

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.R.G.E.147/19

Giudice: Dott. Francesco Vigorito

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PERIZIA DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Roberta Varlese
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n.A33004
cf. VRLRRT83E70C773R - p. iva 13080571006
studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a – tel. +393355432223
PEC: r.varlese@pec.ording.roma.it



All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Civitavecchia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 170/2020 R.G.E.

Su istanza del [REDACTED] nn. 5/7, Civitavecchia (RM) - C.F.91037050589 in persona dell'amministratore pro-tempore elettivamente domiciliato in Civitavecchia, Via Traiana, 64, presso lo studio dell'Avv. Alessandro Cascioni C.F.CSCLSN64M04H501A alessandro.cascioni@pecavvocaticivitavecchia.it, contro Sigg. [REDACTED], nati rispettivamente a Civitavecchia il 13 dicembre 1970 ed il 23 giugno 1967.

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 03.12.2019 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dott. **Alessandra Dominici**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all' immobile ubicato nel Comune di Civitavecchia (RM):

DESCRIZIONE

- Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale in Via Antonio da Sangallo n.5, piano 3 – S1, int.6
- Foglio 19-particella 114-subalterno 24
- categoria A/2, classe 2, vani 6.5, sup. cat. 162 mq, rendita catastale euro 704,96;

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 dell'immobile, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Dott. Ing. Roberta Varlese



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Ciò premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli atti della procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione non allegata:

Provvedimento di nomina esperto C.T.U. (esperto Ing. Roberta Varlese).

Nota deposito documenti

Atto di Pignoramento

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

All.1 note di trascrizione e iscrizione;

All.2 elaborato fotografico;

All.3 visure catastali, visura planimetrica;

All.4 documentazione accesso atti;

ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI

Acquisita e analizzata la completezza della documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

Identificare l'immobile pignorato, oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione degli atti di aggiornamento catastale, l'acquisizione della planimetria catastale e dell'estratto di mappa catastale del Comune di Civitavecchia.

Contattare il custode per concordare l'accesso all'abitazione, al fine di eseguire un sopralluogo di verifica della consistenza attuale, mediante rilievo fotografico e metrico dell'immobile pignorato.

Valutare la possibilità di una divisione in più lotti per la vendita;

Verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;

Verificare eventuali vincoli artistici, storici, demaniali;

Reperire gli atti e le relative autorizzazioni per l'edificazione dell'immobile, rilasciati dal Comune di Civitavecchia, al fine di verificare la corrispondenza con l'attuale consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

Verificare la rispondenza con i documenti depositati relativi all'accatastamento dell'immobile oggetto di pignoramento.

Redigere una relazione sui risultati delle indagini svolte e di stima del lotto individuato.



OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti richiesti dal Giudice, con l'affidamento dell'incarico del 03.12.2019 ed seguito del relativo giuramento 20.12.2019 da parte della sottoscritta del, la stessa ha eseguito il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca documentale catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito dati e le planimetrie catastali dei cespiti immobiliari interessati.

Successivamente, la sottoscritta contattava il custode Dott.sa Fabiola Viola per fissare la data del sopralluogo, incaricando la stessa di darne notizia all'interessato, proprietario dell'immobile, [REDACTED].

Nei termini fissati, questa C.T.U. si recava in Via Antonio da Sangallo n.5, per dare inizio alle operazioni peritali unitamente al custode, come opportunamente indicato nella relazione dello stesso i primi accessi non sono andati a buon fine, si è pertanto proceduto a fissare un ultimo accesso presso l'appartamento in data 26.07.2021 durante il quale è stato eseguito il sopralluogo tecnico, di concerto con la Sig.ra [REDACTED] che ha dichiarato di essere ivi residente con contratto di comodato d'uso gratuito ed ha consentito l'accesso ai luoghi e presenziato alle operazioni peritali.

In occasione del sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico-fotografico degli ambienti interni ed esterni, per confrontare la rispondenza con la documentazione catastale, progettuale e dei titoli abilitativi, in possesso della sottoscritta, che ne hanno legittimato l'edificazione.

