che trasmette acqua calda ai radiatori in alluminio ubicati nei vari ambienti interni;
- l'immobile è provvisto di impianto citofonico collegato sul portone d'ingresso di accesso al vano scala condominiale.

Il Sig. xxxxxxxxxx dichiara nel sopralluogo di non essere 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 sia di classe G ma visto l'attuale ristrutturazione in corso con interventi edilizi sulla facciata ogni singolo appartamento migliorerà la propria prestazione ed efficienza energetica è che verrà considerata dal tecnico certificatore o soggetto abilitato al termine dei lavori di ristrutturazione (superbonus 110% per interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico) ai fini del rilascio del certificato energetico per i futuri passaggi di proprietà o affitto.

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

Consistenza

L'immobile in causa è costituito da un piccolo ingresso disimpegno di mq. 4,50 che da una parte da accesso al soggiorno di mq. 18,50, alla cucina di mq. 12,00, attraverso quest'ultimo si accede alla cameretta da letto di mq. 6,60, e da una parte al bagno di mq. 10,00, alle due camere da letto rispettivamente di mq. 12,00 e mq. 14,00, su quest'ultima camera da letto è stato realizzato un vano utilizzato come cabina armadio avente una superficie di mq. 3,70. L'appartamento è dotato di due balconi di mq. 2,50 e mq. 3,50 con accesso il primo dalla camera da letto il secondo dal soggiorno.

La superficie utile complessiva dell'appartamento risulta essere di mq. 81,30 mentre quella lorda è di mq. 103,00, con un'altezza utile di mt. 3,00.

L'appartamento si trova in buone condizioni anche con la considerazione e come dichiarato dal proprietario che nel 2008 l'appartamento è stata oggetto di una ristrutturazione totale con la modifica delle tramezzature interne che ha portato ad una diversa distribuzione degli ambienti rispetto alla disposizione originale di progetto,

Confini

L'appartamento è confinante con appartamento identificato al sub 3, con vano scala, con distacco area condominiale, salvo altri.

Dati Catastali

L'appartamento oggetto di pignoramento è così distinto:

Appartamento in piccola palazzina: al Foglio n. 16 particella n. 392 sub 4 del Comune di Civitavecchia (Roma), Via Don Giuseppe Morosini n. 7, Edificio F, piano secondo Z.C. 1, categoria A/4, classe 4, Vani n. 5,0, Rendita catastale Euro 322,79.
--

Gli immobili risultano intestati alla seguente ditta:

- xxxxxxxxxxxx nato a Civitavecchia (RM) il xxxxxxxxxxxx (cf. xxxxxxxxxxxx);

Condominio

L'appartamento fa parte di una palazzina identificata con il numero 7 all'interno di un complesso immobiliare di edifici realizzati per l'edilizia convenzionata Istituto per le case popolari attualmente denominata condominio Via Don Giuseppe Morosini e che vengono corrisposti mensilmente la quota condominiale per le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni (tabella proprietà generali; consumi elettrici e manutenzione viali pedonali e carrabili ecc.), obbligandosi a rispettare il regolamento di condominio allegato all'atto autenticato dal notaio Capecelatro il 19 gennaio 2009 rep. 74,849 registrato a Velletri il 22 gennaio 2009 al n. 230/1T, il documento rilasciato a seguito della mia richiesta e fatti pervenire per email dallo studio tecnico di Sergio Longo in qualità di amministratore del condominio certifica che ci sono esposizioni debitorie nei confronti del Sig xxxxxxxxxxxx per una cifra di € **3.632,11** relativi al periodo non pagati dal 2022 a tutto il 2023.

Inoltre si è potuto verificare sia al momento del sopralluogo e sia dai contatti avvenuti con l'amministratore dell'intero complesso immobiliare, che è in essere una un appalto per lavori di ristrutturazione relativi ad interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico (superbonus 110%) con accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020 n.77, tale ristrutturazione sta interessando tutti gli edifici compreso quello in oggetto denominati con le seguenti lettere A/B C/D E e F.

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, infatti dal sopralluogo si sono evidenziate delle difformità da ricondurre alla ristrutturazione totale realizzata nel 2008 subito dopo l'acquisto della proprietà immobiliare e che anno riguardato le seguenti opere:

- Sono state demolite i seguenti tramezzi: tra il soggiorno e la cucina e tra il soggiorno e il balcone per quest'ultimo tale demolizione è portata alla ricostruzione di un nuovo tramezzo ampliando la superficie abitabile del soggiorno, e sono state realizzate nuove tramezzature all'interno del locale cucina realizzando una piccola camera da letto mentre sulla camera da letto matrimoniale è stato realizzato un ampliamento del bagno con l'inserimento della vasca e di un vano utilizzato come cabina armadio, tali opere hanno portato ad una ristrutturazione completa e di rifinitura in tutte le sue parti; nuovi impianti (elettrici idrici e termici), pavimentazione in legno (parquet) e rivestimento di bagno e cucina, intonaco e tinteggiatura su pareti e soffitto.

