



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

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

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

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

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

*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.*

**3)** *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

**4)** *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio : es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità ( accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...*

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

**6) descriva**, *previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche*

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

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

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

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

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

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

**12)** accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo

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

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

**14) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**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; allegghi, 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 ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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 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.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 196/2021 R.G.E.**

### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta Dott. Ing. Roberta Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983 C.F. VRLRRT83E70C773R - P.IVA 13080571006, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33004 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3355432223.

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 24.01.2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dott. **Francesco Vigorito**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Ladispoli, in via Ostia Antica n.6/B e precisamente:

- Abitazione di tipo civile A2 Vani: 4 - Foglio: 64 - Particella: 1883 - Subalterno: 25 e 501 graffati

### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	24.01.2022	<i>accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico		<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	18.02.2022	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	<i>n.3</i>
	Conservatoria	11.06.2022	<i>Elenco iscrizioni e trascrizioni</i>	<i>n.1</i>
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>		<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>		<i>PTPR Tavola A e B</i>	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica-Edilizia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CE n. 108 del 1995</li> <li>▪ DIA in variante del 10 /10/1997</li> <li>▪ Concessione Edilizia in sanatoria del 21/01/2004 prot. 1603</li> </ul>		<i>n.4</i>
UNIV. AGRARIA	Comune di Ladispoli	Attestazione di inesistenza di gravami di uso civico		<i>N.5</i>
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetrie catastali RM0447458 del 10/06/2004, visure catastali n. T33133/2022 del 02.06.2022		
	Pubblicità Immobiliare	Atto di compravendita a rogito del Notaio D'ALESSANDRO LUIGI di Roma Registro Particolare 2029 Registro Generale 3076 Repertorio 23767/16296 del 02/03/2010		
	Locazioni	Direzione Provinciale II Roma - Ufficio Territoriale di Roma: non esistono contratti di locazione/comodato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] F esiste un contratto registrato presso lo scrivente Ufficio al n. 909 serie 3T il 4/3/2016 che lo vede parte e interessa l'immobile indicato (TJ316T000909000KB).		
ANAGRAFE	Comune Ladispoli	Estratto di Matrimonio Anagrafe Comune Ladispoli del 22.06.2022		<i>n.7</i>
QUESTURA DI ROMA	art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18	Dichiarazione inesistenza comunicazioni art.12 DL59/78		

	maggio 1978, n.191			
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTORI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo	18.02.2022	Rilievo metrico e fotografico	n.2
	Ritiro accesso agli atti	12.08.2022	Ritiro documentazione	n.4
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	22.11.2022 ore 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		SI - [REDACTED] esiste un contratto registrato presso lo scrivente Ufficio al n. 909 serie 3T il 4/3/20169 che lo vede parte e interessa l'immobile indicato	n.6
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

**ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)****Quesito 2.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario - vedi quesito 2.A)-c1			x	
Certificato notarile - vedi quesito 2.C)-c2	x	01.10.2021		x
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore precedente ha depositato di certificato notarile ultraventennale riguardante gli immobili pignorati. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data del 01.10.2021.				

**Quesito 2.B)**

<b>-2.B -b1 - Certificato di Stato Civile:</b> Non ricorre
--

**-2.B -b2 – Certificato di matrimonio:**

Estratto di Matrimonio Anagrafe Comune Ladispoli del 22.06.2022 in regime di separazione dei beni.

**Quesito 3.A)**

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

**Immobile sito in Via Ostia Antica n.6/B - Interno 3 Piano T - Tipo :** abitazione civile sub. 25 e 501 – (vedi quesito 2.A)

1. TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 1279 Registro Generale 2043  
Pubblico ufficiale CARELLA ANTONIO Repertorio 137169/19448 del 11/02/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 364 Registro Generale 2044  
Pubblico ufficiale CARELLA ANTONIO Repertorio 137171/19449 del 11/02/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. TRASCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 2029 Registro Generale 3076  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 23767/16296 del 02/03/2010  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 619 Registro Generale 3077  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 23768/16297 del 02/03/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 08/01/2021 - Registro Particolare 11 Registro Generale 101  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 473/2020 del 08/07/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 7229 Registro Generale 9751  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1787 del 05/08/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito 3.B)**