Successivamente a seguito di ulteriori accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Civitavecchia e presso l' Ater Istituto Autonomo Case Popolari Comprensorio di Civitavecchia si fissava un secondo accesso in data 30.12.2021 per completare il sopralluogo della cantina al piano seminterrato ed effettuare gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

In tale occasione non è stato possibile determinare con certezza la cantina oggetto del pignoramento in quanto le chiavi fornite dalla Sig.ra [REDACTED] non hanno aperto nessuna delle cantine al piano interrato, seppur dalla planimetria catastale in atti si era riusciti ad individuare con buona probabilità l'ingresso della stessa.

A seguito di tale sopralluogo la sottoscritta si recava nuovamente presso l' Ater Istituto Autonomo Case Popolari Comprensorio di Civitavecchia, per verificare l'esistenza di ulteriore documentazione inerente la cantina dei Sig.ri [REDACTED] che potesse confermare quanto ipotizzato circa la sua individuazione; riuscendo così a venire in possesso della documentazione allegata. (All.4)

In esito quindi di un attento studio degli atti di causa, eseguito il preliminare controllo della regolarità ed efficacia dei documenti in essi riportati, di concerto con il custode, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali e in riferimento ai termini e alle specifiche richieste formulate nei quesiti dal Giudice, la scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.



Punto 1 (quesito 1)

VERIFICA ISPEZIONI

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare nuove ispezioni ordinarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia e ad estrarre copia delle note di trascrizione contenenti gli elenchi sintetici delle formalità (All.1)

Punto 2 (quesito 2)

ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente dichiara di aver optato per il deposito del Certificato Ipotecario n. RM 1335353 anno 2019 richiesta n.RM 1334565 del 12.08.2019.

Punto 3 (quesito3)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI - DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE IPOTECHE

In atti risulta depositato Certificato Ipotecario n. RM 1335353 anno 2019 richiesta n.RM 1334565 del 12.08.2019, la sottoscritta ha provveduto inoltre a completare le verifiche presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, estrapolando i seguenti titoli di provenienza:

Foglio 19 - particella 114 - subalterno 24

- 1) TRASCRIZIONE del 03/11/2008 - Registro Particolare 7487 Registro Generale 12454 Atto di compravendita, a rogito del Notaio CAPPARELLA GIUSEPPE n. Repertorio 395/291 del 29/10/2008
- 2) TRASCRIZIONE del 03/11/2008 - Registro Particolare 7488 Registro Generale 12455 accettazione tacita di eredità per successione a causa di morte, con atto del Notaio CAPPARELLA GIUSEPPE Repertorio 395/291 del 29/10/2008
- 3) ISCRIZIONE del 03/11/2008 - Registro Particolare 2550 Registro Generale 12456 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto del Notaio CAPPARELLA GIUSEPPE Repertorio 396/292 del 29/10/2008
- 4) TRASCRIZIONE del 20/04/2009 - Registro Particolare 3336 Registro Generale 5281 certificato di denunciata successione ufficio del registro Repertorio 46/333 del 07/06/2000
- 5) TRASCRIZIONE del 22/04/2009 - Registro Particolare 3407 Registro Generale 5409 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 93/401 del 11/06/2008
- 6) TRASCRIZIONE del 08/06/2015 - Registro Particolare 3135 Registro Generale 4336



CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in SETTEBAGNI Repertorio 21114/9990 del 07/04/2015

- 7) ISCRIZIONE del 21/09/2018 - Registro Particolare 1460 Registro Generale 8760 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 12695/9718 del 18/09/2018
- 8) TRASCRIZIONE del 11/06/2019 - Registro Particolare 4531 Registro Generale 6004 Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili emesso dal TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1380/2019 del 10/05/2019

PIGNORAMENTI

Atto esecutivo verbale di pignoramento immobile Repertorio 1380/2019 del 10.05.2019 del Tribunale di Civitavecchia, trascritto a Civitavecchia in data 11.06.2019 Registro Generale n.6004 – Registro Particolare n.4531

SEQUESTRI

Non risultano sequestri;

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

ATTI D'OBBLIGO

Non risultano atti d'obbligo.

