

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA n. 28/2023**

**Promossa da GROGU SPV s.r.l. - contro – Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx**

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. 28/2023**, ad istanza della Società GROGU SPV s.r.l. con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Alfieri n. 1, legalmente rappresentata e difesa dall'Avv. Dott. Francesco Innocenti ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Via Giovanni Battista De Rossi n.10 in Roma **contro** la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx nato a Roma (RM) il xxxxxxxxxxxx residente ad Amatrice (RI) località Colle Magrone 56, 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; 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 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 insolite;

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 precedenti o intervenuti, al debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando

alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso 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 5 Aprile 2023 alle ore 11,00 rinviato successivamente alla data del 11 Aprile 2023 alle ore 16,15 non avendo la prima volta rinvenuto la presenza di nessuno nell'immobile oggetto di esecuzione né del debitore esecutato né di altre persone. 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 GROGU SPV s.r.l. contro la Sig.ra xxxxxxxxxxxx, mi sono recato in data 11/05/2023 alle ore 16.15 sull'immobile oggetto di causa, unitamente al custode Dott.ssa Avv. IODICE Simona si è proceduto all'accesso dell'immobile, è presente la Sig.ra 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 nonostante i materiali di rifinitura costruttivi risalgono nel*

*periodo tra il 1970 e 1980 si presenta in buono stato di conservazione sia nelle pavimentazioni, sulle pareti e sul soffitto, e ancora migliori le condizioni di uso e manutenzione degli infissi esterni che sono state sostituite nel periodo successivo all'epoca della costruzione.*

*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 Fiumicino 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 la relazione notarile rilasciato in data 08 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 16 Agosto 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 Fiumicino ed è emerso che l'esecutata la Sig.ra xxxxxxxxxxxx risulta residente nel Comune di Fiumicino in Via Pattada n. 16.

### **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. 37478/7239 del 11/07/2011** ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Roma 2 e Roma 1 al numero gen.

12865 e numero part. 6420 **a favore** di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. A carico della Sig.ra xxxxxxxxxxx per la somma complessiva di € 139.647,20 a garanzia della somma di € 279.295,00 a rogito del notaio MAZZA Antonino del 11 Luglio 2011 per la durata di anni 25 gravante sull'immobile riportato in NCEU al foglio 305 part.Ila 1585 sub 19 sito nel Comune di Fiumicino (Roma) località Passoscuro Via Pattada n.16.

#### **Elenco delle trascrizioni:**

– **Con atto pubblico notarile di compravendita** del 06/07/2011 notaio Dott. MAZZA Antonino trascritto presso l'agenzia del territorio di Roma il 11/07/2011 al n. 37477 generale e n. 23438 del registro particolare da potere di xxxxxxxxxxx nato a Roma in data xxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxx a Terlizzi (BA) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Fiumicino di cui alla procedura.

- Verbale di **pignoramento** immobili atto Unep Presso il Tribunale Di Civitavecchia del 23 Gennaio 2023 repertorio n. 123/2023 a favore di GROGU SPV S.R.L. contro la Sig.ra xxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxx a Roma CF. xxxxxxxxxxx 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 Fiumicino (RM) località Passoscuro, Via Pattada n.16, angolo via Sanluri posto al piano secondo, interno 13, Zona censuaria n. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 77 mq. escluse le aree scoperte riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 305 particella n. 1585 sub 19, con rendita catastale di €533,24.

#### **4° - 5° QUESITO**

##### Storia catastale-ipotecaria

– Al ventennio gli immobili oggetto della presente procedura risultano essere di proprietà della Sig.ra xxxxxxxxxxx, nata a Roma (RM) il xxxxxxxx per effetto dell'atto di compravendita sopra descritto stipulato con i Sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxx dal notaio Dott. Antonino MAZZA;

– L'appartamento è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxxx per atto di compravendita con la Sig.ra xxxxxxxxxxx nata a Roma il xxxxxxxx a rogito notaio Paola Salaris di Roma in data 3 Luglio 1980 di rep. n.528, Voltura in atti dal 01/03/1989 trascritto il 19 luglio 1980 al nn. 52163/39591.

#### **6° QUESITO**

In risposta al quesito il sottoscritto CTU ha effettuato insieme al custode il primo accesso il giorno 05/04/2023 successivamente rinviato al giorno 11 Aprile 2023 alle ore 16,15, finalizzato al rilievo tecnico dell'appartamento.

#### **Ubicazione dell'immobile**

L'appartamento è sito in una Località marittima denominata Passoscuro (talvolta indicato come Passo Oscuro) nel Comune di FIUMICINO

(Provincia di Roma). Passoscuro è un piccolo abitato di circa tremila residenti, ubicato sul tratto del litorale romano, con una storia urbanistica recente sviluppatosi dapprima negli anni 50, come un agglomerato di piccole case intorno ad una piazza (l'attuale piazza Villacidro), e con una successiva espansione negli anni 60-70 proseguita fino ai giorni nostri con la realizzazione numerosi fabbricati di cui molti costruiti abusivamente a causa della mancanza di una espansione qualificata arrecando un peggioramento all'ambiente con le abitazioni che si spingono fin oltre il limitare delle spiagge, dove una volta doveva erigersi la duna. La località Passoscuro nonostante non disponga di un lungomare, riveste un certo interesse turistico quando d'estate diventa meta giornaliera di bagnanti pendolari provenienti dalla vicina capitale o dai campeggi e strutture ricettive della zona.