**IPOTECHE:**

ISCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 364 Registro Generale 2044  
Pubblico ufficiale CARELLA ANTONIO Repertorio 137171/19449 del 11/02/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 619 Registro Generale 3077  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 23768/16297 del 02/03/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 08/01/2021 - Registro Particolare 11 Registro Generale 101  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 473/2020 del 08/07/2020  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**PIGNORAMENTI:**

TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 7229 Registro Generale 9751

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1787 del 05/08/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<b>SEQUESTRI: NO</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI: NO</b>
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> no
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b>

**Quesito 4)**

**Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	NO
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> presente in atti	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</b> L'immobile oggetto di causa è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/2) ed al [REDACTED] (per la quota di 1/2) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio D'ALESSANDRO LUIGI di Roma rep.2029/3076 del 02/03/2010, con il quale il Sig. [REDACTED] vendeva loro l'immobile oggetto della procedura. L'immobile è pervenuto invece al Sig. [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Carella del 11/02/2004 rep. 137169/19448, con il quale [REDACTED] Alla Sig.ra Parente immobile oggetto di causa è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Renato Bissi di Roma del 31/07/1997 rep. 35851/13104, con il quale Sig.ra [REDACTED] lo acquistava dalla "[REDACTED]"	

**Quesito 5)**

Non ricorre

**6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A)**

**Descrizione immobile**

<b>Immobile</b> in Via Ostia Antica n.6/B	<b>Tipo :</b> Abitazione
COMUNE	Ladispoli
VIA / CIVICO PIANO/INTERNO	Via Ostia Antica n.6/B Piano T

	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Interno 3 Piano T	soggiorno ak	22,58 mq
	camera 1	18,64 mq
	bagno	4,32 mq
	disimpegno	1,60 mq
	<b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		47,13 mq
<b>Accessori dell'immobile</b>		
Terrazza		42,37 mq
Area giardinata		32,76 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI</b>		75,13 mq

CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: Affaccio su via Ostia Antica								
lato Sud: altra proprietà								
lato Est: altra proprietà								
lato Ovest: altra proprietà								
Pertinenze: no								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
64	1883	501 graf. 25		A/2	2	.	Totale: 67 m2 Totale escluse aree scoperte: 54 m2	Euro 506,13
Indirizzo: Via Ostia Antica n.6/B								

CARATTERISTICHE INTERNE
<p>L'immobile oggetto di contenzioso presenta le caratteristiche tipiche di un appartamento in una palazzina pluripiano residenziale con accesso indipendente.</p> <p>La maggior parte degli ambienti presentano una pavimentazione in gres di dimensione 33x33 cm, eccezione fatta per il bagno il quale presenta una pavimentazione in piastrelle in gres di dimensioni 20 x 20 cm, utilizzate anche come rivestimento in parete fino ad un'altezza di 2,10 mt. L'angolo cottura presenta invece un rivestimento in parete in piastrelle di dimensione 20 x 20 cm per un'altezza di 1,80 mt.</p> <p>Il terrazzo esterno è pavimentato con piastrelle in gres di dimensioni 20 x 10 cm, presenta parapetto in muratura sormontata da recinzione in legno di altezza 60 cm.</p> <p>L'area giardinata si presenta in realtà pavimentata con quadrotte di cemento stampato di dimensioni 40 x 40 cm.</p> <p>Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera ad eccezione della portafinestra che dal soggiorno/pranzo immette al terrazzo esterno che risulta essere in legno a vetro singolo con avvolgibili in pvc e griglie antintrusione, quelli interni invece sono del tipo in legno tamburato.</p>

DOTAZIONE IMPIANTISTICA

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria originario è del tipo autonomo con caldaia a gas e terminali in alluminio.

Le adduzioni acqua per servizi igienici e locale cucina seguono tracciati interni alle pareti.