Punto 4 (quesito 4)

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' ULTRAVENTENNALE

In atti risulta depositato in data 10.09.2019 Certificato Ipotecario n. RM 1335353 anno 2019 richiesta n.RM 1334565 del 12.08.2019, avente ad oggetto gli immobili siti nel Comune di Civitavecchia:

- Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale in Via Antonio da Sangallo n.5, piano 3 – S1, int.6, Foglio 19 - particella 114 - subalterno 24, categoria A/2, classe 2, vani 6.5, sup. cat. 162 mq, rendita catastale euro 704,96;

Al ventennio

- Gli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti al Sig. [REDACTED] nato a CIVITAVECCHIA il 13/12/1970 C. [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] nato a CIVITAVECCHIA il 23/06/1967 [REDACTED] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà, con



successione protocollo n. RM0807049 in atti dal 16/06/2008 per morte della Sig.ra [REDACTED] (madre) nata a CAGLIARI il 11/07/1941 c.f. [REDACTED]. Tale abitazione era gravata dal diritto di abitazione a favore del sig. Di [REDACTED], nato a CIVITAVECCHIA il 28/12/1936 C.F. [REDACTED].

- In data 29.10.2008 con atto di compravendita a rogito del Notaio Capparella in atti dal 03/11/2008 Rep n. 395 (n. 7487.1/2008), il sig. [REDACTED] nato a CIVITAVECCHIA il 23/06/1967 [REDACTED], per la quota di 50/50 vende ai sig.ri [REDACTED], nato a CIVITAVECCHIA il 28/12/1936 C.F. [REDACTED] per la quota di 1/50 e [REDACTED] nato a CIVITAVECCHIA il 13/12/1970 C.F. [REDACTED] per la quota di 49/50, l'immobile oggetto della presente procedura, in tale circostanza il sig. [REDACTED], nato a CIVITAVECCHIA il 28/12/1936 C.F. [REDACTED], rinuncia al diritto di abitazione al medesimo spettante sull'immobile.
- Alla sig.ra [REDACTED] nata a CAGLIARI il 11/07/1941 C.F. [REDACTED], l'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita stipulato con l'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI, a rogito del Notaio Antonino D'Agostino del 09.03.1998, Rep.n. 254.307 Racc. 18.043, trascritto a Civitavecchia il 10.03.1998, al n.1011.
- Alla data odierna, con nota TRASCRIZIONE del 08/06/2015 - Registro Particolare 3135, per morte del sig. [REDACTED] avvenuta il 03.03.2011, nato a CIVITAVECCHIA il 28/12/1936 C.F. [REDACTED], le proprietà degli immobili oggetto della presente procedura risultano così suddivise:
 - o [REDACTED] per la quota di 49/50 + 1/100 (eredità di [REDACTED])
 - o [REDACTED] per la quota di 1/100 (eredità di [REDACTED])

N.B.: Dalle visure storiche catastali non risulta sia stata effettuata la voltura a seguito della suddetta successione, risultando di fatto le proprietà ancora suddivise tra [REDACTED] per la quota di 49/50 e [REDACTED] per la quota di 1/50.

Punto 5 (quesito 5)

ACQUISIZIONE ATTO DI PROVENIENZA

Non necessario

Punto 6 (quesito 6)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Comune di Civitavecchia:



- Abitazione di tipo civile con cantina pertinenziale in Via Antonio da Sangallo n.5, piano 3 – S1, int.6, Foglio 19 - particella 114 - subalterno 24, categoria A/2, classe 2, vani 6.5, sup. cat. 162 mq, rendita catastale euro 704,96;

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Civitavecchia, in Via Antonio da Sangallo n.5, in zona centro urbano con impianto di tipo residenziale.

CONFINI

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina con:

Appartamento int.6

lato Nord: affaccio su corte condominiale

lato Sud: affaccio su via A. da Sangallo

lato Est: appartamento int.5

lato Ovest: altra proprietà in aderenza

CARATTERISTICHE SOMMARIE DEL BENE

APPARTAMENTO PIANO TERZO Int.6

L' appartamento presenta due affacci liberi e due lati in aderenza con altre unità abitative, la tipologia del compendio è quella tipica di un immobile ad uso residenziale in palazzina condominiale.

L'intero fabbricato consta di 5 piani fuori terra; l'accesso allo stabile avviene ad un piano rialzato per mezzo di 5 gradini che si innestano direttamente dal piano strada/marciapiede di via Antonio da Sangallo; la distribuzione ai vari piani è garantita per mezzo della scala interna di uso comune, mentre l'ingresso all'appartamento avviene dal pianerottolo condominiale del terzo piano.

L'appartamento, allo stato attuale è così composto: ingresso, corridoio di distribuzione, n.5 camere, cucina, n.2 locali bagno, n.1 balcone esterno.

Di seguito le superfici che compongono l'appartamento:

- ingresso di 3,22 mq;
- corridoio di 13,79 mq;
- camera 1 di 14,52 mq;
- camera 2 di 18,48 mq;
- camera 3 di 15,00 mq;
- camera 4 di 21,62 mq;
- camera 5 di 11,96 mq;
- cucina di 9,15 mq;
- bagno 1 di 3,54 mq;
- bagno 2 di 5,16 mq
- balcone di 4,00 mq
- cantina di 13,40 mq.



Si precisa che il SUB 24 oltre all'appartamento int.6 comprende anche la cantina pertinenziale posta al piano S1, non è stato possibile effettuare relativo sopralluogo all'interno, seppur ne è stata possibile la sua individuazione tramite la documentazione reperita ed allegata.

DIFFORMITA' RILEVATE

L'esito del sopralluogo effettuato nell'appartamento int.6 non ha evidenziato difformità rispetto alla planimetria catastale depositata negli atti del Catasto Urbano del Comune di Civitavecchia in data 06.03.1997. (All.3)

Non è stato possibile invece effettuare l'accesso presso il locale cantina al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE

L' appartamento int.6, oggetto di pignoramento, è facente parte di un fabbricato residenziale pluripiano che si sviluppa per 5 piani fuori terra.

L'accesso allo stabile avviene ad un piano rialzato per mezzo di 5 gradini che si innestano direttamente dal piano strada/marciapiede di via Antonio da Sangallo; all'interno una gradinata di 18 gradini conduce al primo pianerottolo dal quale si sviluppa il corpo scala che collega i piani dell'intero fabbricato.

Le strutture portanti sono in muratura portante, i solai in latero-cemento, la copertura del fabbricato è piana, la finitura esterna ad intonaco e tinta, mentre le partizioni interne dell'appartamento sono realizzate in mattoni di laterizio.

L'appartamento internamente presenta una pavimentazione mista in marmette di marmo di dimensioni 40 x 40 cm nel corridoio e nel locale cucina, marmette di graniglia di dimensioni 20 x 20 cm in una camera, lastre di marmo ed inserti in graniglia nelle altre 3 camere mentre nell'ultima camera la pavimentazione risulta essere in piastrelle monocottura con cornici in marmette. I due locali servizi entrambi dotati di areazione naturale hanno diverse dimensioni e rivestimenti: il più piccolo composto da 3 elementi presenta un rivestimento in parete per un'altezza di 2,20 mt con piastrelle in ceramica di dimensioni 25 x 20 cm oltre ad una pavimentazione in ceramica di dimensione 20 x 20 cm ed un soppalco, mentre il più ampio, composto da 4 elementi presenta un rivestimento in parete per una fascia di 2,20 mt ed una pavimentazione in piastrelle di ceramica delle dimensioni di 33 x 24 cm. Infine, il locale cucina presenta anch'esso un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm per un'altezza di 1,60 mt.

Il balcone ha un parapetto in ferro con chiusure in pvc ed una pavimentazione presumibilmente in gres interamente coperta da una guaina liquida impermeabilizzante.

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, quelli interni in legno tamburato con specchiature in vetro. (All.2)



DOTAZIONI IMPIANTI

L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono affidati ad una caldaia a gas da interno abbinata a radiatori in ghisa; l'impianto elettrico esistente è quello realizzato al momento della costruzione del fabbricato.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile presenta complessivamente un mediocre stato di conservazione e manutenzione: in alcuni punti presenta segni e macchie riconducibili ad infiltrazioni d'acqua, muffe e condense. Esternamente il fabbricato necessita di interventi manutentivi specialmente nella fascia in facciata che funge da basamento, visibilmente interessata da fenomeni di degrado dovuti ad una possibile umidità di risalita.