A tal proposito il sottoscritto non ha ritenuto necessario procedere alle variazioni catastali, in quanto tale compito è demandato all'eventuale acquirente che dovrà prima procedere alla definizione e alla regolarizzazione degli interventi realizzati con le modalità che verranno descritti nei prossimi quesiti.

9° 10° QUESITO

Regolarità edilizia

Il fabbricato da Piano Regolatore Generale del Comune di Civitavecchia ricade in zona residenziale di completamento delle zone urbanizzate e ricompresa nella zona omogenea U sottozona U2 così definite dalla 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 dettate 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 n. 3 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 solamente la documentazione il quale attesta che Il fabbricato è identificato sull'area edificata dall'istituto Autonomo Case Popolari come Tipo "T" ed è stato approvato il 04 Maggio 1953 iniziando i lavori in data 15 Novembre 1954 ed ultimandoli in data 20 Settembre 1956. manca completamente tutta la documentazione relativa alla richiesta di agibilità.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica e mediante il rilascio di una copia del progetto si è verificato la rispondenza dello stato attuale degli immobili oggetto di pignoramento sia con i progetti approvati sia con le planimetrie catastali, da tale verifica si sono potute riscontrare le seguenti difformità riportate al punto 8.

Per tali opere potrà essere presentata una Cila in Sanatoria a seguito delle seguenti tipologia di abuso:

tipologia 6 (opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio abilitativo, opere non valutabili in termine di superficie o di volume) realizzazione di tramezzi interni. Mentre per lo spostamento del tramezzo rispetto all'originale a confine con il balcone avendo ampliato la superficie abitativa e non essendoci i presupposti per una eventuale sanatoria si dovrà procedere alla sua demolizione e al ripristino nella posizione originale per una spesa che potrebbe quantificarsi in circa **€2.500,00**.

Le spese per la procedura da attivarsi presso il Comune di Civitavecchia relativi alla realizzazione di opere riconducibili alla tipologia 6 sono le seguenti:

– manutenzione straordinaria (Opere di manutenzione straordinarie)		
– Oblazione =	€	1.000,00
– Onorario per la progettazione	€	1.200,00
– Spese varie, marche, fotocopie, viaggi, ecc	€	200,00
– Diritti di segreteria per il Comune		
per istruttoria della pratica	€	200,00
Variazione catastale compreso oneri catastali	€	700,00
TOTALE	€	3.300,00

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 dal proprietario il Sig. xxxxxxxxxxxx.

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 Comune attestava le condizioni di usi civici su l'area distinta al catasto del Comune di Civitavecchia al foglio n. 19 particella catastale n. 609.

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 il Sig. xxxxxxxxxxxx risulta essere unico proprietario degli immobili pignorati in forza dell'atto di compravendita del 27/03/2008 con il Sig. xxxxxxxxxxxx.

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 nonché della sua consistenza piuttosto contenuta della dotazione e della distribuzione dei servizi, 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 € 500,00 ed € 600,00, da cui per media matematica ne deriva un canone pari ad € 550,00 (seicentocinquantaeuro/00) mensili.

Pertanto applicando un saggio di capitalizzazione del 4,00 % (abitazione di tipo civile) che si ritiene possa rappresentare quell'insieme di tutte le condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 10% 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:

$$V_1 = € 550,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0.90/0.040 = € 148.500,00$$

- 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 medio costituiscono degli elementi positivi che potrebbero essere interessanti per un'eventuale forma di investimento per una seconda casa o come ufficio-studio professionale.

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 € 1.700,00 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 P2	mq.	81,30
- balconi	mq.	1,20 (ridotto ad un quinto dei 6,00 mq.)
TOTALE.....	mq.	82,50

$$V_2 = \text{mq. } 82.50 \times € 1.700,00 = € 140.250,00$$

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.:

$$V_F = (€ 148.500,00 + € 140.250,00) / 2 = € 144.375,00$$

A questo importo si devono sottrarre le spese necessarie per il perfezionamento della pratica edilizia e della variazione catastale già precedentemente descritte riportando la somma totale, il tutto come determinato in risposta al quesito n. 9-10.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale dell'intero complesso immobiliare in questione, nelle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione:

$$V_F = € 144.375,00 - € 5.800,00 = € 138.575,00$$

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 Giugno-Luglio 2023 il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso è di:

EURO 140.000,00 (Centoquarantamila/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 23 Agosto 2023 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, visura e planimetrie catastali (allegato 2) ;
- documentazione fotografica (allegato 3) ;
- documentazione urbanistica (allegato 4);
- planimetria dell'appartamento (allegato 5)
- verbali di accesso (allegato 6)
- certificato di residenza (allegato 7)
- situazione versamenti condominiali (allegato 8)
- specifica delle competenze (allegato 9) .

Data 23/08/2023

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa

Verbale di deposito perizia

Il giorno 23 del mese di Agosto 2023 si è presentato presso la cancelleria del Tribunale il Geometra Antonio Pietrafesa CTU nella procedura esecutiva promossa dalla Soc. Amco-assent management company s.p.a. – contro – il Sig. xxxxxxxxxxxx ed ha presentato il proprio elaborato peritale composto da n. 14 pagine.

Il cancelliere

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa