
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

CIVILE

Esecuzione Immobiliare

contro

LOTTO UNICO

N. 230/2019 R.G.E.

Giudice Dott. ssa Alessandra Dominici

Immobile ad uso residenziale

Tecnico incaricato ing. Fabrizio Scotti

Iscritto all'Albo della Provincia di Roma al n. 13.618



Il G.E. del Tribunale Civile di Civitavecchia, Dott.ssa Alessandra Dominici, con Decreto emesso in data 29.12.2019, ha conferito al sottoscritto, Dott. ing. Fabrizio Scotti, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento di esecuzione, N. 230/2019, R.G.E., promosso da _____ nei confronti di _____ formulando i seguenti quesiti:

all'esperto il seguente incarico:

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 congruagli 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.



Beni in Ladispoli – Roma – Via Duca degli Abruzzi n. 196
immobile con destinazione residenziale

Cronologia delle operazioni di consulenza

Lo scrivente CTU, dopo esame del fascicolo telematico, ha così proceduto:

- in data 23.01.2020, presso l’Agenzia delle Entrate, sede di Civitavecchia, ha acquisito la visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali, nella loro evoluzione storica, ed effettuato prime visure ipotecarie;
- in data 20.02.2020, alle ore 12.00, presso l’immobile oggetto di pignoramento, in Via Duca degli Abruzzi n. 196, nel Comune di Ladispoli (RM), al sottoscritto ed al Custode nominato, Notaio Dott. Giorgio Giorgi, non è stato consentito di procedere alle programmate operazioni di consulenza tecnica d’ufficio, per assenza dell’esecutato;
- in data 12.03.2020, alle ore 12,00, non è stato eseguito l’accesso programmato, sempre presso l’immobile oggetto di pignoramento, per intervenuta sospensione delle attività causa Covid-19;
- in data 27.07.2020, dalle ore 11,54, presso l’immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha potuto infine procedere, congiuntamente al Custode, all’inizio delle operazioni di consulenza tecnica d’ufficio, alla presenza del Sig. Tamilia Stefano, prendendo atto della occupazione dell’immobile, da parte dell’esecutato, quale abitazione principale abituale;
- il CTU ha quindi ispezionato attentamente i luoghi e scattato fotografie. La riunione è terminata alle 12,10, dopo aver letto, confermato e sottoscritto il relativo verbale;
- con pec prot. 39143/2020, il sottoscritto ha richiesto, al Comune di Ladispoli, visione e copia dei titoli edilizi autorizzativi, eventuali sanatorie edilizie e certificato di abitabilità relativi all’immobile oggetto di pignoramento. Ha potuto ritirare quanto rinvenuto dal Comune di Ladispoli, allegato alla presente, in data 26.11.2020. La ricerca di eventuali sanatorie si è invece conclusa con l’allegata certificazione del Comune di Ladispoli del 24.03.2021 nella quale si è evidenziato, da parte degli Uffici, di non poter procedere per “pratiche fuori posto”.



RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n.01 (VERIFICA PRELIMINARE)

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;

E' stato verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., nello specifico del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

Risposta al quesito n.02 (GENERALITA' DOCUMENTI PROPRIETA' CATASTO E STATO CIVILE)

effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, comma 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.

Al riguardo il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del Dott. Enzo Becchetti, Notaio in Roma, redatta in data 14.11.2019, riferita all'immobile pignorato e la stessa risale ad atto di acquisto originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta il 17.09.2019.

Tale certificazione notarile risale infatti all'atto di acquisto Notaio Nicola Giganti del
trascritto in data , ai nn. con il quale il sig.

acquistavano l'immobile in oggetto, Via Duca degli Abruzzi 196, dalla Signora

, del

quale si allega la relativa nota di trascrizione.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione:
N.C.E.U. Comune di Ladispoli Unità immobiliare: Foglio 71, particella 5 Sub 11, Cat. A/2,
Classe 2, Cons. vani 4, rendita € 506,13, via Duca degli Abruzzi 196, piano 3, interno 9, in ditta
(usufrutto per 1/2 in regime di
separazione di beni), (usufrutto per 1/2 in
regime di separazione di beni), (nuda proprietà per
1/1).

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto, secondo la consistenza indicata nella visura catastale e nella certificazione notarile in atti.

Per quanto concerne lo stato civile, i servizi demografici di Roma capitale, su specifica richiesta, hanno trasmesso l'allegato certificato, del 05.10.2020, dal quale risulta che il Sig.

, hanno



contratto matrimonio in data 04.06.2005; nelle annotazioni marginali è indicato che “con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.”

Risposta al quesito n.03 (FORMALITA' CONSERVATORIA)

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

Nel ventennio preso in esame l’immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta il 08.03.2005, Registro particolare n.636 e Registro Generale 2536, derivante da somma ricevuta, nascente da atto Notaio Giacomo Laurora del 07.03.2005, a favore

, come sopra generalizzati, per la complessiva somma di € 24.000,00, durata 48 rate mensili di € 500,00, fino a tutto marzo 2009, gravante sull’immobile sito in Ladispoli (RM) Via Duca degli Abruzzi 196, NCEU Foglio 71, particella 5, Sub 11, p. 3, int. 9, Cat. A/2, Vani 4, abitazione di tipo civile.

Trascrizioni

- pignoramento trascritto il 17.09.2019, Registro particolare n. e Registro Generale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia (RM), Rep. a favore

gravante sull’immobile in oggetto sito in Ladispoli (RM), Via Duca degli Abruzzi 196, NCEU Foglio 71, particella 5, Sub 11, p. 3, int. 9, Cat. A/2, Vani 4, abitazione di tipo civile, per il diritto di nuda proprietà.

Sequestri

non risultano sequestri;

Domande giudiziali

non risultano domande giudiziali;

Sentenze dichiarative di fallimento

non risultano sentenze dichiarative di fallimento;



Atti d'obbligo

non risultano atti d'obbligo;

Risposta al quesito n.04 (SUCCESSIONE VENDITE VENTENNIO)

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 ...

Alla Signora _____ per i diritti pari alla
metà dell'usufrutto, al signor _____ per i diritti
pari alla metà dell'usufrutto, al Sig. _____, per i diritti pari
alla nuda proprietà, dell'immobile, sito in Ladispoli (RM), censito in NCEU al Foglio 71,
particella 5, Sub 11, p. 3, int. 9, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 4, €.€ 506,13, è pervenuto con atto di
compravendita del Notaio Giacomo Laurora del _____, trascritto il
08.03.2005 ai nn.

_____, in regime di separazione dei beni, per l'intera piena proprietà.

Alla signora _____ i diritti di proprietà, pari alla metà, erano pervenuti dal
_____, giusto atto di vendita del Notaio Anna Barachini di Roma del _____

Al Signor _____, celibe al momento dell'atto, il bene era pervenuto, da

_____, per l'intera piena proprietà, con atto di compravendita del
Notaio Ugone d'Amelio di Roma del _____

Al Signor _____, come sopra generalizzato, il bene era pervenuto, per la nuda proprietà,
dai genitori _____ come sopra generalizzati, con atto di
donazione del Notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri del _____ p. n.

Ai Signori _____ come sopra generalizzati, il bene era
pervenuto, a _____
_____, per l'intera piena proprietà, con atto di compravendita del Notaio Nicola Giganti del
06.07.1979, Rep. n.



Risposta al quesito n.05 (ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE)

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

Risposta al quesito n.06 (CARATTERISTICHE IMMOBILE)

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;

La zona, nella quale è ubicato l'immobile interessato dal pignoramento, ha prevalente destinazione residenziale, con media densità abitativa, con edifici di 1 - 5 piani fuori terra, plurifamiliari e locali commerciali al piano terra, contigua ad altra di maggiore densità; buona la dotazione di servizi offerti nell'area e breve la distanza dal centro città e dal lungomare, quest'ultimo distante meno di cento metri.

Il corpo di fabbrica, nel quale è compreso l'immobile pignorato, civico 196 di Via Duca degli Abruzzi, ha forma geometrica piuttosto regolare, a torre.

L'unità immobiliare specifica, che si sviluppa su unico piano, il terzo, risulta confinante con via Duca degli Abruzzi, cortile interno condominiale, vano scale, altra proprietà' Bellotti Luigi o aventi causa, salvo altri.

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito l'allegato rilievo fotografico; tali riprese permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi. I vani, come individuabili nella planimetria catastale, del 23.10.1963, hanno le seguenti destinazioni: ingresso, sala soggiorno pranzo, bagno, camera da letto, cucina, oltre piccolo balcone.

Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile tinteggiati. I serramenti esterni, per finestre e porte finestre, sono in alluminio, con vetro camera, di qualità scadente anche ai fini del contenimento energetico; sono complete di tapparelle e cassonetto per avvolgibile e necessitano comunque di sostituzione. Quelli interni, di qualità medio bassa, in legno tamburato verniciato, sono, con ogni probabilità, gli originali della costruzione realizzata agli inizi degli anni '60. I pavimenti sono in ceramica e in graniglia, di diversa fattura nelle varie stanze, così come i



rivestimenti dei servizi igienici; le finiture interne sono comunque complessivamente mediocri sia per qualità di materiali che lavorazioni.

Per quanto concerne gli impianti, da quanto è stato possibile visionare, è presente, all'esterno, una vecchia caldaia a gas per riscaldamento e acs, radiatori in alluminio; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Presenti impianto TV e citofonico. Non è stato possibile reperire alcuna certificazione relativa agli impianti nel loro complesso che dovranno in ogni caso, da quanto verificato de visu, essere certamente sottoposti a totale revisione ed integrazione.

L'unità oggetto della valutazione, presenta, complessivamente, una mediocre manutenzione da parte degli occupanti e un connesso livello di conservazione.

La consistenza verificata, comprensiva della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, ai sensi DPR 138/98, è coerente con i dati della superficie catastale presenti nella visura per complessivi mq 55, dei quali 54 escluse le aree scoperte, di cui calpestabile:

- disimpegni	mq.	4,2
- cucina	mq.	4,9
- soggiorno	mq.	19,7
- camera	mq.	12,2
- bagno	mq.	3,6
- piccolo balcone	mq.	3,5

Risposta al quesito n.07 (DATI INDIVIDUAZIONE IMMOBILE)

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

Accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nei dati del pignoramento.



Risposta al quesito n.08 (AGGIORNAMENTO CATASTALE)

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);

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria del locale corrispondente allo stato dei luoghi. Non è opportuno aggiornare la planimetria.

Risposta al quesito n.09 (PREVISIONI URBANISTICHE)

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

Il fabbricato, oggetto di perizia, ricade secondo le previsioni del vigente P.R.G.C. del Comune di Ladispoli, in zona C1 per le quali si rimanda al testo delle relative NTA allegato. Con Delibera di Consiglio Comunale 29 del 31.07.2019 è stata adottata Variante Generale integrativa al PRGC pertanto risultano vigenti le relative misure di salvaguardia. In ogni caso, per la zona B1, nella quale ora ricade l'immobile nel nuovo strumento urbanistico, viene confermata, all'art. 41 comma 2 delle relative NTA, la normativa del vigente PRGC, come segue "per tali zone sono valide le norme dei relativi strumenti urbanistici che le hanno legittimate". Non necessita quindi alcun confronto fra i due piani.

Come tutti i Comuni della Provincia di Roma il Comune di Ladispoli è anche interessato dal P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale), ai sensi della L.R n. 38/1999, approvato dal Consiglio Provinciale in data 18.01.2010 con deliberazione n. 1, pubblicato sul B.U.R.L. n. 9 del 6 marzo 2010, pertanto sono in vigore le relative norme che, tuttavia, nel caso specifico non variano le attuali disposizioni indicate per l'immobile in questione.

Risposta al quesito n.10 (CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA)

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

Per l'intero edificio, cui l'appartamento appartiene, da verifiche effettuate presso il Comune di Ladispoli, risulta depositato unicamente un progetto con timbro di approvazione da parte della Commissione Edilizia del 02.10.1961 e una successiva presentazione di progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia data 02.10.1962 con visto di approvazione dell'Ufficio Tecnico di pari data; non risultano agli atti le corrispondenti licenze edilizie. In ogni caso l'immobile è stato realizzato prima del 01.09.1967 e quindi non necessitava di alcun titolo specifico autorizzativo, così come richiamato anche nell'atto di provenienza ultraventennale, Notaio Giganti del 06.07.1979, Rep. n. 821. Non è stato possibile acquisire c/o il Comune di Ladispoli la dichiarazione di agibilità.

Risposta al quesito n.11 (PROCEDIMENTI GIUDIZIARI)

verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dagli accertamenti effettuati non si è avuta notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, fatto salvi gravami di cui al quesito 03

Risposta al quesito n.12 (OCCUPAZIONE IMMOBILE)

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.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è occupata dal Sig. _____ che ne è nudo proprietario e che dichiara il suo utilizzo come abitazione abituale principale.

Risposta al quesito n. 13 (ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE)

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

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.



Risposta al quesito n. 14 (VINCOLI)

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;

Sull'immobile in oggetto non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; l'intero complesso immobiliare ricade su aree soggette a vincolo paesaggistico, come si evince dalla analisi della Tavola B allegata al PTPR adottato poi approvato dalla Regione Lazio con delibera di Giunta Regionale del 02.08.19 pubblicata sul BURL n. 13 del 13.02.2020 quindi annullato a seguito della sentenza 240 del 17.11.2020 della Consulta. Per quanto sopra rimane ora valido al riguardo quanto disposto dal precedente PTPR adottato, così come indicato nella recente Circolare Regionale del 03.12.2020.

In particolare l'area rientra, sia fra quelle classificate come di notevole interesse pubblico ai sensi art.134 comma 1 lettera a) del Codice, in particolare di queste quelle di cui all'art. 136 lettere c) e d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche per le quali si applicano le norme di cui all'art. 8 del PTPR citato ed in particolare quelle indicate all'art. 27 delle relative NTA, paesaggio degli insediamenti urbani comprensivo di scheda di paesaggio, sia in quelle tutelate ai sensi art.134 comma 1 lettera b) e, di queste, quelle di cui all'art. 142 lettera a) costa del mare e c) corsi delle acque pubbliche per le quali si applicano le norme di cui all'art. 35 del PTPR richiamato.

Stante la mancata approvazione del PTPR valgono le più restrittive fra quelle sopra indicate e le seguenti di cui al PTP ambito territoriale n. 2 Litorale Nord: PTP E/1-7 protezione delle fasce costiere, art. 5 e protezione dei corsi e delle acque pubbliche, art. 7; PTP E/3-7 rispettivamente: Beni A1, zone costiere, art. 18, Beni A2, corsi delle acque pubbliche, art. 19.

Per quanto concerne gli oneri condominiali, da dati acquisiti c/o l'attuale Amministratore del Condominio di Via Duca degli Abruzzi, 196 di Ladispoli, cui l'u.i. appartiene, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è stimato in quattro rate di € 163,12; non risultano spese straordinarie già deliberate, mentre vi è un debito pregresso, per spese condominiali, al 31.12.2019 di € 11.457,42 oltre le rate dell'anno 2020 non versate, il tutto per



complessivi € 12.109,90.

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

Risposta al quesito n. 15 (POSSIBILE DIVISIONE)

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;

L'unità immobiliare, oggetto della presente, risulta essere nuda proprietà del Sig.

. In ragione di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. ;dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078, il sottoscritto esprime il giudizio d'indivisibilità. L'immobile è stimato nella sua interezza vista la condizione d'indivisibilità del bene.

Risposta al quesito n. 16 (VENDITA IN LOTTI)

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il concetto di comoda divisibilità di un bene cui fanno riferimento gli artt. 720 e 1114 c.c. comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene e delle sue pertinenze, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravante, almeno di norma, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi e che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi.

Tenuto conto delle caratteristiche del bene pignorato e sulla base delle considerazioni precedenti, si ritiene che l'unità immobiliare non sia comodamente divisibile e quindi non sia possibile venderlo in più lotti senza snaturare la destinazione d'uso.



L'unità immobiliare in esame non appare convenientemente frazionabile in lotti.

Risposta al quesito n. 17 (STIMA)

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.;

a) stima sintetico comparativa

I criteri di stima sono in generale volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico comparativo, l'altro il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi, di cui siano ovviamente noti le caratteristiche ed il prezzo di mercato, ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste invece nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato sostanzialmente stabile, dove l'investimento immobiliare edilizio possa essere valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.



Nella fattispecie, per la stima dei beni in oggetto, con il primo metodo indicato, sintetico comparativo, è stata effettuata a tappeto un'indagine di mercato in zona, con assunzione di informazioni presso: operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.), uffici tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare, osservatori del mercato del territorio (Roma e provincia), in particolare quello OMI dell'Agenzia delle Entrate oltre che Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Nella valutazione dei beni in oggetto si è, al tal fine, tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del grado di vetustà, di situazione di conformità alle norme urbanistiche ed autorizzazioni amministrative, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi beni in particolare del contesto in cui essi risultano appartenere, l'incidenza delle aree e degli spazi pertinenziali ed accessori.

Da tale ricerca è risultata una serie di prezzi di mercato, al metro quadro di superficie commerciale lorda, per situazione conservativa normale, con riferimento ad immobili ubicati analoghi per destinazione e assimilabili caratteristiche estrinseche ed intrinseche, come segue:

O.M.I. Agenzia delle Entrate zona	€ 1.100,00. – 1.650,00
-----------------------------------	------------------------

Altre fonti, compreso Agenzie Immobiliari di zona	€ 1.120,00 – 1.670,00
---	-----------------------

per un valore medio al mq, condizioni normali, di € 1.385,00 da ridurre ad un valore medio di € 1.200,00 al mq stante le caratteristiche, stato manutentivo dell'immobile e classe energetica, per un valore complessivo, per mq 55,00, di € 66.000,00, cui vanno applicate le ulteriori seguenti riduzioni:

