

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE FORZATA
PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 195/2020

CREDITORE PROCEDENTE

\

DEBITORE

\

Il Giudice
Ill.ma Dott.ssa A. Dominici

L'Esperto
Ing. N. Intreccio

Il Custode
Avv. A. Cascioni

RAPPORTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Premessa

1. Incarichi conferiti dal Giudice
2. Compimento degli incarichi
3. Sintesi operazioni e allegati

Conclusioni

PREMESSA

Mediante la procedura giudiziaria pendente presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, iscritta al ruolo generale delle esecuzioni immobiliari (R.G.E.) n. 195/2020, si offrono in asta sei cespiti urbani (specificatamente cinque appartamenti ed un garage) facenti parte di una costruzione residenziale e commerciale di maggior consistenza, ultimata nell'anno 2010 e collocata in zona semicentrale, a pochi passi dal lungomare Thaon de Revel, dal polo universitario di piazza Verdi e dalla stazione ferroviaria del Comune di Civitavecchia (RM).

Costruttivamente simmetrici per piano, in via generale, dal primo al terzo sono collocate due unità immobiliari, una più piccola di 4 vani ed una più grande di 5,5 vani catastali. Il quarto e quinto piano sono invece occupati da due unità immobiliari di 5 vani catastali ciascuna e dispongono di un'ampia ed esclusiva area terrazzata ove è possibile spaziare tra la vista del dolce collinare e quella splendida del mare, fino al forte Michelangelo.

La regolare geometria dello stabile consente altresì a ciascuno degli alloggi di mettere in contatto, in tripla esposizione, i vani abitabili interni con l'ambiente esterno mediante un'euritmia che vede alternare, per ciascuno, un prospetto finestrato a due prospetti balconati talvolta aggettanti.

Il piano terra è riservato alle attività commerciali che insistono su strada pubblica mentre quello interrato (di un livello) è destinato a box privati e superfici comuni quali le aree impianti e lo spazio di manovra, quest'ultimo collegato altresì alla via comunale mediante una rampa carrabile e condivisa con l'edificio adiacente.

Completa, infine, la dimensione del costruito un'area a cielo e livello di terreno, recintata semi-perimetricamente. Ampia e priva di barriere architettoniche, è funzionale agli accessi principali degli appartamenti, ai parcheggi privati di autovetture esterni e quindi allo spazio condominiale carrabile e pedonale che si distacca da viale della Vittoria, al civico 22.

Le dotazioni impiantistiche comuni e private sono del tipo tradizionale e totalmente passive ad alimentazione prevalentemente elettrica ed in misura residuale a combustibile gassoso, in larga parte distribuito per l'utilizzo termoautonomo e domestico.

In ultimo, ma non certo per interesse, anzi, è lo stato di occupazione dei cespiti di cui alla procedura in esame che, per almeno cinque dei sei pignorati li vede totalmente liberi da persone e/o cose.

Alcune seguenti immagini generali contribuiranno a perfezionare questa sommaria introduzione dei beni staggiti.



Fig. 1 - ortofoto: sovrapposizione satellitare e catastale



Fig. 2 – prospetto lato mare e ingresso autorimessa (a sinistra)



Fig. 3 – prospetto lato mare e ingresso condominiale (a destra)



Fig. 4 – ingresso carrabile e pedonale



Fig. 5 – androne coperto condominiale



Fig. 6 – prospetto lato ferrovia: spazio esterno e ingresso



Fig. 7 – prospetto lato ferrovia: parcheggi esterni e spazio di manovra

L'esposizione prosegue con le informazioni, i dati e gli approfondimenti che il sottoscritto Esperto, nominato dal Giudice dell'esecuzione, rende ai sensi del Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e art. 568 c.p.c., delle linee guida del C.S.M. e del Codice delle valutazioni immobiliari.

Ciò al fine di intercettare la pluralità di soggetti interni ed esterni alla procedura esecutiva cui questo Rapporto è destinato con il proposito di concorrere a fornire gli strumenti per effettuare, in asta giudiziaria, un acquisto basato sulla comparazione tecnico-giuridica tra lo stato di fatto e la documentazione di riferimento, conveniente per il prezzo ed affidabile per la metodologia impiegata.

1. INCARICHI CONFERITI DAL GIUDICE

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

A) *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;*

B) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e 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 trascritto il...)*

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

C) *In primo luogo,*

- c1 - *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 20 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 20 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:

- c2 - *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.*

D) *In secondo luogo,*

- d1 - *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).*

- d2 - *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.*

E) *In terzo luogo,*

- e1 - *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.*

- e2 - *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 grande G.E.*

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

G) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) *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.),*

B) *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) 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;*

3. Storia e identificazione catastale

A) *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:*

- a1 - *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

- a2 - *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

- a3 - *se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

B) *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);*

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistico-edilizia

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

B) 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità;

E) in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.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 obblazioni 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'art. 40, comma sesto, 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;

5. Pesi, vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) 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;

C) 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;

6. Possesso, detenzione, occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) 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;

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

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la relativa differenza.

7. Individuazione dei lotti di vendita

A) 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.

B) 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 e 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;

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

8. Estimo

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.

2. COMPIMENTO DEGLI INCARICHI

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

In via preliminare appare utile introdurre, almeno in via generale, quali sono i diritti reali ed i beni vantati con il pignoramento trascritto (rimandando ai successivi incarichi i rispettivi approfondimenti). In particolare:

- ✓ quanto ai diritti reali sono indicati in quello assoluto della piena proprietà in capo al debitore esecutato;
- ✓ quanto alle u.i.u. sono indicate quelle al Fg. 25, p.lla 376, subb. 15-16-17-18-19-20-21-22-23 del N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia come tra l'altro derivanti dalla p.lla 70 del Fg. 25 dell'omonimo N.C.T.

Ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

Incarichi 1.A), 1.C) e 1.D): Completezza della documentazione ex art. 567, comma II c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Estensione ventennale ante pignoramento iscrizioni e trascrizioni	Estensione ventennale catastale storico-attuale 1.D) -d1/-d2
Estratto di mappa	Si	24 novembre 2020		
Certificati ipocatastali (1.C)-c1)	Si	31 agosto 2020 1 e 6 ottobre 2020	Assente	No, solo attuale
Certificato notarile sostitutivo (1.C)-c2)	Si	23 novembre 2020	Si	Si
	Istanza di vendita	Certificato notarile	⇒	Rispetto dei termini? ($\Delta \leq 60$ giorni)
Data di deposito	2 ottobre 2020	25 novembre 2020		Si
Segnalazioni al Giudice [1.A)]				
Con riferimento al Fascicolo PCT, si evidenziano le seguenti preliminari (art. 173 bis, c. II, d.a. c.p.c.):				
a) nota redatta e depositata dall'Esperto in data 29 giugno 2021 e relativo visto dell'Ill.mo Giudice emesso in data 1 luglio 2021;				
b) nota dell'Esperto e del Custode, depositata dal Custode in data 10 luglio 2021 e successivo decreto dell'Ill.mo Giudice registrato il 19 luglio 2021;				
c) nota redatta e depositata dall'Esperto in data 27 luglio 2021 e successivo decreto dell'Ill.mo Giudice registrato il 28 luglio 2021;				
d) nota redatta e depositata dall'Esperto in data 18 novembre 2021 e relativo visto dell'Ill.mo Giudice emesso in data 19 novembre 2021.				

Incarichi 1.B), 1.F) e 1.G)

Relativamente ai cespiti pignorati si predispone, come indicato di compiere in base ai documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e gli elenchi sintetici delle eventuali ulteriori formalità e dei trasferimenti di proprietà.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli				
n. gen.	n. part.	Data nota	Tipo nota	Immobili in Civitavecchia
7586	1641	3/07/2008	iscrizione ipoteca volontaria del 1/7/2008 ^A	C.F. Fg. 25, P.lla 70
8380	1821	21/07/2008	iscrizione ipoteca volontaria del 1/7/2008 ^B	C.F. Fg. 25, P.lla 70
9314	6415	19/10/2017	trascrizione pignoramento ^C	C.F. Fg. 25, P.lla 376 Sub. 21
8316	6088	14/10/2020	trascrizione pignoramento ^D	C.F. Fg. 25, P.lla 70
Approfondimenti	^A per gli immobili pignorati, a margine della suddetta iscrizione sussistono le seguenti annotazioni:			
	<ul style="list-style-type: none"> • in data 16.2.2011 ai nn. 1599/367 per restrizione di beni, libera immobile Fg. 25, p.lla 376, sub. 23; • in data 16.2.2011 ai nn. 1600/368 per frazionamento in quota su immobili Fg. 25, p.lla 376, sub. 15-16-17-18-19-20-21-22; • cancellazioni parziali eseguite in data 16.11.2015 sugli immobili Fg. 25, p.lla 367, sub. 18 e 19 [beni di cui al decreto dell'Ill.mo Giudice in atti del 19 luglio 2021]. 			
	^B per gli immobili pignorati, a margine della suddetta iscrizione sussistono le seguenti annotazioni:			
	<ul style="list-style-type: none"> • in data 8.10.2010 al n. 2307 per riduzione di somma e ai nn. 11737/2308 per restrizione di beni, libera immobile Fg. 25, p.lla 376, sub. 23; • in data 8.10.2010 ai nn. 11738/2309 per frazionamento in quota su immobili Fg. 25, p.lla 376, sub. 15-16-17-18-19-20-21-22; • cancellazioni parziali eseguite in data 16.11.2015 sugli immobili Fg. 25, p.lla 367, sub. 18 e 19 [beni di cui al decreto dell'Ill.mo Giudice in atti del 19 luglio 2021]. 			
^C lo stato del procedimento giudiziario è stato accertato con nota redatta e depositata dall'Esperto in data 27 luglio 2021 e successivo decreto dell'Ill.mo Giudice registrato il 28 luglio 2021.				
^D di cui alla presente procedura esecutiva.				

Elenco sintetico delle ulteriori formalità				
n. gen.	n. part.	Data nota	Tipo nota	Immobili in Civitavecchia
6598	4763	6/08/2015	trascrizione ^A	C.F. Fg. 25; P.lla 376; Sub. 16
1136	-	17/05/2016	registrazione ^B	C.F. Fg. 25; P.lla 376; Sub. 15
8648	5941	2/10/2017	trascrizione ^C	C.F. Fg. 25; P.lla 376; Sub. 21
1375	-	21/08/2017	registrazione ^B	C.F. Fg. 25; P.lla 376; Sub. 20
Chiarimenti	^A contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (senza perfezionamento finale)			
	^B preliminari di compravendita mediante scrittura privata registrati ai fini fiscali (non perfezionati)			
	^C preliminare su immobile di cui al decreto dell'Ill.mo Giudice in atti del 28 luglio 2021			

Elenco sintetico dei trasferimenti di proprietà risalenti fino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto a quella di pignoramento				
n. gen.	n. part.	Data trascrizione	Tipo atto	Immobili in Civitavecchia
5053	3377	9/11/1968	compravendita	C.F. Fg. 25; P.lle. 70-110-138-139 e 137 sub. 2
5163	3006	9/05/2008	compravendita *	C.F. Fg. 25; P.lla. 70
6156	4428	29/07/2015	compravendita	** C.F. Fg. 25; P.lla. 376; sub. 18
7530	5462	22/09/2015	compravendita	** C.F. Fg. 25; P.lla. 376; sub. 19
n.d.	n.d.	18/06/2021	decreto di trasferimento	** C.F. Fg. 25; P.lla. 376; sub. 21

Chiarimenti	* atto di acquisto a titolo derivativo in favore del debitore esecutato	
	** immobili di cui ai decreti dell'Ill.mo Giudice depositati in atti il 19 e 28 luglio 2021	
	Acquisito dall'Esperto	In atti
Atto di acquisto a favore dell'esecutato	X	
Atto ultraventennale di provenienza	X	

Incarico 1.E): Stato civile, residenza storica e qualifica del debitore esecutato

L'Esperto ha acquisito dagli archivi amministrativi territorialmente competenti le relative certificazioni di stato civile, residenza storica e qualifica del debitore esecutato, dall'esame delle quali emerge che:

- ✓ quanto alla [Versione G.D.P.R.];
- ✓ quanto allo [Versione G.D.P.R.];
- ✓ quanto alla [Versione G.D.P.R.].

*** **

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Incarico 2.A): Relazione**

Unitamente al Custode giudiziario e al legale difensore del debitore esecutato, in data 27 luglio 2021 si eseguiva primo accesso ai cespiti pignorati, giusto Verbale depositato dal Custode nel fascicolo PCT in data 3 agosto 2021. L'Esperto ha quindi compiuto i successivi plurimi accessi per osservare le caratteristiche immobiliari interne ed esterne e lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti e impianti, effettuando i rilievi metrici e i dossier fotografici generale e di dettaglio utili a soddisfare le seguenti descrizioni.

Caratteristiche comuni a tutti i cespiti pignorati

Generali
<p>Le unità immobiliari urbane pignorate sono parte di un fabbricato di maggior consistenza composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ piano interrato per n. 15 garage, aree e vani tecnici comuni; ✓ piano terra per n. 2 locali commerciali, aree comuni carrabili ed aree esterne pubbliche e private di parcheggio; ✓ piani primo, secondo e terzo, ciascuno per n. 2 appartamenti; ✓ piano quarto per n. 2 appartamenti collegati ciascuno anche internamente al piano sottotetto sovrastante. <p>Dal Certificato di collaudo statico emerge che le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi intelaiati con fondazioni su plinti, solai in laterocemento e strutture indipendenti in c.a. per i vani scala e ascensore.</p> <p>Complessivamente lo stato conservativo del costruito è qualitativamente ordinario. In generale, si notano fenomeni di degrado sulle cancellate perimetrali, su parti dei prospetti e dei balconi di proprietà, sul lastrico solare e nell'autorimessa in corrispondenza dell'ingresso a discesa della rampa e vicino le aperture antincendio.</p>
Pertinenze, dotazioni condominiali e parti comuni

Un'area a cielo e livello di terreno recintata semi-perimetralmente, ampia e priva di barriere architettoniche, è funzionale all'androne dedicato esclusivamente all'ingresso condominiale degli appartamenti, ai parcheggi privati ed esterni di autovetture e allo spazio di manovra carrabile e pedonale comuni, cui si accede da strada pubblica al civico 22 di viale della Vittoria in Civitavecchia (RM).

Indipendenti, invece, sono gli ingressi principali dei locali commerciali che aggettano sulla predetta via, preceduti da una piccola area esterna e antistante, destinata a parcheggio e spazio pubblici.

Distinto e autonomo è anche l'ingresso principale al piano interrato che avviene dal civico 18 di viale della Vittoria tramite una rampa carrabile preesistente e condivisa con i box dell'edificio adiacente.

Sono altresì comuni gli impianti di fabbricato, i muri perimetrali, tutti gli spazi aperti o non aperti, carrabili e pedonali, gli elementi strutturali, le fondamenta, le scale e le coperture dell'intero costruito.

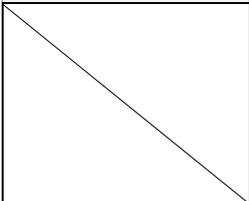
Sono infine comuni i vani tecnici interrati e il locale macchine posto al piano sottotetto, il cui ascensore scorre fino all'androne del piano interrato, separato dall'autorimessa mediante un'unica porta tagliafiamma. Da quest'ultimo e fino al quarto piano, l'ascensore è quindi avvolto dal vano scala e dagli anditi di piano.

Zona e limitrofi

Benché sia una zona semicentrale, in realtà la collocazione del fabbricato è al quanto ottimale considerati la prossimità al lungomare Thaon de Revel e al polo universitario di piazza Verdi e la vicinanza allo scalo ferroviario cittadino e ai servizi commerciali e locali.

Caratteristiche specifiche di ciascun cespite

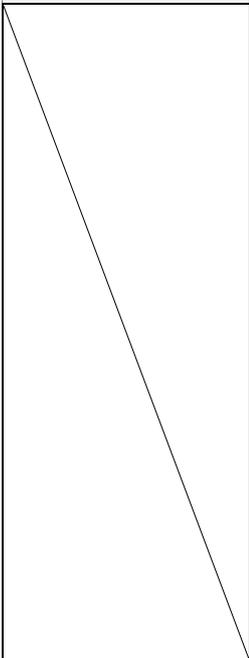
Immobile convenzionalmente denominato "L1"

Dati catastali attuali - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
25	376	22	2	A/2	3	5 vani	Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte: 102 m ²	632,66
Confini								
Nord: appartamento Sub. 21 e vani ascensore e scala - Sud: area comune e altro edificio (Fig. 25, p.lla 204) – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fig. 25, p.lla 78).								
Tipologia:	Immobile residenziale in un complesso condominiale							
Localizzazione:	Civitavecchia (RM), litorale a nord di Roma Capitale, Regione Lazio, Italia							
Indirizzo e G.P.S.:	Viale della Vittoria, n. 22 - 42.08, 11.80							
Piani e interno:	Quarto e quinto, scala unica, interno n. 8							
Accessi:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingresso condominiale in corrispondenza della via e del civico indicati ▪ Ingressi appartamento raggiungibili mediante rampa scale e/o ascensore comuni 							
	Superficie Utile (SU) rilevata							m ²
	H utile rilevata: 2,70 m	1 disimpegno-ingresso						10,11
		1 stanza con finestra e porta-finestre						21,93
		1 stanza con porta-finestra						11,06

	1 ulteriore stanza con porta-finestra	9,36
	1 bagno cieco lungo il disimpegno-ingresso	3,54
	1 bagno cieco in stanza	3,93
Superficie Accessoria (SA) rilevata		m ²
H utile rilevata: 2,20 m	1 area sottotetto con porta-finestre e altro ingresso	31,3
	1 bagno cieco	3,23
H utile rilevata: 1,5 m	1 nicchia che lambisce l'ascensore	-
	1 balcone aggettante lato ferrovia	6,8
	1 balcone coperto lato strada pubblica	9,77
	1 rampa scale interna	3,38
	1 terrazza semiperimetrale a livello	45,58
Superficie Calpestabile di pavimento (SU+SA):		159,99
Caratteristiche interne		
<p>L'immobile si sviluppa su due livelli internamente collegati tra loro mediante un vano scala in muratura.</p> <p>L'accesso esterno avviene tramite due porte blindate indipendenti: quella principale, al piano quarto, raggiungibile mediante rampa scale e ascensore comuni e quella secondaria, al piano quinto, accessibile solo attraverso l'ascensore condominiale disimpegnato mediante un andito a servizio comune e condiviso con l'interno 7. Al riguardo, si precisa che tale vano svolge altresì funzione di fine corsa ascensore ed è pertanto reso disponibile all'adito di eventuale personale tecnico specializzato per le operazioni di manutenzione.</p> <p>La partizione interna degli ambienti, realizzata mediante pareti in mattone forato, vede la presenza, al piano quarto, di tre stanze, due bagni (ciascuno composto da quattro elementi: vaso, bidet, lavabo e doccia idromassaggio) e un disimpegno-ingresso da cui diparte la scala in muratura interna, strutturalmente adiacente ad una delle pareti del vano ascensore, in prossimità al quale è altresì ricavata una nicchia (di circa 2 m²). Al piano quinto sottotetto, si sviluppano un'ambiente unico ed un bagno (composto da tre elementi in ceramica: vaso, bidet, lavabo e da terminali per lavatrice, un aspiratore elettromeccanico e un termoarredo). Esternamente al bagno ma in sua prossimità, sono presenti a parete i terminali degli impianti idraulici e a gas metano tipicamente adoperati per l'allaccio domestico da cucina.</p> <p>Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi delle aperture finestrate sono in legno e alluminio a vetrocamera doppia e sono protetti dall'esterno (per quelli collocati al quarto piano) mediante avvolgibili in alluminio del tipo a veneziana ad azionamento elettrico. Si distinguono invece per assenza di avvolgibili, gli infissi a porta singola e le ampie e verticali superfici trasparenti del piano quinto sottotetto.</p> <p>Tutte le pareti sono intonacate in bianco. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in gres porcellanato, in tinta chiara, come quella dei gradini della scala interna rivestiti con classica marmetta liscia.</p>		
Caratteristiche esterne		
<p>La vicinanza al litorale richiama a sé le attenzioni di chiunque acceda al piano quinto sottotetto ove lo sguardo è libero di spaziare tra il dolce collinare e la splendida vista del mare grazie alla terrazza che si sviluppa a partire da viale della Vittoria e fino la ferrovia, alternando parapetti in muratura e ferro.</p>		