### **Caratteristiche sommarie e costruttive riferite all'intero immobile**

L'appartamento in questione è posto al piano secondo ad angolo tra la via Sanluri e Via Pattada, fa parte di una piccola palazzina che si eleva di cinque piani fuori terra composto da n.19 appartamenti con copertura in parte a terrazza e in parte ad abitazione. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla via Pattada su un'apertura posto sul confine di recinzione, e poi dal vano scala interno, il fabbricato è dotato di un regolamento di condominio con relative tabelle millesimali che ne dividono le quote di proprietà da ripartire fra i singoli condomini. Per una migliore rappresentazione dell'unità immobiliare è stata redatta una planimetria che verrà allegata alla presente perizia tecnica.

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato con struttura mista, la struttura portante è costituita da pilastri in c.a. che scaricano il proprio peso su una fondazione eseguita con plinti in c.a. poggiante su terreno compatto, solai del tipo misto in c.a. e laterizio, pareti laterali in muratura portante, muri divisorii interni in muratura da cm.10, scale interne condominiali in muratura con gradini in marmo e ringhiera in ferro, infissi esterni sono dotati di avvolgibili in plastica, le facciate sono rivestite a mattoncini disposti a cortina faccia vista, i balconi sono pavimentati con piastrelle ceramicate in gres ceramicato antiscivolo e delimitate con ringhiera zincata di idonea altezza. Il fabbricato è delimitato perimetralmente da un'area esterna di esclusiva proprietà degli appartamenti posti al piano terra, tali aree sono delimitate da ringhiere in ferro.

### **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:

- il soffitto risulta intonacato al civile con sovrastante tinteggiatura, le pareti laterali della camera da letto e del soggiorno sono rivestite con carta da parati;
- pavimentazione e battiscopa in ceramica;
- 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 una normale apparecchiatura sanitaria costituita da un piatto doccia, lavabo, wc con scarico e bidet, dotato di una rubinetteria di qualità normale;

- porte interne ad anta 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: non è presente nell'abitazione nessun impianto di riscaldamento ma è provvisto di uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria del bagno e della cucina, acqua potabile e scarichi fognari sono allacciati alla rete esterna municipale;
- impianto elettrico di potenza del tipo non 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'immobile è provvisto di impianto citofonico collegato sul portone d'ingresso di accesso al vano scala condominiale.

Attualmente la sig.ra Travaglini Simona risulta essere in possesso della certificazione energetica dell'appartamento, rilasciata dal Geom. Mancini Gianfranco iscritto all'ordine provinciale di Roma al n. 6845 dal giorno in cui è stato stipulato l'atto di compravendita.

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 doppio ingresso disimpegno di mq. 10,70 che dà accesso al soggiorno di mq. 17,00, alla cucina di mq. 13,00, alla camera da letto di mq. 16,60, e al bagno di mq. 4,50. L'appartamento è dotato di un terrazzino di mq. 20,00 che circonda i due lati dell'immobile con accesso dal soggiorno e dalla cucina.

La superficie utile complessiva dell'appartamento risulta essere di mq. 61,80 mentre quella lorda è di mq. 73,00, con un'altezza utile di mt. 3,00.

L'appartamento nonostante i materiali di rifinitura impiegati risalenti al periodo del 1970-1980 e come già descritto nel verbale di sopralluogo si trova in buone condizioni.

### **Confini**

L'appartamento è confinante con appartamento identificato con l'interno 12 sub 12, con vano scala, con androne condominiale, salvo altri.

### **Dati Catastali**

L'appartamento oggetto di pignoramento è così distinto:



**Appartamento in piccola palazzina: al Foglio n. 305 particella n. 1585 sub 19** del Comune di Fiumicino (Roma) località Passoscuro, Via Pattada n. 16, piano secondo interno 13, Z.C. 2, categoria A/2, classe 3, Vani n. 3,5, Rendita catastale Euro 533,24.

Gli immobili risultano intestati alla seguente ditta:

- xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Roma (RM) il xxxxxxxxxxxxxx (cf. xxxxxxxxxxxxxxxx);

### **Condominio**

L'appartamento fa parte di una palazzina che vengono corrisposti mensilmente la quota condominiale per le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni (tabella proprietà generali; consumi elettrici e manutenzione varie ecc.), obbligandosi a rispettare il regolamento di condominio depositato agli atti del notaio Raffaello Capasso di Roma il 19 Ottobre 1972 rep. 76392 registrato a Roma il 28 Ottobre 1972 al n. 20564 Vol. 2577, dal documento rilasciato relativo al prospetto rateale (che si allega) da me richiesto e fatto pervenire per email dallo studio tecnico di Studio If di Frau Ilaria in qualità di amministratore del condominio che ci sono esposizioni debitorie nei confronti della Sig.ra xxxxxxxxxxx per una cifra di **€ 33.625,46** relativi ai periodi non pagati fino ad oggi e per le spese di manutenzione straordinaria.