- per spese condominiali insolute nel biennio, in base ai dati acquisiti	€ 12.109,90
--	-------------

<u>Il valore di mercato, in cifra tonda, per stima comparativa, è quindi valutabile</u>	<u>€ 54.000,00</u>
---	--------------------

b) per capitalizzazione dei redditi netti

Tale metodo di stima è invece un'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r definito saggio di capitalizzazione; il rischio del metodo è che limitate variazioni del saggio possono determinare significative variazioni del valore e quindi poter far risultare aleatorie dette stime. Sotto il profilo economico, la formula configura quindi il valore di mercato dell'immobile alla medesima stregua di un qualsiasi capitale e reddito connesso.



A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto quindi dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

In relazione a quanto su esposto:

OMI dell'Agenzia delle Entrate, valore locativo al mq mese € 4,5 – 6,3

Altre fonti, compreso Agenzie Immobiliari di zona, valore locativo al mq € 4,0 – 6,0

Il valore locativo medio, al mese per mq, risulta quindi pari a € 5,20, da ridurre, per caratteristiche complessive, non normali, dell'immobile, ad € 5,00; ne deriva quindi un valore mensile pari a $\text{mq } 55 \times \text{€ } 5,00 = \text{€ } 275,00$.

La determinazione del saggio di capitalizzazione r (nello specifico investimento ad uso commerciale) non è invece elemento di facile determinazione. I dati dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano valori compresi tra il 4,0 % ed il 5,0 % sul canone lordo; come da letteratura (Forte, Orefice, Reale) è possibile poi risalire da tali valori medi di mercato a quelli specifici del "bene" in esame attraverso la determinazione e ponderazione delle circostanze "ascendenti" e "discendenti" che influenzano positivamente e negativamente il saggio.

Sulla scorta delle osservazioni sopra riportate e dando il giusto peso ad ogni elemento influente sul saggio, si ritiene di poter applicare un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,0 % e conseguentemente:

Reddito netto annuo (R_{na}) = ($R_m \times 12$) - spese (circa 24% di $R_m \times 12$) pertanto:

$$R_{na} = (\text{€ } 275,00 \times 12 \times 0,76) = \text{€ } 2.508,00$$

valore di mercato da capitalizzazione = $\text{€ } 2.508,00 / 0,04 = \text{€ } 62.700,00$ cui vanno ancora applicate le seguenti riduzioni:

- per spese condominiali insolute per i dati acquisiti € 12.109,90

Il valore di mercato, in cifra tonda, per capitalizzazione, è quindi valutabile € 50.000,00

In conclusione, lo scrivente ritiene che il valore di mercato, riferito all'immobile oggetto di stima, pari alla quota di 1/1, del bene di proprietà di Amicone Pasqualina per i diritti pari alla metà dell'usufrutto, Tamilia Dario, per i diritti pari alla metà dell'usufrutto, Tamilia Stefano, per i diritti pari alla nuda proprietà, sito in Ladispoli (RM) Via Duca degli Abruzzi 196, censito in



NCEU al Foglio 71, particella 5, Sub 11, p. 3, int. 9, sia quello derivante dalla media aritmetica dei due valori sopra indicati, corrispondenti ai due valori ottenuti sia per Stima Sintetico Comparativa che per Capitalizzazione dei redditi netti, per il seguente importo:

Valore di mercato mediato = € (54.000,00+ 50.000,00)/2 = € 52.000,00 da ulteriormente e definitivamente ridurre del 15 %, per assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Trattandosi poi di nuda proprietà si considera, di tale valore ridotto, il 35 % dell'intero, in accordo alla tabella ai fini fiscali dell'usufrutto e della nuda proprietà, per l'età dell'esecutato.

Il valore di mercato finale del bene pignorato è quindi stimabile in € 15.500,00

La presente relazione è stata inviata, come bozza, via pec, alle parti, in data 03.05.2021; a tale inoltro non ha fatto seguito, nei termini fissati dal Giudice, alcuna osservazione da parte delle parti in causa.

Il C.T.U.

ing. Fabrizio Scotti

Civitavecchia 19.05.2021

Allegati

Elaborati progettuali depositati c/o Comune di Ladispoli

Dichiarazione del Comune di Ladispoli pratiche di condono

Estratto di mappa

Visura storica catastale

Planimetria catastale

Identificativi catastali beni periziati

Ispezioni ipotecarie

Valori OMI Ladispoli 2020-1

Scheda di vendita