<p>La regolare geometria dello stabile favorisce la messa in contatto, in tripla esposizione, dei vani interni del quarto piano con l'ambiente esterno mediante un'euritmia che alterna aperture finestrate a due balconi a parapetto in ferro, uno dei quali aggettante dal prospetto di fabbricato intonacato a finitura liscia e chiara.</p>
<p>Dotazioni impiantistiche</p>
<p>L'immobile è dotato di classico impianto idricosanitario distribuito in tutti i bagni e sulla parete coperta orientata ad est del piano quinto sottotetto.</p> <p>L'impianto elettrico di segnale è caratterizzato da un'infrastruttura passiva che raccoglie i segnali TV centralizzati e da parabola, le prese in fibra ottica e due videocitofoni, collocati uno per piano. L'impianto elettrico di potenza, realizzato altresì sottotraccia, è costituito da un circuito monofase passivo e da una distribuzione di messa a terra, prese e comandi serie civili, punti luce, pulsanti di manovra dei serramenti esterni (per le superfici finestrate eventualmente dotate) e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico installati in ciascuno dei due quadri elettrici d'appartamento collocati a parete, uno per piano, in adiacenza ai videocitofoni. Fanno parte dell'impianto anche gli aspiratori dei bagni ciechi e un rilevatore di gas metano.</p> <p>L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo ad alimentazione a gas metano ed è costituito dalle classiche condutture di distribuzione dell'A.C.S. prodotta mediante caldaia che trova alloggio esterno, in apposito vano, accessibile dal balcone del piano quarto (elettrodomestico che non è stato rinvenuto installato nell'immobile).</p> <p>Sono infine installati nei bagni dei radiatori in alluminio e nei restanti ambienti dell'immobile unità elettroidrauliche a ventilconvezione (che se eventualmente allacciate ad una pompa di calore potrebbero fornire indipendentemente calore e raffrescamento).</p>
<p>Stato salubre, manutentivo e conservativo</p>
<p>In generale, sono presenti fenomeni di degrado edilizio presumibilmente di scaturigine ambientale (per azioni di corrosione), per mancata manutenzione e per azione delle acque (principalmente per infiltrazione).</p> <p>Più in dettaglio, tali degradazioni sono evidenti nei pressi dei lati verticali delle superfici finestrate ricavate nel disimpegno e nella stanza più ad est del piano quarto ove frontalmente è collocato un bagno. Ancora con riferimento a questa stanza, si notano ulteriori elementi di degrado in prossimità delle pareti limitrofe alle portefinestre di accesso al balcone aggettante, lato ferrovia.</p> <p>Il piano quinto sottotetto si trova in uno stato di degrado maggiore, ben evidente internamente sul lastrico solare condominiale ed esternamente sui relativi frontalini perimetrali, specie quelli orientati verso la ferrovia e via della Vittoria. Altri fenomeni di deterioramento sono visibili in corrispondenza delle pareti laterali interne limitrofe alla portafinestra, fonte rampa scale e all'ampia superficie vetrata angolare volta a sud.</p> <p>Infine, i parapetti in ferro delimitanti i perimetri dei balconi e del terrazzo, specie quelli rivolti lato ferrovia, versano in uno stato di corrosione avanzato. <i>[di tutto si terrà conto in ambito di stima]</i></p>
<p>Attestato di qualificazione / prestazione / certificazione energetica</p>
<p>L'attestato di qualificazione energetica rilasciata, in data 9 gennaio 2018 da professionista abilitato, reca quale fabbisogno energetico primario totale il valore di 36,45 kWh/m² anno.</p>

Immobile convenzionalmente denominato “L2”

Dati catastali attuali - N.C.E.U.									
Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	
25	376	20	2	A/2	3	5,5 vani	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte: 83 m ²	695,93	
Confini									
Nord: appartamento Sub. 19 e vani ascensore e scala - Sud: area comune e altro edificio (Fig. 25, p.la 204) – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fig. 25, p.la 78).									
Tipologia:	Immobile residenziale in un complesso condominiale								
Localizzazione:	Civitavecchia (RM), litorale a nord di Roma Capitale, Regione Lazio, Italia								
Indirizzo e G.P.S.:	Viale della Vittoria, n. 22 - 42.08, 11.80								
Piano e interno:	Terzo, scala unica, interno n. 6								
Accessi:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingresso condominiale in corrispondenza della via e del civico indicati ▪ Ingresso appartamento raggiungibile mediante ascensore e rampa scale comuni 								
	Superficie Utile (SU) rilevata							m ²	
	H utile rilevata: 2,70 m	1 disimpegno							6,57
		1 soggiorno con porta-finestre e ingresso							24,46
		1 cucina con finestra							5,44
		1 ripostiglio con finestra							1,9
		1 bagno con finestrella							3,46
		1 cameretta da letto con porta-finestra							10,35
		1 camera da letto con porta-finestra							13,21
		1 bagno cieco in camera							3,12
	Superficie Accessoria (SA) rilevata							m ²	
	1 balcone aggettante lato ferrovia							6,8	
	1 balcone coperto lato strada pubblica							9,4	
Superficie Calpestabile di pavimento (SU+SA):							84,81		
Caratteristiche interne									
<p>L'immobile si sviluppa su un unico livello il cui accesso avviene tramite una porta blindata raggiungibile mediante rampa scale e ascensore comuni.</p> <p>La partizione interna degli ambienti, realizzata con pareti in mattone forato, vede la presenza di un soggiorno-ingresso, una cucina, un ripostiglio, due bagni di cui uno in camera (composti da quattro elementi: vaso, bidet, lavabo, doccia idromassaggio e terminali per lavatrice in uno di essi), un disimpegno e due camere da letto.</p> <p>Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi delle aperture finestrate sono in legno e alluminio a vetrocamera doppia e sono protetti dall'esterno mediante avvolgibili in alluminio del tipo a veneziana ad azionamento elettrico.</p> <p>Ad eccezione di quelle delle camere da letto, le restanti pareti sono tinteggiate in bianco. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in gres porcellanato, in tinta prevalentemente chiara.</p>									
Caratteristiche esterne									

La regolare geometria dello stabile favorisce il contatto, in tripla esposizione, dei vani interni con l'ambiente esterno mediante un'euritmia che alterna aperture finestrate a due balconi a parapetto in ferro, uno dei quali aggettante da uno dei prospetti di fabbricato intonacato a finitura liscia e chiara.

Dotazioni impiantistiche

L'immobile è dotato di classico impianto idricosanitario distribuito nei bagni e in cucina.

L'impianto elettrico di segnale è caratterizzato da un'infrastruttura passiva che raccoglie i segnali TV centralizzati e da parabola, le prese di comunicazione in fibra ottica e un videocitofono. L'impianto elettrico di potenza, realizzato altresì sottotraccia, è costituito da un circuito monofase passivo e da una distribuzione di messa a terra, prese e comandi serie civili, punti luce, pulsanti di manovra dei serramenti esterni e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico installati in un quadro generale collocato a parete, vicino al videocitofono.

L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo ad alimentazione a gas metano ed è costituito dalle classiche condutture di distribuzione dell'A.C.S. prodotta mediante caldaia alloggiata esternamente, in apposito vano, sul balcone coperto. Sono infine installati, nei bagni, radiatori in alluminio e nei restanti ambienti dell'immobile, unità elettroidrauliche a ventilconvezione allacciate ad una pompa di calore fornendo così anche raffrescamento.

Stato salubre, manutentivo e conservativo

Per quanto concerne gli ambienti interni, lo stato manutentivo e di salubrità appare generalmente ordinario.

I parapetti in ferro delimitanti i perimetri dei balconi presentano fenomeni corrosivi diffusi e in stato avanzato, così indebolendo la tenuta dei frontalini (e non solo) ove sono infissi. Al riguardo, infatti, si segnalano in soggiorno e nelle camere da letto la presenza di infiltrazioni, quasi a livello di battiscopa, in corrispondenza del punto di giunzione del parapetto in ferro con il prospetto esterno. *[di questo si terrà conto in sede di stima]*

Con riferimento, infine, al vano cucina, non essendo installato alcun sistema di evacuazione dei fumi da combustione e cottura, si segnala di operare (ai sensi della norma UNI 7129) il passaggio permanente di sicurezza verso l'esterno funzionale alla ventilazione, anche semplicemente adattando l'apertura della finestra.

Attestato di qualificazione / prestazione / certificazione energetica

L'attestato di qualificazione energetica rilasciato, in data 9 gennaio 2018 da professionista abilitato, reca quale fabbisogno energetico primario totale il valore di 22,84 kWh/m² anno.