Punto 7 (quesito 7)

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ

La descrizione attuale dei beni è conforme ai dati indicati nel pignoramento.

Punto 8 (quesito 8)

AGGIORNAMENTO CATASTALE

La planimetria catastale n.457435/1997 del 06/03/1997 depositata dal Geom. Armando Bresciani presso il Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia, coincide con lo stato di fatto dell'immobile. (All.3)

Punto 9 (quesito 9)

UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

La destinazione urbanistica dell'area non è necessaria, in quanto trattasi di immobile già costruito.

Punto 10 (quesito 10)

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Civitavecchia non è stato possibile rinvenire documentazione attestante i titoli abilitativi dell'immobile oggetto del pignoramento.

Presso l' Ater Istituto Autonomo Case Popolari Comprensorio di Civitavecchia che divenne proprietaria del suddetto immobile a seguito del trasferimento degli immobili da INCIS ad ATER avvenuto nel 1974, è stata reperita la documentazione allegata ma non il titolo abilitativo dell' immobile; è stato inoltre rinvenuto l'atto di assegnazione definitivo dell'alloggio interno 6 al cui interno è indicato che trattasi di immobile costruito in data precedente al 1967.



Ancora è stata rinvenuta una richiesta di condono del 20.12.1985 in cui il [REDACTED] chiedeva che gli venisse concesso il condono edilizio in sanatoria gratuita in base agli art.26 e 48 della L. 47 del 26.02.85 per abbattimento parziale di una tramezzatura interna e la chiusura di un vano porta per la realizzazione di un vano chiuso autonomo.

Lo stesso veniva denunciato al Nuovo Catasto Edilizio dall' Ing. Mauro Nunzi con prot.069363 del 23.04.1986.

Infine è stata rinvenuta una richiesta di variazione catastale dei locali cantine a firma anche del Sig. [REDACTED] inoltrata all 'I.A.C.P. di Civitavecchia prot.2005 del 19.06.1996 e relativa ricevuta di avvenuta denuncia prot. D00294/97.

In base a quanto indicato nell'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 un comma 1-bis:

- 1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*
- 2. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, **lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza.***
- 3. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì **nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.***

Alla luce di quanto sopra indicato, lo stato legittimo dell'immobile è dunque quello definito dell'ultima variazione catastale n.457435 effettuata in data 06.03.1997 dal Geom. Armando Bresciani.

Non esiste inoltre certificato di agibilità. (All.4)

Punto 11 (quesito 11)

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Punto 12 (quesito12)

L'appartamento in via di Antonio da Sangallo n.5, Foglio 19 - particella 114 - subalterno 24, sulla scorta di quanto accertato in sede di sopralluogo, risulta essere abitato dalla Sig.ra [REDACTED] che ha dichiarato di essere ivi residente con contratto di comodato d'uso gratuito.

Punto 13 (quesito 13)

Non ricorre



Punto 14 (quesito 14)

I beni pignorati non risultano soggetti a vincoli di Piano Territoriale Paesistico Regionale
Tav. A

Reti infrastrutture e servizi - Aree e punti visuali

Tav. B

Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
Costa del Mare

I beni oggetto del pignoramento non risultano inoltre gravati da diritti demaniali, censi, usi civici o livelli.

Punto 15 (quesito 15)

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pignorati per l'intera quota:

99/100 del diritto di proprietà di [REDACTED]

1/100 del diritto di proprietà di [REDACTED].

Punto 16 (quesito 16)

La vendita del bene pignorato dovrà effettuarsi in un unico lotto.

Punto 17 (quesito 17)

CONSISTENZA

La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. n.138/98;

Per superficie commerciale si intende un sistema di calcolo basato sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile.



CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

SUPERFICI UTILI ABITABILI – SUPERFICI NON RESIDENZIALI

| PIANO: | | PRIMO | | |
|-------------------|------|-------------|---------------|--------------|
| Destinazione vani | a | l | S.U.A | S.N.R. |
| | | | mq | |
| INGRESSO | 1,65 | 1,95 | 3,22 | |
| CORRIDOIO | 2,30 | 1,90 | 4,37 | |
| | 0,60 | 1,00 | 0,60 | |
| | 6,30 | 1,40 | 8,82 | |
| CAMERA 1 | 4,40 | 3,30 | 14,52 | |
| CAMERA 2 | 4,40 | 4,20 | 18,48 | |
| CAMERA 3 | 4,40 | 0,90 | 3,96 | |
| | 4,60 | 2,40 | 11,04 | |
| CAMERA 4 | 4,60 | 4,70 | 21,62 | |
| BAGNO 1 | 2,95 | 1,20 | 3,54 | |
| BAGNO 2 | 2,95 | 1,75 | 5,16 | |
| CUCINA | 2,95 | 3,10 | 9,15 | |
| CAMERA 5 | 5,20 | 2,30 | 11,96 | |
| BALCONE | 4,00 | 1,00 | | 4,00 |
| TOTALE | | | 116,44 | 4,00 |
| PIANO: | | SOTTOSTRADA | | |
| Destinazione vani | a | l | S.U.A | S.N.R. |
| CANTINA | 3,60 | 3,80 | | 13,68 |
| TOTALE | | | | 13,68 |

SUPERFICI LORDE RESIDENZIALI

| PIANO: | | TERRA | |
|-------------------|---------------|--------------|---------------|
| Destinazione vani | S.U.A | S.N.R. | S.U.L. % |
| | mq | | 1,15% |
| INGRESSO | 3,22 | | 3,70 |
| CORRIDOIO | 13,79 | | 15,86 |
| CAMERA 1 | 14,52 | | 16,70 |
| CAMERA 2 | 18,48 | | 21,25 |
| CAMERA 3 | 15,00 | | 17,25 |
| CAMERA 4 | 21,62 | | 24,86 |
| BAGNO 1 | 3,54 | | 4,07 |
| BAGNO 2 | 5,16 | | 5,94 |
| CUCINA | 9,15 | | 10,52 |
| CAMERA 5 | 11,96 | | 13,75 |
| BALCONE | | 4,00 | |
| TOTALE | 116,44 | 4,00 | 133,90 |
| PIANO: | | SOTTOSTRADA | |
| Destinazione vani | S.U.A | S.N.R. | S.U.L. % |
| CANTINA | | 13,68 | 0,00 |
| TOTALE | 0,00 | 13,68 | 0,00 |



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:

di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali comprese nella proprietà oggetto di pignoramento. Le superfici commerciali sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia, della restituzione grafica e omogeneizzazione secondo criteri del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

LOTTO 1

Superfici principali (coperte) Valore risultante

Per il calcolo delle mura perimetrali è stata applicata una maggiorazione del 15%.

| | | |
|-------------------------------------|---------------|---|
| Superficie utile netta calpestabile | 115% | Superficie maggiorata spessore muratura perimetrale |
| 116,44 * 115% | 133,90 | Superficie commerciale coperta |
| Superfici accessorie | 25% | |
| 13,68 * 25% | 3,42 | Superficie commerciale coperta |

Superfici di Ornamento (scoperte) Valore risultante

| | | |
|----------------|-------------|---|
| Balconi | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5% |
| Mq. 4,00 * 10% | 0,40 | Superficie commerciale (fino a 25mq) |

Totale mq comm. coperti
137,32
(effettivi 130,12 mq)

Totale mq comm. scoperti
0,40
(effettivi 4,00 mq)

Totale superficie commerciale 137,72 mq (effettiva 134,12 mq)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Criteri di Stima

VALUTAZIONE

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano delle particolari finiture, considerata la zona urbana ove è situato ed il grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari che esercitano nella zona, eseguiti i conteggi delle superfici complessive, tenuto in debito conto che la valutazione deve prevedere anche dei costi aggiuntivi necessari per gli interventi da effettuare (oneri per la messa in pristino e demolizione opere prive di titolo edilizio) al fine di ripristinare la conformità



edilizia e urbanistica del bene, la sottoscritta ha ritenuto di adottare i seguenti criteri di valutazione:

Il primo criterio di valutazione adottato è quello del mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche del bene, in quanto conserva alcune peculiarità, che possono attrarre o meno l'acquirente.