L'impianto elettrico sottotraccia è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta un buono stato di conservazione e necessita di lievi interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile oggetto di contenzioso presenta le caratteristiche tipiche di un appartamento in una palazzina pluripiano residenziale con accesso indipendente; allo stesso si accede per mezzo di due cancelli uno carrabile ed un altro pedonale posti rispettivamente al civico 6/a e 6/b di via Ostia Antica che immettono nell'area giardinata ad uso esclusivo.

L'ingresso dell'immobile si trova ad un piano rialzato e si raggiunge per mezzo di alcuni gradini che dall'area giardinata conducono allo stesso.

A servizio dell'abitazione sono inoltre presenti una terrazza a livello collegata all'area giardinata in basso tramite alcuni scalini in travertino ed una tettoia in legno realizzata nell'area giardinata, ora pavimentata di dimensioni 3,60 x 4,75 mt.

La costruzione presenta 3 piani fuori terra ed un piano interrato con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a padiglione e tamponature esterne con finitura ad intonaco e tinta.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta all'esterno un discreto stato di conservazione, necessita di lievi interventi di manutenzione.

**Quesito 6.B)**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

**Immobile sito in Via Ostia Antica n.6/B Piano T-SUB 25-501**

L'immobile oggetto di contenzioso è un immobile di tipo abitativo, appartenente alla categoria catastale A/2 Abitazioni di tipo civile. La costruzione dell'immobile risulta ultimata nell'anno 1997, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati abitativi risultano:

1. imponibili ad IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
2. imponibili ad IVA per opzione (espressa in atto dal cedente), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);
3. esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

Pertanto, in base a quanto richiamato al punto n.3 sopra indicato, trattandosi di immobile ceduto da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, la vendita risulta esente da iva.

## 7. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Quesito 7.A)

#### **Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

L'identificazione del bene oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento del 13/09/2021 - Registro Particolare 7229 Registro Generale 9751, risulta conforme allo stato attuale del bene.

#### **Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1: non ricorre**

**-a2: non ricorre**

**-a3: non ricorre**

### Quesito 7.B)

#### **Acquisizione delle mappe censuarie**

#### **Immobilе sito in sito in Via Ostia Antica n.6/B Piano T-SUB 25-501**

La mappa censuaria necessaria per la corretta individuazione del bene oggetto di procedura è stata estrapolata dalla sottoscritta ctu, presso l'Agencia del Territorio e verrà allegata alla presente a mezzo dell'allegato n.3.

### Quesito 8)

#### **Aggiornamento del catasto**

#### **Immobilе sito in Via Ostia Antica n.6/B Piano T-SUB 25-501**

Non è possibile procedere con l'adeguamento della scheda catastale prima della conclusione della definizione della Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria.

## 9. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 9.A) - PRG

#### **Strumento urbanistico comunale:**

Zona B3 di PRG "Zona di Completamento" :

"Sottozona B3 comprende aree in massima parte edificate a bassa densità, in cui l'edificazione esistente è in massima parte riconducibile alla tipologia a palazzina di 2/3 livelli."

### Quesito 9.B) - CDU

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

non ricorre

## 10. NORMATIVA EDILIZIA

### Quesito 10 A) - Titoli edilizi

#### **Regolarità edilizia:**

In atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ladispoli risulta:

- CE n. 108 del 1995
- DIA in variante del 10 /10/1997
- Concessione Edilizia in sanatoria del 21/01/2004 prot. 1603

Dalla documentazione ad oggi recepita si constata il mancato rilascio Concessione Edilizia in sanatoria del 21/01/2004 prot. 1603 legittimante gli interventi di aumento di superficie utile dovute all' ampliamento della camera da letto realizzato tramite la chiusura del portico ed alla fusione del locale tecnico con il soggiorno pranzo.

E' inoltre presente una tettoia in legno realizzata nell'area giardinata esterna in assenza di titolo autorizzativo.