Immobile convenzionalmente denominato "L3"

Dati catastali attuali - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
25	376	17	2	A/2	3	4 vani	Totale: 75 m ² Totale escluse aree scoperte: 69 m ²	506,13
Confini								
Nord: area comune e altro edificio (Fig. 25, p.lla 342) - Sud: appartamento Sub. 18 e vani ascensore e scala – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fig. 25, p.lla 78).								
Tipologia:		Immobile residenziale in un complesso condominiale						
Localizzazione:		Civitavecchia (RM), litorale a nord di Roma Capitale, Regione Lazio, Italia						

Indirizzo e G.P.S.:	Viale della Vittoria, n. 22 - 42.08, 11.80			
Piano e interno:	Secondo, scala unica, interno n. 3			
Accessi:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingresso condominiale in corrispondenza della via e del civico indicati ▪ Ingresso appartamento raggiungibile mediante ascensore e rampa scale comuni 			
	Superficie Utile (SU) rilevata		m ²	
	H utile rilevata: 2,70 m	1 disimpegno	3,5	
		1 soggiorno con finestra, porta-finestra e ingresso		27,84
		1 cucina con porta-finestra		6,96
		1 bagno con finestra		5,12
		1 camera da letto con porta-finestra		13,56
	Superficie Accessoria (SA) rilevata		m ²	
	1 balcone coperto lato ferrovia		6,33	
	1 balcone aggettante lateralmente alla strada pubblica		9,67	
	Superficie Calpestabile di pavimento (SU+SA):		72,98	
Caratteristiche interne				
<p>L'immobile si sviluppa su un unico livello.</p> <p>L'accesso avviene tramite una porta blindata raggiungibile mediante rampa scale e ascensore comuni.</p> <p>La partizione interna degli ambienti, realizzata mediante pareti in mattone forato, vede la presenza di un soggiorno, una cucina, un bagno (composto da quattro elementi: vaso, bidet, lavabo, doccia idromassaggio e terminali di carico/scarico per lavatrice), un disimpegno e una camera da letto.</p> <p>Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi delle aperture finestrate sono in legno e alluminio a vetrocamera doppia e sono protetti dall'esterno mediante avvolgibili in alluminio del tipo a veneziana ad azionamento elettrico, tranne la finestra su viale della Vittoria protetta mediante persiana in lega scorrevole.</p> <p>Tutte le pareti sono intonacate in bianco. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in gres porcellanato, in tinta prevalentemente chiara.</p>				
Caratteristiche esterne				
<p>La regolare geometria dello stabile favorisce il contatto, in tripla esposizione, dei vani interni con l'ambiente esterno mediante un'euritmia che alterna aperture finestrate a due balconi a parapetto in ferro, uno dei quali aggettante da uno dei prospetti di fabbricato caratterizzati da classica intonacatura a finitura liscia e chiara.</p>				
Dotazioni impiantistiche				
<p>L'immobile è dotato di classico impianto idricosanitario distribuito nel bagno e in cucina.</p> <p>L'impianto elettrico di segnale è caratterizzato da un'infrastruttura passiva che raccoglie i segnali TV centralizzati e da parabola, le prese di comunicazione in fibra ottica e un videocitofono. L'impianto elettrico di potenza, realizzato altresì sottotraccia, è costituito da un circuito monofase passivo e da una distribuzione di messa a terra, prese e comandi serie civili, punti luce, pulsanti di manovra di taluni serramenti esterni e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico installati in un quadro elettrico generale collocato a parete, in adiacenza al videocitofono. Fa parte dell'impianto anche un rilevatore di gas metano.</p>				

L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo ad alimentazione a gas metano ed è costituito dalle classiche condutture di distribuzione dell'A.C.S. prodotta mediante caldaia alloggiata esternamente, in apposito vano, sul balcone aggettante. Sono infine installati nel bagno un radiatore in alluminio e nei restanti ambienti dell'immobile unità elettroidrauliche a ventilconvezione (che se eventualmente allacciate ad una pompa di calore potrebbero fornire indipendentemente calore e raffrescamento).

Stato salubre, manutentivo e conservativo

Per quanto concerne gli ambienti interni, lo stato manutentivo e di salubrità appare buono.

Esternamente, invece, sul balcone aggettante ove sono collocate le macchine termotecniche, si segnala la presenza di varie colonie di uccelli.

Inoltre, i parapetti in ferro delimitanti i perimetri dei balconi presentano fenomeni corrosivi diffusi.

Con riferimento al vano cucina, non essendo installato alcun sistema di evacuazione dei fumi da combustione e cottura, si segnala di operare (ai sensi della norma UNI 7129) il passaggio permanente di sicurezza verso l'esterno funzionale alla ventilazione, anche semplicemente adattando l'apertura della portafinestra.

Attestato di qualificazione / prestazione / certificazione energetica

L'attestato di qualificazione energetica rilasciato, in data 9 gennaio 2018 da professionista abilitato, reca quale fabbisogno energetico primario totale il valore di 25,43 kWh/m² anno.

Immobile convenzionalmente denominato "L4"

Dati catastali attuali - N.C.E.U.

Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
25	376	16	2	A/2	3	5,5 vani	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte: 83 m ²	695,93

Confini

Nord: appartamento Sub. 15 e vani ascensore e scala - Sud: area comune e altro edificio (Fig. 25, p.la 204) – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fig. 25, p.la 78).

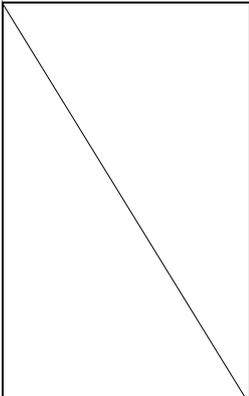
Tipologia:	Immobile residenziale in un complesso condominiale
Localizzazione:	Civitavecchia (RM), litorale a nord di Roma Capitale, Regione Lazio, Italia
Indirizzo e G.P.S.:	Viale della Vittoria, n. 22 - 42.08, 11.80
Piano e interno:	Primo, scala unica, interno n. 2
Accessi:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingresso condominiale in corrispondenza della via e del civico indicati ▪ Ingresso appartamento raggiungibile mediante ascensore e rampa scale comuni

		Superficie Utile (SU) rilevata	
			m ²
H utile rilevata: 2,70 m		1 disimpegno	6,17
		1 soggiorno con porta-finestre e ingresso	24,86
		1 cucina con finestra	5,24
		1 ripostiglio con finestra	2,1
		1 bagno con finestrella	3,71

	1 cameretta da letto con porta-finestra	10,03
	1 camera da letto con porta-finestra	13,71
	1 bagno cieco in camera	3,15
	Superficie Accessoria (SA) rilevata	m ²
	1 balcone aggettante lato ferrovia	6,8
	1 balcone coperto lato strada pubblica	9
	Superficie Calpestabile di pavimento (SU+SA):	84,77
Caratteristiche interne		
<p>L'immobile si sviluppa su un unico livello il cui accesso avviene tramite una porta blindata raggiungibile mediante rampa scale e ascensore comuni.</p> <p>La partizione interna degli ambienti, realizzata mediante pareti in mattone forato, vede la presenza di un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, due bagni (composti da quattro elementi: vaso, bidet, lavabo, doccia idromassaggio e terminali per lavatrice in uno di essi), un disimpegno e due camere da letto.</p> <p>Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi delle aperture finestrate sono in legno e alluminio a vetrocamera doppia e sono protetti dall'esterno mediante avvolgibili in alluminio del tipo a veneziana ad azionamento elettrico.</p> <p>Tutte le pareti sono intonacate in bianco. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in gres porcellanato, in tinta prevalentemente chiara.</p>		
Caratteristiche esterne		
<p>La regolare geometria dello stabile favorisce il contatto, in tripla esposizione, dei vani interni con l'ambiente esterno, mediante un'euritmia che alterna aperture finestrate a due balconi a parapetto in ferro, uno dei quali aggettante da uno dei prospetti di fabbricato intonacato a finitura liscia e chiara.</p>		
Dotazioni impiantistiche		
<p>L'immobile è dotato di classico impianto idricosanitario distribuito nel bagno e in cucina.</p> <p>L'impianto elettrico di segnale è caratterizzato da un'infrastruttura passiva che raccoglie i segnali TV centralizzati e da parabola, le prese di comunicazione in fibra ottica e un videocitofono. L'impianto elettrico di potenza, realizzato altresì sottotraccia, è costituito da un circuito monofase passivo e da una distribuzione di messa a terra, prese e comandi serie civili, punti luce, pulsanti di manovra di taluni serramenti esterni e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico installati in un quadro elettrico generale collocato a parete, in adiacenza al videocitofono. Fanno parte dell'impianto anche l'aspiratore del bagno e un rilevatore di gas metano.</p> <p>L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo ad alimentazione a gas metano ed è costituito dalle classiche condutture di distribuzione dell'A.C.S. prodotta mediante caldaia alloggiata esternamente, in apposito vano, accessibile dal balcone coperto. Sono infine installati, nei bagni, radiatori in alluminio e nei restanti ambienti dell'immobile unità elettroidrauliche a ventilconvezione altresì allacciate ad una pompa di calore, potendo così eventualmente fornire anche raffrescamento.</p> <p>Si precisa tuttavia che non essendovi utenze attive, non è stato possibile richiamare gli avvolgibili di protezione delle portefinestre. Ciò ha comportato l'impossibilità di accedere ai balconi (le cui misure sono pertanto ricavate</p>		

dalle planimetrie) e di verificare l'installazione della caldaia potendone notare solo la relativa canna fumaria.
Stato salubre, manutentivo e conservativo
Per quanto concerne gli ambienti interni, lo stato manutentivo e di salubrità appare ordinario. Esternamente, invece, sul balcone coperto, si segnala la presenza di varie colonie di uccelli. I parapetti in ferro delimitanti i perimetri dei balconi, specie quello su viale della Vittoria, presentano fenomeni corrosivi diffusi e in stato avanzato, così indebolendo la tenuta dei frontalini (e non solo) ove sono infissi. Al riguardo, infatti, si segnala in soggiorno la presenza di un'infiltrazione, a livello di battiscopa, in corrispondenza del punto di giunzione del parapetto in ferro con la parete di prospetto esterna. <i>[di ciò si terrà conto in sede di stima]</i> Con riferimento, infine, al vano cucina, non essendo installato alcun sistema di evacuazione dei fumi da combustione e cottura, si segnala di operare (ai sensi della norma UNI 7129) il passaggio permanente di sicurezza verso l'esterno funzionale alla ventilazione, anche semplicemente adattando l'apertura della finestra.
Attestato di qualificazione / prestazione / certificazione energetica
L'attestato di qualificazione energetica rilasciato, in data 9 gennaio 2018 da professionista abilitato, reca quale fabbisogno energetico primario totale il valore di 27,14 kWh/m ² anno.