#### **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 corrisponde alla planimetria catastale presente presso gli uffici tecnici erariali di Roma e gli uffici urbanistici del Comune di Fiumicino.

#### **9° 10° QUESITO**

### **Regolarità edilizia**

Il fabbricato da Piano Regolatore Generale del Comune di Fiumicino ricade in Zona edilizia esistente "B" Sottozona "B3a" aree di mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti, ricade in zona di completamento edilizio ed attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa, l'area dove ricade l'immobile è ricompresa nel piano particolareggiato di esecuzione dove destina l'area esterna privata a zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali, non residenziali e miste.

Inoltre il fabbricato ricade in zona sottoposta ai seguenti vincoli:

- Paesaggistico Legge 1497/39 in riferimento alla zona C/2 a tutela limitata, normata dall'art. 28 delle norme del PTP ambito n. 2 litorale nord in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG nonché dall'art. 27 delle norme del PTPR

A seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Fiumicino si è riscontrato che l'intero fabbricato dove ricade l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato in assenza di licenza di edilizia e per la stessa è stata presentata al Sindaco del Comune di Roma domanda di sanatoria edilizia protocollo n. 0118735/87 in data 1987 ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria il 06 Marzo 1997 n. 142/3/1997 a seguito dei documenti richiesti tra cui il rilascio del certificato di collaudo statico per opere in cemento armato il giorno 27 Febbraio 1980 dal Dott. Ing. Alessandro Morabito

Dalla copia della concessione edilizia in sanatoria ho potuto verificare che l'immobile oggetto di pignoramento corrisponde esattamente con la planimetria catastale e con lo stato attuale esistente al momento del sopralluogo.

Dalla verifica eseguita presso gli uffici Comunali sull'appartamento non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### 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 dalla proprietaria Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx.

#### 14° QUESITO

Dopo gli accertamenti presso gli uffici tecnici ed urbanistici del Comune di Fiumicino 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 che L'area distinta al catasto del Comune di Fiumicino al foglio n. 305 particella catastale n. 1585 **non è gravata da usi civici.**

#### 15° QUESITO

Sulla scorta della documentazione reperita presso le agenzie territoriali si è potuto accertarsi che all'atto della notifica del pignoramento del 12/01/2023 la parte esecutata la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx risulta essere unico proprietario degli immobili pignorati in forza dell'atto di compravendita del 06/07/2011 con i Sig.ri xxxxxxxxxxxx e 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 € 450,00 ed € 550,00, da cui per media matematica ne deriva un canone pari ad € 500,00 (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:

$$V_i = € 500,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0.90 / 0.040 = € 135.000,00$$

- 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 una località balneare sviluppata turisticamente, in una zona completamente urbanizzata caratterizzati da piccoli villini, da abitazioni plurifamiliari e piccole palazzine, con una comodità con i servizi principali (negozi, uffici, farmacia, ecc.), il taglio piccolo-medio costituiscono degli elementi positivi che potrebbero essere interessanti per un'eventuale forma di investimento per una seconda casa o come casa vacanze.

Le condizioni interne ed esterne dell'intero fabbricato sono da considerarsi buone anche a seguito delle recenti ristrutturazioni realizzate all'esterno relativi alla sostituzione degli infissi e del rifacimento dei balconi con la ristrutturazione della pavimentazione e delle ringhiere, anche le parti condominiali relativi all'area di accesso esterno e del vano scala sono buone.

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 € 1.900,00 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. 61,80
- terrazzi mq. 4,00 (ridotto ad un quinto dei 20,00 mq.)
- TOTALE.....mq. 65,80

$$V_2 = \text{mq. } 65.80 \times \text{€ } 1.900,00 = \text{€ } 125.020,00$$

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.:

$$V_F = (\text{€ } 135.000,00 + \text{€ } 125.020,00) / 2 = \text{€ } 130.010,00$$

### **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 è di:

**EURO 130.000,00 (Centotrentamila/00 Euro)**

**La presente relazione** viene trasmessa per posta elettronica al creditore precedente 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)
- estratto di mappa e planimetria dell'immobile (allegato 5)
- verbali di accesso (allegato 6 )
- certificato di stato civile (allegato 7)
- Atto di proprietà e documenti condominiali (allegato 8)
- Attestazione di inesistenza usi civici (allegato 9)
- specifica delle competenze (allegato 10) .

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. GROGU SPV s.r.l. – contro – la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx ed ha presentato il proprio elaborato peritale composto da n. 13 pagine.

**Il cancelliere**

**Il perito**

Geom. Antonio Pietrafesa