### Quesito 10 B) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

#### Difformità edilizie, sanabilità e costi

##### Immobilie sito in Via Ostia Antica n.6/B Piano T-SUB 25-501- appartamento

- Difformità edilizie:

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che lo stato dei luoghi è conforme alla Richiesta di Concessione in Sanatoria del 21/01/2004 prot. 1603 ed alle planimetrie catastali estrapolate dalla banca dati del NCTU presso l'Agenzia del Territorio. A seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Ladispoli, la suddetta richiesta non risulta ancora autorizzata da parte del competente ufficio, pertanto lo stato dei luoghi non risulta acconsentito.

Le modifiche apportate al titolo originale e per le quali fu presentata richiesta di CE in Sanatoria riguardano:

- la chiusura di un portico esterno per ampliamento camera da letto;
- la fusione del locale tecnico con il soggiorno pranzo con conseguente ampliamento di superficie utile;

E' inoltre presente nell'area giardinata esterna una tettoia in legno realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

- Sanabilità:

Dall'esame della documentazione in atti presso gli Uffici tecnici del Comune di Cerveteri, si è potuto evincere che la Richiesta di Concessione in Sanatoria del 21/01/2004 prot. 1603 è rimasta priva di esame istruttorio.

Allo stato, considerando i vincoli paesaggistici gravanti sull'immobile e la mancanza di volumetria residua da poter utilizzare per sanare l'ampliamento della camera da letto ed il relativo aumento di superficie utile, l'unico intervento ammissibile risulta essere il cambio d'uso del locale tecnico da superficie non residenziale a residenziale.

Sarà pertanto necessario riportare allo stato originario il portico adiacente la camera da letto, eliminando gli infissi posti a chiusura del parapetto in muratura preesistente, ricostruendo il muro di tamponatura nella sua posizione originaria ed installando gli infissi così come rappresentati nel titolo edilizio rilasciato; dovrà inoltre essere demolita la tettoia in legno realizzata in assenza di titolo edilizio.

Una volta definita la Richiesta di Concessione in Sanatoria da parte del Comune di Ladispoli, sarà necessario procedere con la presentazione di un nuovo elaborato, dal quale si dovrà evincere il ripristino dei luoghi per i quali non è ammissibile la richiesta di sanatoria e con la successiva presentazione di una nuova planimetria catastale.

- Costi:

- Realizzazione di nuove tamponature complete di finitura e tinta
- Posa in opera di nuovi infissi esterni
- Demolizione parete in muratura porticato compresi oneri di dismissione e trasporto
- Rimozione degli infissi esterni installati sul porticato, compresi oneri di dismissione e trasporto
- Smontaggio e trasporto a discarica compresi oneri di dismissione tettoia in legno

costo stimato a corpo: **€ 8.000,00**

- Spese tecniche:

- presentazione nuova planimetria catastale: **50,00 €** diritti di segreteria ed istruttoria

- tecnico per la definizione pratica sanatoria e presentazione della nuova planimetria catastale: costo stimato € 600,00 + iva ed oneri professionali

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie inserendolo come allegato alla perizia nel Capito 10 - **all.8**

**Quesito 10.C) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

L'immobile risulta privo di dichiarazione di agibilità.

**11. Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

Non ricorre

**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Non ricorre

**12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 12.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
<b>Immobile sito in Via Ostia Antica n.6/B Piano T</b>		Attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato e dai suoi familiari conviventi.

**Quesito 12.B) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile sito in Via Ostia Antica n.6/B Interno 3 Piano T	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Atto di compravendita a rogito del Notaio D'ALESSANDRO LUIGI di Roma Registro Particolare 2029 Registro Generale 3076 Repertorio 23767/16296 del 02/03/2010	TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 7229 Registro Generale 9751 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1787 del 05/08/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito 12.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

*Descrizione:*

**Direzione Provinciale II Roma - Ufficio Territoriale di Roma:** non esistono contratti di locazione/comodato per ██████████  
██████████ **esiste un contratto TJ316T000909000KB** registrato presso lo scrivente Ufficio al **n. 909 serie 3T il 4/3/2016** che lo vede parte e interessa l'immobile indicato.