Immobile convenzionalmente denominato “L5”

Dati catastali attuali - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
25	376	15	2	A/2	3	4 vani	Totale: 75 m ² Totale escluse aree scoperte: 69 m ²	506,13
Confini								
Nord: area comune e altro edificio (Fg. 25, p.lla 342) - Sud: appartamento Sub. 16 e vani ascensore e scala – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fg. 25, p.lla 78).								
Tipologia:	Immobile residenziale in un complesso condominiale							
Localizzazione:	Civitavecchia (RM), litorale a nord di Roma Capitale, Regione Lazio, Italia							
Indirizzo e G.P.S.:	Viale della Vittoria, n. 22 - 42.08, 11.80							
Piano e interno:	Primo, scala unica, interno n. 1							
Accessi:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingresso condominiale in corrispondenza della via e del civico indicati ▪ Ingresso appartamento raggiungibile mediante ascensore e rampa scale comuni 							
	Superficie Utile (SU) rilevata							m ²
	H utile rilevata: 2,70 m	1 disimpegno						3,48
		1 soggiorno con finestra, porta-finestra e ingresso						28,54
		1 cucina con porta-finestra						6,76
		1 bagno con finestra						4,92
		1 camera da letto con porta-finestra						13,19
	Superficie Accessoria (SA) rilevata							m ²
1 balcone coperto lato ferrovia							6,41	

	1 balcone aggettante lateralmente alla strada pubblica	9,67
	Superficie Calpestabile di pavimento (SU+SA):	72,97
Caratteristiche interne		
<p>L'immobile si sviluppa su un unico livello.</p> <p>L'accesso avviene tramite una porta blindata raggiungibile mediante rampa scale e ascensore comuni.</p> <p>La partizione interna degli ambienti, realizzata mediante pareti in mattone forato, vede la presenza di un soggiorno, una cucina, un bagno (composto da quattro elementi: vaso, bidet, lavabo, doccia idromassaggio e terminali di carico/scarico per lavatrice), un disimpegno e una camera da letto.</p> <p>Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi delle aperture finestrate sono in legno e alluminio a vetrocamera doppia e sono protetti dall'esterno mediante avvolgibili in alluminio del tipo a veneziana ad azionamento elettrico, tranne la finestra su viale della Vittoria protetta mediante persiana in lega scorrevole.</p> <p>Tutte le pareti sono intonacate in bianco. I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti delle pareti dei bagni sono in gres porcellanato, in tinta prevalentemente chiara.</p>		
Caratteristiche esterne		
<p>La regolare geometria dello stabile favorisce il contatto, in tripla esposizione, dei vani interni con l'ambiente esterno mediante un'euritmia che alterna aperture finestrate a due balconi a parapetto in ferro, uno dei quali aggettante da uno dei prospetti di fabbricato intonacato a finitura liscia e chiara.</p>		
Dotazioni impiantistiche		
<p>L'immobile è dotato di classico impianto idricosanitario distribuito nel bagno e in cucina.</p> <p>L'impianto elettrico di segnale è caratterizzato da un'infrastruttura passiva che raccoglie i segnali TV centralizzati e da parabola, le prese di comunicazione in fibra ottica e un videocitofono. L'impianto elettrico di potenza, realizzato altresì sottotraccia, è costituito da un circuito monofase passivo e da una distribuzione di messa a terra, prese e comandi serie civili, punti luce, pulsanti di manovra di taluni serramenti esterni e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico installati in un quadro elettrico generale collocato a parete, in adiacenza al videocitofono. Fa parte dell'impianto anche un rilevatore di gas metano.</p> <p>L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo ad alimentazione a gas metano ed è costituito dalle classiche condutture di distribuzione dell'A.C.S. prodotta mediante caldaia alloggiata esternamente, in apposito vano, accessibile dal balcone aggettante. Sono infine installati nel bagno un radiatore in alluminio e nei restanti ambienti dell'immobile unità elettroidrauliche a ventilconvezione (che se eventualmente allacciate ad una pompa di calore potrebbero fornire indipendentemente calore e raffrescamento).</p>		
Stato salubre, manutentivo e conservativo		
<p>Lo stato manutentivo e di salubrità appare buono per gli ambienti interni ed ordinario per gli ambienti esterni.</p> <p>I parapetti in ferro delimitanti i perimetri dei balconi presentano fenomeni corrosivi diffusi.</p> <p>Con riferimento al vano cucina, non essendo installato alcun sistema di evacuazione dei fumi da combustione e cottura, si segnala di operare (ai sensi della norma UNI 7129) il passaggio permanente di sicurezza verso l'esterno funzionale alla ventilazione, anche semplicemente adattando l'apertura della porta-finestra.</p>		
Attestato di qualificazione / prestazione / certificazione energetica		

L'attestato di qualificazione energetica rilasciato, in data 9 gennaio 2018 da professionista abilitato, reca quale fabbisogno energetico primario totale il valore di 25,43 kWh/m² anno.

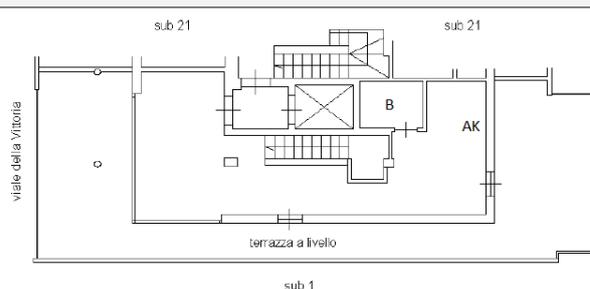
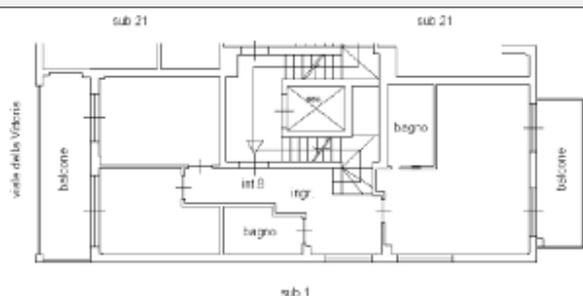
Immobile convenzionalmente denominato “L6”

Dati catastali attuali - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
25	376	23	2	C/6	6	14 m ²	Totale: 15 m ²	106,29
Confini								
Nord e Ovest: area comune di fabbricato (sub. 1) - Sud: viale della Vittoria – Est: altro box (sub. 24).								
Tipologia:	Box privato in un complesso condominiale							
Localizzazione:	Civitavecchia (RM), litorale a nord di Roma Capitale, Regione Lazio, Italia							
Indirizzo e G.P.S.:	Viale della Vittoria, n. 22 - 42.08, 11.80							
Piano e interno:	Interrato, interno A							
Accessi:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingresso pedonale in corrispondenza della via e del civico indicati; ▪ Ingresso da rampa carrabile in corrispondenza del civico 18 della predetta via. 							
H min. utile: 2,55 m								m ²
H max. utile: 3,41 m	Superficie Calpestabile di pavimento:							14,32
Caratteristiche								
<p>Il garage è collocato al piano interrato del fabbricato, al termine della rampa carrabile di autorimessa. Confina con il vano autoclave ed è poco distante, in posizione quasi frontale, dalla porta tagliafiamma che separa l'autorimessa dal vano ascensore e scale condominiali.</p> <p>Il pavimento è in mattoni di cemento di colore scuro mentre le pareti sono intonacate e pittate in bianco. È dotato di porta di accesso a bascula sezionale (coibentata mediante schiuma poliuretana e colore grigio chiaro) ad apertura verticale parallela al solaio e scorrevole su binari in acciaio vincolati alle pareti.</p> <p>Ha una forma geometrica in pianta somigliante alla maiuscola della lettera “gamma Γ” ovvero si sviluppa in lunghezza in maniera prettamente rettangolare con un ampliamento finale ricavato alle spalle del vano autoclave.</p>								
Dotazioni impiantistiche								
<p>Il box è dotato di impianto elettrico di potenza realizzato fuori traccia costituito da un circuito monofase passivo e una distribuzione di messa a terra, prese e comandi serie civili, un punto luce e automatismi di manovra e segnale dedicati all'azionamento elettrico della porta di accesso.</p>								
Stato conservativo								
<p>Lo stato conservativo appare ordinario. Si segnalano tracce di condensa sulla parete limitrofa al vano autoclave.</p>								

Fotografie e planimetrie

A supporto delle descrizioni rese si riportano, per quanto possibile, la relativa planimetria allo stato attuale e talune fotografie prodotte durante i sopralluoghi, rimettendo il tutto comunque in allegato al presente Rapporto.

Immobile convenzionalmente denominato “L1”



Pianta piano quarto

Pianta piano quinto sottotetto



Vista ingresso principale quarto piano

Vista interna disimpegno, bagno e ingresso quarto piano



Vista interna disimpegno e rampa scale quarto piano

Vista interna quinto piano



Altra vista interna quinto piano con evidenza degli accessi

Vista esterna quinto piano sottotetto da lato mare

Immobile convenzionalmente denominato “L2”



Vista ingresso, soggiorno e disimpegno



Vista balcone su viale della Vittoria



Vista cucina



Vista cameretta

Immobile convenzionalmente denominato “L3”



Planimetria



Vista soggiorno, cucina e ingresso



Immobile convenzionalmente denominato “L5”	
<p><i>Planimetria</i></p>	<p><i>Vista soggiorno, cucina e ingresso</i></p>
<p><i>Vista balcone laterale</i></p>	<p><i>Vista ingresso e soggiorno</i></p>

Immobile convenzionalmente denominato “L6”		

Incarico 2.B): applicazione dell’art. 10 del D.P.R. 633/1972

I cinque cespiti adibiti a fabbricati abitativi (categoria catastale A/2) sono esclusi dall’applicazione perentoria dell’art. 10 del D.P.R. 633/1972, come modificato dal D.L. 83/2021, in quanto non evidentemente destinati ad alloggi sociali e non sottoposti da parte ... [Versione G.D.P.R.] ... ovvero da impresa costruttrice incaricata ad

interventi di cui all'art. 3, c. 1, lett. c, d, f del D.P.R. 380/2001 entro od oltre i cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

Tuttavia ai sensi della predetta normativa, il proprietario dei suddetti immobili, ... [Versione G.D.P.R.] ... ha la possibilità di esercitare l'opzione I.V.A. anche oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori se eventualmente provvede (per ratio legis) a richiederla nel corso della procedura, entro il potenziale trasferimento.