Nello specifico sono stati presi come riferimento:

Il listino del borsino immobiliare della Provincia di Roma riferito al Comune di Civitavecchia relativo al primo semestre 2021

Il secondo criterio di valutazione è stato quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali. Infatti, periodicamente l'Osservatorio monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

LOTTO 1:

Criterio di Stima n.1

Listino Borsino Immobiliare settembre 2021 del Comune di Civitavecchia zona urbana: abitazioni prezzo €/mq di superficie convenzionale

QUOTAZIONI ABITAZIONE

| FASCIA MEDIA minimo | FASCIA MEDIA medio | FASCIA MEDIA massimo |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| 1001 €/mq | 1.278 €/mq | 1.554 €/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 medio/mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Valore Abitazioni civili

unitario medio €/mq 1.278,00

VALORE DI MERCATO

Abitazione

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Superficie convenzionale | 137,42 m² |
|---------------------------------|-----------------------------|

Mq. 137,42* € 1.278,00 = € 175.622,76 in ct. € 175.000,00

Al valore così determinato sono stati applicati i seguenti coefficienti di differenziazione:



Ubicazione: **1.25**

Vetustà (oltre 40 anni): **0.72**

Conservazione: **0.85**

$$\Sigma \text{coeff.} = (1.25 * 0.72 * 0.85) = \mathbf{0.765}$$

VALORE APPARTAMENTO:

€ 175.000,00x0.76= 133.875,00 in c.t. **€ 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)**

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO stimato:

(€/mq= 134.000/134) =€ 1.000,00/mq

Criterio di Stima n.2

VALORE O.M.I. Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: CIVITAVECCHIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (PIAZZA VITTORIO EMANUELE II)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Mediocre

Abitazioni di tipo economico

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

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

$$\text{Valore normale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie catastale (mq)}$$

$$\text{VALORE NORMALE UNITARIO: Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$



| | | |
|-----------------------------|------|----------|
| Inserisci il Valore OMI min | €/mq | 1050,00 |
| Inserisci il Valore OMI max | €/mq | 1.550,00 |

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

| | |
|---------------------------|-----|
| Inserisci coefficiente K1 | 0,0 |
| Inserisci coefficiente K2 | 0,5 |

K= 0,375

VALORE NORMALE UNITARIO = €/mq 1.237,50

| | | | | | | | |
|-------------------------|----------|--------|------|--------|------|--------|------|
| Valore normale unitario | | Coeff. | | Coeff. | | Coeff. | |
| €/mq. | 1 237,50 | x | 1,00 | X | 1,00 | x | 0,80 |

Valore normale unitario corretto €/mq 990,00

*Coeff. età-qualità-stato: 0.80

| VALORE NORMALE | | |
|----------------------------------|----------|--------------------------------------|
| Valore normale unitario corretto | €/mq | 990,00 |
| Superficie Catastale | mq | 162 |
| VALORE NORMALE | € | 160.380,00 in ct € 160.000,00 |

Si stima il Valore OMI dell'abitazione in € 160.000,00 (Centosessantamila/00)

RIEPILOGO

Riepilogando i valori degli immobili ottenuti mediante i criteri di stima descritti, si hanno:

Criterio di Stima 1 € 134.000,00
 Criterio di Stima 2 € 160.000,00
 Media delle Stime € (134.000 + 160.000) / 2

€ 147.000,00 in ct. € 145.000,00 (Centoquarantacinquemila/00)



Dalla precedente tabella si evince come i due criteri di stima abbiano portato ad una determinazione dei valori di stima dissimile; per la valutazione finale, la sottoscritta ha dalla media dei due valori fosse il valore più congruo per il mercato della zona e maggiormente rispondente alle caratteristiche del bene oggetto di perizia, determinando quindi il valore dell'immobile in **€ 145.000,00.**
(Centoquarantacinquemila/00)

CONCLUSIONI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, determina quindi che il valore determinando quindi il valore dell'immobile in **€ 145.000,00**, valore così suddiviso a seconda del diritto di proprietà:

1.450,00 € [REDACTED]

143.550,00 € [REDACTED]

Civitavecchia 30.12.2021

In Fede

Il Perito esperto Incaricato

Dott. Ing. Roberta Varlese



VARLESE ROBERTA
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Roma
Ingegnere
31.12.2021 17:38:49
GMT+00:00