**Questura di Roma- commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Ladispoli:** con certificato rilasciato il 16.06.2022, non risulta documentazione di locazione o cessione dell'unità abitativa oggetto di procedura.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
<b>Contratti di locazione</b>	Ufficio Territoriale di Roma 2 della Direzione Provinciale I di Roma <b>n. 909 serie 3T il 4/3/2016</b> <b>TJ316T000909000K</b> <b>B</b> che vede parte il [REDACTED]	TRASCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 7229 Registro Generale 9751	<b>X</b>	

**Quesito 12.D) – Stima del canone di locazione di mercato**

Listino Borsino Immobiliare settembre 2021 del Comune di Ladispoli

VALORE minimo	VALORE massimo
5,50 €/mq	7,80 €/mq
Superficie convenzionale	66,48 m <sup>2</sup>

Mq. 66,48\* € 5,50 = € 365,64 in ct. € 370,00 (trecentosettanta/00)

Mq. 66,48\* € 7,80 = € 518,54 in ct. € 520,00 (cinquecentoventi/00)

La sottoscritta ritiene congruo considerare come più probabile valore del canone locativo del bene alla data della redazione della presente perizia, un valore del canone locativo pari a 550,00 € (cinquecentocinquanta/00).

**Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale**

*Descrizione:*

Non ricorre

*Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale*

Non ricorre

**14. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 14.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo paesaggistico:</b>	<p><b>x</b></p> <p><b>TAV. A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e corsi d'acqua</li> <li>Paesaggio degli insediamenti urbani</li> </ul> <p><b>TAV.B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>cd058_001 lett. c) e d) Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche - Art.8 NTA</li> <li>a058_001 protezione delle fasce costiere marittime - Art.34</li> </ul>	

<b>Vincolo storico:</b>		<b>x</b>
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		<b>x</b>
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		<b>x</b>

**Quesito 14.B) – Oneri condominiali**

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> non quantificabili
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b> non quantificabili
<b>Spese condominiali:</b> in attesa di comunicazione
<b>Altro:</b>

**Quesito 14.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

I beni oggetto del pignoramento non risultano gravati da usi civici - all.6
---

**15. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 15.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		26.07.2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.IIIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
<b>Immobile sito in Via Ostia Antica n.6/B Interno 3 Piano T</b>	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Fg. 64, Part.IIIa 1883 Sub 501 - 25	Immobile pignorato per l'intera proprietà	TRASCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 2029 Registro Generale 3076 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI

**Quesito 15.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> La sottoscritta CTU procederà alla stima dell'intero immobile.
---

- <u>Giudizio di indivisibilità:</u> L'immobile data la sua articolazione, vista la distribuzione degli ambienti e le sue dotazioni impiantistiche necessarie a garantire la funzionalità del bene, considerata inoltre la sua posizione ed i punti di accesso allo stesso, visto che il frazionamento del bene non risulta attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta della funzionalità che aveva il tutto, comportando un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, si ritiene l'immobile non divisibile.
--

**Quesito 16) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: unico lotto
--------------------------

**17. STIMA****Quesito 17) –Stima degli immobili pignorati**• **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile sito in Via Ostia Antica n.6/B Interno 3 Piano T		mq 47,13	110% muri perimetrali	mq 51,85
Sup. di ornamento	Terrazza	Mq 42,37	35% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	mq 10,49
	Area giardinata	Mq 32,76	15% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%	mq 4,14
<b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.				
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 66,48</b>

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -										
Descrizione metodo:										
<b>17.1 Criterio di Stima n.1</b>										
Appartamento: <b>sub 501-25</b>										
Listino Borsino Immobiliare II semestre 2021 del Comune di Ladispoli – CENTRO abitazioni (in fascia media) prezzo €/mq di superficie convenzionale.										
Abitazioni stabili in Fascia media										
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>VALORE minimo</th> <th>VALORE medio</th> <th>VALORE massimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.151 €/mq</td> <td>1.439 €/mq</td> <td>1.727 €/mq</td> </tr> </tbody> </table>					VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo	1.151 €/mq	1.439 €/mq	1.727 €/mq
VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo								
1.151 €/mq	1.439 €/mq	1.727 €/mq								
La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.										
<b>Valore abitazioni (valore massimo): 1.727 €/mq unitario</b>										
<b>VALORE DI MERCATO</b>										
Abitazione										
<b>Superficie convenzionale</b>		<b>66,48 m<sup>2</sup></b>								
Mq. 66,48 * € 1.727 = € 114.810,96 in ct. <b>€ 115.000,00</b> (centoquindicimila/00)										
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti						
Immobile sito in Via Ostia Antica n.6/B Interno 3 Piano T		BI Min. 1.151,00 ÷ Max. 1.727,00	€/mq 1.439,00	<b>€/mq 1.450,00</b>						