È invece di qualificazione strumentale, per la natura catastale, il sesto cespite di cui alla presente procedura ovvero il garage (categoria C/6). Al riguardo, considerato che la cessione non può essere effettuata da imprese ... [Versione G.D.P.R.] ... del fabbricato, anche in questo caso l'applicazione dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972 non appare perentoria ma piuttosto opzionale, sempreché eventualmente richiesta.

*** **

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si premette che le unità immobiliari urbane pignorate sono parte di un fabbricato di maggior consistenza ricadente, a far data dal 27 gennaio 2009, su mappale del N.C.T. del Comune di Civitavecchia, Foglio 25, particella 376, partita area di enti urbani e promiscui.

Tale immobile è stato originato per soppressione di precedente mappale identificato all'omonimo N.C.T. Foglio 25, particella 70 e partita area di enti urbani e promiscui, pervenuto in capo al debitore esecutato, in data 29 aprile 2008, mediante atto di acquisto a titolo derivativo. Seguivano atto notarile di concessione del credito in data 1 luglio 2008 e conseguenti iscrizioni ipotecarie volontarie.

Ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

Incarico 3.A): Rispondenza dei beni pignorati

Con riferimento al “*Verbale di pignoramento di immobilità*” trascritto presso la Conservatoria RR.II. al n. gen. 8316 del 14 ottobre 2020 recante, tra l'altro:

- alla “*Sezione B ... comune C773 - Civitavecchia (RM), catasto fabbricati, Foglio 25, particella 70, natura F1 - Area urbana, indirizzo via della Vittoria, n. civico 22*”;
- alla “*Sezione D ... si precisa che a seguito di variazione l'area urbana di cui al quadro B è tra l'altro oggi rappresentata con le unità immobiliari distinte in catasto urbano al foglio 25, particella 376, subalterni 15-16-17-18-19-20-21-22-23*”;

L'Esperto, anche mediante (ma non solo) attività di accertamento sui registri immobiliari, ritiene sussista rispondenza tra la rappresentazione descrittivo-catastale attuale dei beni (quanto sufficientemente a Comune, indirizzo, civico, catasto, foglio, particella e subalterni) e quella comunque indicata nel predetto “*Verbale di pignoramento*” che, così trascritto, ha raggiunto lo scopo cui è destinato (art. 555, c. I, c.p.c.: “*il pignoramento immobiliare si esegue mediante [...] trascrizione di un atto nel quale gli si indicano*”).

Concorrono al riguardo anche la relazione notarile sostitutiva e l'estratto di mappa catastale attuale, depositati in atti e quindi verificati, considerati e considerabili dall'Esperto ai fini della coerenza e sussistenza descrittivo-catastale, storica ed attuale, degli immobili di che trattasi e in particolare dei seguenti:

u.i.u. effettivamente eseguibili tra le indicate nel pignoramento trascritto (accatastamento dal 1° dicembre 2009):				
Denominazione convenzionale	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno
L1	F	25	376	22
L2	F	25	376	20
L3	F	25	376	17
L4	F	25	376	16
L5	F	25	376	15
L6	F	25	376	23

Incarico 3.B): Aggiornamento del Catasto

Per tutte le u.i.u. (sub. 22, 20, 17, 16, 15 e 23) si riscontra, in visura e nelle planimetrie catastali, l'assenza del civico ancorché assegnato dal Comune di Civitavecchia con provvedimento prot. gen. 32057 del 6 luglio 2010.

Pertanto, successivamente alla vendita, tale aggiornamento potrà essere effettuato in concomitanza con i seguenti attinenti la rappresentazione grafica catastale (cd. Docfa) allo stato di fatto:

- ✓ immobile convenzionalmente denominato “L1” (sub. 22): nessun adeguamento sebbene lo stato reale sia difforme dall'elaborato planimetrico catastale (come meglio si dirà successivamente);
- ✓ immobile convenzionalmente denominato “L2” (sub. 20): in soggiorno, sulla parete confinante con l'adiacente sub. 19, la rappresentazione del pilastro deve essere a “filo parete”;
- ✓ immobile convenzionalmente denominato “L3” (sub. 17): in soggiorno, la finestra che aggetta su viale della Vittoria è differita sulla medesima parete, a circa 2 metri dalla sede reale (come anche rappresentato negli elaborati autorizzativi) e la dimensione della portafinestra, dalla quale si accede all'adiacente balcone aggettante, ha in pianta una dimensione poco ridotta rispetto alla realtà;
- ✓ immobile convenzionalmente denominato “L4” (sub. 16): nessun adeguamento;
- ✓ immobile convenzionalmente denominato “L5” (sub. 15): in soggiorno, sulla parete confinante con l'adiacente sub. 16, la rappresentazione del pilastro deve essere a “filo parete” e la porta-finestra, mediante la quale si accede all'adiacente balcone aggettante, ha in pianta una dimensione poco ridotta rispetto alla realtà;
- ✓ immobile convenzionalmente denominato “L6” (sub. 23): l'altezza netta reale misurata dal piano di calpestio al solaio fuori trave (pari a 3,40 m) differisce di 20 cm da quella riportata in planimetria (pari a 3,60 m).

Incarico 3.C): Acquisizione delle mappe censuarie attuali

Mappa fornita in atti dal creditore precedente.

*** **

4. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Incarico 4.A): Strumento urbanistico

Con riferimento al Piano Regolatore Generale (nel seguito, per brevità, P.R.G.) del Comune di Civitavecchia, approvato con D.P.R. n. 510 del 2 ottobre 1967 e ss.mm.ii., si precisa che l'area sulla quale insiste tutto l'edificio di viale della Vittoria n. 22 ricade in zona territoriale di tipo E “*Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semintensiva*” di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione dell'omonimo P.R.G.

Più specificatamente, il fabbricato è inquadrato nella tavola grafica “P4” del predetto P.R.G. e quindi subordinato anche agli adempimenti di cui agli articoli nn. 32 e 33 delle anzidette Norme di Attuazione.

Con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale unico (per brevità, P.T.P.R.), dall'esame della Tavola B n. 18/363 “*Beni paesaggistici*” emerge che il fabbricato ricade in:

- ✓ “*Beni dichiarativi di legge - cd058_001 - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche*”;
- ✓ “*Beni ricognitivi di legge – a058_001 – lett. a) protezione delle fasce costiere marittime*”;
- ✓ “*Beni ricognitivi di legge – m058_001 – lett. m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto*”.

Tali vincoli devono essere coordinati con le N.T.A. del P.T.P.R. e con le zone territoriali omogenee definite dal D.M. n. 1444/1968 la cui classificazione non è stata adoperata dall'Amministrazione comunale, pur tuttavia esistendo una Determina Dirigenziale (la n. 10 del 4 dicembre 1994 recante “*Analisi e commento delle norme tecniche del piano regolatore generale*”) che tende ad assimilare aree del territorio comunale come zone omogenee.

Si segnalano, infine, l'assenza di vincoli di cui ai beni culturali (come da “*Vincoli in Rete*” del MiBACT) e la fascia di rispetto esistente tra il fabbricato e l'adiacente linea ferroviaria RM-GR, pari a 9 metri lineari “*misurati in proiezione orizzontale tra il massimo sporto dell'opera (garage interrato) e la più vicina rotaia (vecchio binario tronco demolito)*”.

Incarico 4.B): Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)

Non applicabile al caso concreto.

Incarico 4.C): Titoli urbanistico-edilizi

Con riferimento all'iter autorizzativo mediante il quale è stato assentito il fabbricato in esame, l'Amministrazione territorialmente competente, nell'ambito dell'accesso agli atti concesso in data 31 agosto 2021, ha esibito all'Esperto la seguente documentazione:

- ✓ Provvedimento n. 17 del 10 febbraio 2006 di autorizzazione da parte di ... [Versione G.D.P.R.] ... per la demolizione dei manufatti insistenti sulla fascia di rispetto ferroviaria e la costruzione dell'edificio in esame;
- ✓ Permesso di costruire per interventi di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, n. 199 del 5 ottobre 2006 a “*condizioni speciali*” tra cui “*l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato ... alla Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale. Di detta comunicazione dovrà essere inviata copia a questa Area*” e relativi allegati grafici e descrittivi, nonché tutto l'iter tecnico amministrativo propedeutico al suo rilascio;
- ✓ Atto d'obbligo edilizio del 17 aprile 2007 (acquisito al prot. gen. 2231 dell'11 maggio 2007) e relativo “*Allegato B*” mediante il quale, ai fini della realizzazione del fabbricato, si vincola in favore del Comune di Civitavecchia “*il volume di progetto, pari a mc. 2.567,36*”, un'area “*a parcheggio auto privato ai sensi della legge 122/89 ... per una superficie complessiva di mq. 256,73*” (interrata nel piano inferiore) e un'area “*a parcheggio auto pubblico ... per una superficie complessiva di mq. 51,67*” (esternamente a confine con la via pubblica);

- ✓ Comunicazione di Inizio Lavori prot. gen. 43193 del 28 settembre 2007 presentata presso l'Amministrazione comunale;
- ✓ Voltura n. 28739 del 26 giugno 2008 in favore del debitore esecutato (in qualità di subentrante ... [Versione G.D.P.R.] ... Permesso di Costruire n. 199 del 5 ottobre 2006;
- ✓ Denuncia di inizio attività prot. gen. 8626 del 26 febbraio 2009 in variante al predetto permesso di costruire, presentata dal costruttore edile e corredata di elaborati grafici e relazione asseverata mediante la quale è dichiarato che *“le opere in variante riguardano la modifica di un balcone esistente e lo spostamento di alcune finestrate”*;
- ✓ Denuncia di inizio attività prot. gen. 9647 del 25 febbraio 2010 in ulteriore variante *“con modifiche del prospetto e delle superfici”* al predetto permesso di costruire, presentata dal costruttore edile e corredata di elaborati grafici e relazione asseverata mediante la quale è dichiarato che *“le opere in variante riguardano alcune modifiche interne ed un piccolo aumento di cubatura inferiore al 2% dovuto alla chiusura dell'androne a piano terra ed all'adeguamento del piano quarto al piano tipo”*;
- ✓ Integrazione documentale prot. gen. 18862 del 20 aprile 2010 (di cui alla predetta D.I.A. prot. gen. 9647 del 25 febbraio 2010) presentata dal costruttore edile con cui inoltrava una *“nuova disposizione riguardante le aree vincolate a parcheggio (legge Tognoli) e calcolo degli oneri concessori”*;
- ✓ Comunicazione di Fine Lavori n. 24889 del 24 maggio 2010 relativa al *“permesso di costruire n. 199 del 05 ottobre 2006 e successive presentazioni di dichiarazioni di inizio attività”* depositata dal debitore esecutato in ... [Versione G.D.P.R.] ...

Null'altri titoli autorizzativi o atti d'obbligo edilizi o provvedimenti endoprocedimentali o in autotutela sono stati esibiti all'Esperto rispetto a quanto elencato.

Per quanto concerne, infine, la conformità della costruzione al Permesso di Costruire rubricato, l'Esperto ritiene sussista rispondenza quanto alla realizzazione di un edificio residenziale e commerciale con le predette previsioni autorizzative in base alle quali è stato rilasciato.

Incarico 4.D): Esistenza/inesistenza di Agibilità

Con riferimento all'Agibilità dello stabile in esame, l'Amministrazione territorialmente competente, nell'ambito dell'accesso agli atti concesso in data 31 agosto 2021, ha esibito all'Esperto la seguente documentazione:

- ✓ *“Richiesta agibilità edificio viale della Vittoria”* presentata in data 26 luglio 2010, prot. gen. 35641;
- ✓ *“Domanda del certificato di agibilità”* presentata in data 24 giugno 2015, prot. gen. 46145 comprensiva di *“Dichiarazione di conformità dei lavori”* e *“Dichiarazione di consistenza dell'edificio”* rilasciate da professionista abilitato e successiva integrazione del 12 agosto 2016, prot. gen. 66527;
- ✓ *“Segnalazione Certificata per l'Agibilità”* del 15 gennaio 2018, prot. gen. 4612 presentata, per l'intero edificio, dal debitore esecutato, in [Versione G.D.P.R.] del permesso di costruire e da professionista abilitato, in qualità di tecnico. Al riguardo, sotto responsabilità, sono stati asseverati *“l'agibilità ... e la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio ... nonché la conformità dell'opera al progetto presentato”*, allegando altresì il certificato di collaudo statico delle strutture, le attestazioni di qualificazione energetica delle singole u.i.u., la dichiarazione di assenza di barriere architettoniche, le dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008, la

S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio, la certificazione di allaccio alla rete fognaria ed idrica comunale (prot. 99269 del 23 novembre 2017), l'iscrizione catastale e l'assegnazione della numerazione civica (prot. gen. 32057 del 6 luglio 2010);

- ✓ Richiesta di integrazioni prot. 8351 del 25 gennaio 2018 relativa alla “*Segnalazione Certificata per l'Agibilità*”, replica (prot. gen. 38489 del 3 maggio 2018) ed ulteriore successiva comunicazione dell'Amministrazione prot. 47558 del 29 maggio 2018 recante l'indicazione che “*per la conclusione dell'iter amministrativo della suddetta Segnalazione Certificata per l'Agibilità ... deve ottemperare al pagamento degli oneri concessori ... I versamenti devono pervenire entro 30 giorni dal ricevimento della presente, in mancanza di riscontro l'Ufficio provvederà all'annullamento in autotutela del permesso di costruire*”.

Null'altri provvedimenti endoprocedimentali o in autotutela sono stati esibiti all'Esperto rispetto agli elencati.

Incarico 4.E): Violazioni e/o difformità rispetto al provvedimento autorizzativo e/o alla normativa

Nel premettere che le seguenti analisi non prescindono, come è ovvio che sia, dal congiungersi con le informazioni sopra riportate, si descrivono le violazioni e difformità riscontrate per taluni dei cespiti pignorati.

Immobile convenzionalmente denominato “L1” (int. 8, piani 4 e 5)

Stato urbanistico edilizio	Con riferimento alla dichiarazione di consistenza dell'edificio, ma non solo, si legge: “ <i>ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, doppi servizi, una camera</i> ” (piano quarto) “ <i>collegato mediante una scala interna al sovrastante piano servizi così composto: locale servizi, lavatoio, n. 1 terrazzo</i> ” (piano quinto).
Violazioni	Nell'ambito dell'accesso eseguito presso l'immobile è stato constatato che: a. nell'area sottotetto chiusa e coperta, facente parte dell'appartamento, al piano quinto, è stato realizzato, in luogo del lavatoio, un bagno (composto da tre elementi in ceramica: vaso, bidet, lavabo e da terminali per lavatrice, un aspiratore elettromeccanico e un termoarredo). Esternamente ma in sua prossimità sono stati ricavati, a parete, i terminali degli impianti idraulici e a gas metano tipicamente adoperati per l'allaccio domestico da cucina. Ancora, nei pressi della rampa di scale interna, è infine presente un terminale di ventilconvezione caldo/freddo. Pertanto un siffatto ambiente è funzionalmente abitabile invece che accessorio; b. al piano quarto, in nessuna stanza sono stati realizzati i terminali degli impianti idraulici ed eventualmente del gas metano funzionali all'allaccio domestico da cucina.
Messa in pristino	Le predette installazioni riscontrate in difformità alle autorizzazioni edilizie, tese a rendere usufruibile per fini abitativi uno spazio accessorio (spesso qualificato come “ <i>piano servizi</i> ”, altre quale “ <i>piano sottotetto</i> ” e talvolta quale “ <i>locale tecnico</i> ”) implicante la presenza saltuaria di persone connesse a definite ed eventuali attività, non sono passibili di sanatoria. Salvo l'optare, in alternativa, per un iter autorizzativo di riqualificazione del sottotetto per scopi abitativi (anche mediante la legge regionale n. 13 del 16 aprile 2009), ai fini del presente Rapporto si persegue il ripristino dello stato legittimo degli ambienti al come autorizzati, mediante interventi di risanamento conservativo ex art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e nel rispetto dei requisiti ex D.M. sanità del 5 luglio 1975. Occorre cioè compiere esigue opere edilizie (cd. leggere in quanto

	<p>non interessanti strutture portanti dell'edificio) consistenti (in ipotesi di alimentazione totalmente elettrica) nell'inserimento, al quarto piano, di elementi idraulici accessori agli impianti esistenti utili alla realizzazione, su parete, dei servizi carico/scarico da cucina. Contestualmente, al quinto piano è fatto divieto di utilizzare il vano sottotetto come sala cucina ed il lavatoio come bagno. Pertanto occorrerà procedere alla rimozione o demolizione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dei terminali degli impianti per uso cucina, installati sulla parete perimetrale del sottotetto; - del vaso e del bidet incluse le relative porzioni d'impianto idricosanitario interni al vano.
Costi urbanistici	Per il ripristino mediante risanamento conservativo leggero è possibile impiegare una C.I.L.A. (ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001) soggetta a diritti di segreteria ed istruttoria.

Immobile convenzionalmente denominato "L6" (int. A, piano interrato)

Stato urbanistico edilizio	Con riferimento agli elaborati grafici, piante e prospetti autorizzativi, l'altezza netta dell'autorimessa/box interrati è indicata, dal piano di calpestio al solaio, pari a 2,40 m lineari.
Violazioni	L'altezza netta misurata all'interno dell'immobile in esame, dal piano di calpestio al solaio fuori trave, è pari a 3,40 m lineari (mentre è verificata l'altezza minima di 2 m lineari sotto trave).
Ipotesi di sanatoria	<p>La predetta violazione rientra tra quelle passibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. in quanto appare rispettato il presupposto della doppia conformità urbanistico-edilizia e quindi appare sanabile la mancata presentazione a suo tempo. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quanto alla regolarità edilizia, il regolamento edilizio comunale imponeva alla data di realizzazione dell'opera il "dimensionamento (capacità di parcometro) e caratteristiche costruttive nel rispetto di quanto previsto in merito dal D.M.1.2.1986" che, relativamente ad "autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli" indicava (e l'attuale D.M. 15 maggio 2020 mantiene) che "l'altezza dei piani non può essere inferiore a 2,4 m con un minimo di 2 m sotto trave"; - quanto alla regolarità urbanistica, l'istruttoria tecnico amministrativa propedeutica al rilascio del citato Permesso di Costruire ne sanciva la realizzazione in zona territoriale di P.R.G. di tipo E. Attualmente invariati risultano gli strumenti urbanistici e la destinazione dell'immobile. <p>Si precisa inoltre che l'immobile in oggetto non ricade nell'area sottoposta a vincolo di legge Tognoli di cui ai citati atto d'obbligo edilizio ed integrazioni autorizzative prot. gen. 18862/2010.</p> <p>Si precisa, infine, che tale ipotesi di sanatoria è comunque subordinata (per legge) all'attività istruttoria dell'Amministrazione territorialmente competente.</p>
Costi urbanistici	I soli oneri urbanistici di sanatoria per la maggior cubatura realizzata (circa 12 m ³) sono stati riferiti verbalmente dall'Amministrazione in un ordine grandezza compreso tra due e tre migliaia di euro.