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

**SUB.501-25**

Coeff. luminosità: 1

Coeff. esposizione e vista: 1,00 (vista esterna)

$\Sigma$  coeff. (1\* 1,00) = 1,00

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 115.000\*1.00= **€ 115.000,00** (centoquindicimila/00

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

Descrizione metodo:

**17.2 Criterio di Stima n.2**

Valore O.M.I. anno 2021 - semestre 2

**Provincia:** ROMA

**Comune:** LADISPOLI

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Stato conservativo: normale

**CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogenizzata espressa in mq

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogenizzata (mq)

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1		
in base alla superficie catastale	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 m	0,3
	oltre 150mq	0

K2		
livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Inserisci coefficiente K1	0,80
Inserisci coefficiente K2	0,20
<b>K</b>	<b>0,35</b>

  

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in Via Ostia Antica n.6/B Interno 3 Piano T	OMI	Min. 1.300,00 € ÷ Max. 1.850,00 €	€/mq 1.575,00	<b>€/mq 1.600,00</b>

  

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K

VNUM:  $1.300+(1.850-1.300) \times 0.35 = \mathbf{1.492,50 \text{ €/mq}}$

Valore normale unitario corretto	<b>€/mq</b> 1.500,00
Sup. omogenizzata	<b>mq</b> 67,00
<b>VALORE NORMALE</b>	<b>100.500,00 €</b>

  

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo:*  
Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. luminosità: 1

Coeff. esposizione e vista: 1,00 (vista esterna)

$\Sigma$  coeff. (1\* 1,00) = 1,00

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**  
€ 100.500,00\*1,00= € 100.500,00 in ct. **€ 100.000,00** (centomila/00)

  

**- Detrazione per chiusura pratica edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Immobile in Via Ostia Antica n.6/B	
Costi:	<b>€ 8.000,00</b>
Spese tecniche:	<b>€ 650,00</b>

  

**- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)**

*Descrizione: non ricorre*

<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)		
<b>Immobile sito in Via Ostia Antica n.6/B Interno 3 Piano T</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>
Criterio di Stima 1	<b>115.000,00</b>	centoquindicimila/00
Criterio di Stima 2	<b>100.000,00</b>	centomila/00
Si ritiene maggiormente congruo per il mercato della zona il valore di mercato basato sul primo criterio di stima al quale andranno detratte le spese per regolarizzazione edilizia.		
<b>STIMA DEL VALORE DI MERCATO</b>	<b>106.350,00</b>	<b>Centoseimilatrecentocinquanta/00</b>

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i> non ricorre	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto di applicare i valori sopradescritti in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo:

#### Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

- SUB 501-25

€ 106.350,00 in c.t. **€ 105.000,00** (Centocinquemila/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:

**105.000,00/66.48 mq = € 1.579,00 al mq**

### CONCLUSIONI GENERALI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:**

- **€ 105.000,00** (Centocinquemila/00) a valere sul prezzo base di vendita.

A tale importo andranno sottratte le eventuali morosità condominiali, od opere di manutenzione attualmente non disponibili, eventuali oneri professionali e spese di registrazione atti.

*Civitavecchia, lì 01.10.2022*

*IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*

*Ing. Roberta Varlese*

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

*All.1 note di trascrizione e iscrizione;*

*All.2 elaborato fotografico;*

*All.3 visure catastali, visura planimetrica;*

*All.4 titoli edilizi;*

*All.5 usi civici;*

*All.6 contratti di locazione;*

*All.7 estratto di matrimonio;*

*All.8 rilievo planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie.*