Si segnalano, inoltre, le seguenti difformità rispetto ai progetti di cui ai titoli urbanistico-edilizi presenti negli archivi dell'Amministrazione territorialmente competente riguardanti l'intero fabbricato (le cui eventuali valutazioni di procedere in sanatoria non rientrano tra gli incarichi di cui alla presente procedura) e, in particolare:

- ✓ i rivestimenti esterni sono stati realizzati totalmente in intonaco senza la prevista alternanza di finiture a maioliche e similari, su due dei quattro prospetti;
- ✓ assenza dello “schermo protettivo dei balconi”, su due dei quattro prospetti previsti;
- ✓ mancanza della pensilina esterna di copertura sull’ingresso dell’androne condominiale;
- ✓ mancanza della “struttura in ferro a lamelle per impianto fotovoltaico” in copertura al lastrico solare e di talune aiuole lati di viale della Vittoria e ferrovia;
- ✓ per quanto riguarda l’intera autorimessa interrata, l’altezza netta differisce in senso maggiore rispetto a quella indicata nei progetti (pari a 2,40 m lineari).

*** **

5. PESI, VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Incarico 5.A): Vincoli sui beni pignorati

Dall’esame della documentazione presente in atti e reperita dall’Esperto nell’ambito dell’espletamento di taluni incarichi, anche mediante ricerca (senza compiere ispezioni ipocatastali, come indicato) emergono evidenze circa:

	Esistente	Inesistente	Chiarimento
Vincolo beni culturali		X	
Vincolo alberghiero di inalienabilità		X	
Vincolo di indivisibilità		X	
Tabelle millesimali	X		
Regolamento condominiale	X		Non si ha evidenza di eventuale trascrizione.
Servitù e similari	X		Pur non avendo evidenza di atti scritti e/o trascritti, si rammentano l’utilizzo di fatto condiviso della rampa d’ingresso all’autorimessa e del vano macchine ascensore per l’accesso di personale tecnico manutentore.

Incarico 5.B): Oneri condominiali

L’amministrazione condominiale pro tempore vigente, interpellata dall’Esperto, ha comunicato i seguenti oneri (a consuntivo 2020 e a preventivo 2021) pendenti e non pagati alla data del 31 ottobre 2021:

u.i.u. pignorata	oneri complessivi comunicati [€]
immobile “L5” (piano 1, interno 1, sub. 15)	1.907,00
immobile “L4” (piano 1, interno 2, sub. 16)	1.751,00
immobile “L3” (piano 2, interno 3, sub. 17)	2.163,00
immobile “L2” (piano 3, interno 6, sub. 20)	471,00
immobile “L1” (piani 4 e 5, interno 8, sub. 22)	3.631,00
immobile “L6” (piano S1, interno A, sub. 23)	355,00

Incarico 5.C): Diritti demaniali, censi, livelli ed usi civici

Dall'esame della documentazione notarile, giuridica, catastale e urbanistica presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento di taluni incarichi, anche mediante ricerca (senza compiere ispezioni ipocatastali, come indicato) non emergono, per il caso concreto, evidenze circa la presenza di diritti demaniali, censi e livelli. Dall'esame, infine, degli atti allegati alla Determinazione Dirigenziale della Regione Lazio n. G01938 del 21 febbraio 2019 (recante "USI CIVICI – Università Agraria di Civitavecchia (RM) – art. 15 del R.D. n. 332/1928 – Disposizione di deposito e pubblicazione della perizia inerente l'individuazione dei terreni interessati da usi civici di cui alla sentenza Commissario Usi Civici di Roma, n. 19/1990 dei comprensori Tenuta Ferrara, Mortelle e XIII Quartucci") emerge che il Foglio catastale 25, cui ricade il fabbricato in esame, è escluso da usi civici.

*** **

6. POSSESSO, DETENZIONE, OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Incarico 6.A): Stato di occupazione**

	Libero	Occupato da persone	Occupato da cose
immobile "L1" (piani 4 e 5, interno 8, sub. 22)	X		
immobile "L2" (piano 3, interno 6, sub. 20)		X ^A	X ^A
immobile "L3" (piano 2, interno 3, sub. 17)	X		
immobile "L4" (piano 1, interno 2, sub. 16)	X		
immobile "L5" (piano 1, interno 1, sub. 15)	X		
immobile "L6" (piano S1, interno A, sub. 23)	X ^B		
Note			
^A occupato senza titolo da soggetto terzo che vi dimora unitamente ai propri asseriti arredi.			
^B presenza di talune quantità di R.A.E.E. (rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche).			

Incarico 6.B): Possesso e/o detenzione degli immobili

Con riferimento all'art. 1140 c.c., per quanto riguarda:

- ✓ gli immobili subb. 22, 17, 16, 15 e 23 si precisa che il possesso è manifestato dal debitore esecutato mediante esercizio della proprietà derivante da accessione ex art. 934 c.c. Al riguardo, il titolo legittimante tale possesso (atto di acquisto a titolo derivativo trascritto presso la Conservatoria RR.II. n. gen. 5163, n. part. 3006 del 9 maggio 2008), acquisito dall'Esperto e citato anche in occasione di incarichi precedenti, è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ l'immobile sub. 20 si precisa che il possesso è esercitato da soggetto terzo privo di titolo che occupandolo si comporta come se fosse legittimato da un diritto reale.

In nessun caso sussistono, dagli accertamenti eseguiti, forme di detenzione dei predetti immobili.

Preme, infine, rammentare che l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, nell'ambito dell'Udienza del 28 settembre 2021, ha disposto l'Ordine di liberazione degli immobili ex art. 560 c.p.c., incaricando il Custode per l'attuazione.

Incarico 6.C): Verifica di atti privati, contratti di locazione o comunicazioni all’Autorità pubblica

Per l’immobile (sub. 20) occupato da persone e/o cose, l’Esperto ha richiesto accesso al registro degli atti privati tenuto dall’Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale II di Roma, Ufficio territoriale di Civitavecchia, non ottenendo evidenze circa la registrazione di contratti in corso di locazione e/o comodato.

L’unico titolo noto all’Esperto è una scrittura privata (acquisita nell’ambito del sopralluogo del 21 ottobre 2021) registrata al n. 1375 del predetto Ufficio in data 21 agosto 2017, attestante un compromesso di compravendita dell’immobile (infatti occupato al sopralluogo) sottoscritto tra il debitore esecutato e il soggetto terzo occupante. Si precisa inoltre che tale occupante senza titolo vi risulta altresì [Versione G.D.P.R.] rilasciato all’Esperto dall’Amministrazione comunale.

Infine, in capo a tale soggetto, come accertato in sopralluogo, risultano altresì [Versione G.D.P.R.]

Incarico 6.D): Assegnazione della casa coniugale

Non applicabile al caso concreto.

Incarico 6.E): Stima del canone di locazione di mercato ovvero dell’indennità di occupazione

In considerazione della circostanza che vede uno degli immobili pignorati occupato senza titolo, l’Esperto procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del canone lordo di locazione da cui quindi dedurre un’indennità netta di occupazione eventualmente da richiedersi al soggetto terzo occupante.

Il metodo estimativo impiegato è di tipo analitico ovvero mediante il procedimento indiretto per capitalizzazione dei redditi. Assunto pertanto il valore di mercato determinato per l’immobile in esame (sub. 20) e calcolato quale saggio statistico di capitalizzazione il rapporto tra i valori locativi lordi e i valori di mercato lordi dichiarati dall’O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate per l’ultimo semestre disponibile dell’anno 2021, il reddito lordo calcolato vale: $R_L = V_m \cdot i = 124.430,06 \cdot 0,00407 = 506,43 \text{ €}_L$.

Al reddito lordo si devono decurtare le varie spese (manutenzione, imposte, ecc.) che la letteratura estimativa indica in un valore medio complessivo di incidenza pari al 20%.

Pertanto, il più probabile canone locativo ordinario netto annuo (determinato come accumulazione di 12 rate mensili ad un tasso di interesse pressoché nullo, in assenza di indicazioni) è pari a:

$$C_N = 80\%R_L \cdot [(1 + 0,01)^{12} - 1] / 0,01 = 5.138,24 \text{ €}_N/\text{anno}.$$

Considerando un’ulteriore riduzione di circa il 10% in ragione dei fattori che possono ragionevolmente suggerire una misura inferiore rispetto ad un canone ordinario di locazione di mercato quali la durata precaria, l’obbligo di rilascio immediato, l’esigenza di assicurare la conservazione del bene, la disponibilità alle visite, ecc. si sottopone alla valutazione dell’Ill.mo Giudice l’eventuale richiesta di un’indennità netta di occupazione annua da rivolgere al soggetto terzo occupante senza titolo pari a (in cifra tonda): 4.624 €_N/anno.

*** **

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Incarico 7.A): Quota e diritto di pignoramento

Beni eseguibili: N.C.E.U. Civitavecchia (RM), Foglio 25, p.lla 376, sub. 15-16-17-20-22-23

AL pignoramento	Trascrizione pignoramento	14 ottobre 2020	9 maggio 2008	Trascrizione del diritto	pignoramento ANTE
	Intestatario pignoramento	[Versione G.D.P.R.]		Intestatario del diritto	
	Diritto reale pignorato	proprietà		Diritto reale posseduto	
	Quota pignorata	1/1		Quota intestata	



Coincidenza diritto e quota *ante* e *al* pignoramento (per ciascun bene): affermativo.

Incarico 7.B): Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

Non applicabile al caso concreto.

Incarico 7.C): Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

In considerazione delle caratteristiche e dell'oggettiva autonomia funzionale ed economica di ciascun cespite di cui al presente Rapporto, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, l'Esperto propone all'Ill.mo Giudice la messa in vendita dei beni pignorati mediante più lotti d'asta giudiziaria.

Al riguardo, l'ipotesi più immediata di formazione dei lotti è quella già naturalmente definita in Catasto e qui sinteticamente riassunta:

Lotto 1 - N.C.E.U. Civitavecchia

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Confini
25	376	22	A/2	Nord: appartamento sub. 21 e vani ascensore e scala - Sud: area comune e altro edificio (Fig. 25, p.lla 204) – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fig. 25, p.lla 78).

Lotto 2 - N.C.E.U. Civitavecchia

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Confini
25	376	20	A/2	Nord: appartamento sub. 19 e vani ascensore e scala - Sud: area comune e altro edificio (Fig. 25, p.lla 204) – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fig. 25, p.lla 78).

Lotto 3 - N.C.E.U. Civitavecchia

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Confini
25	376	17	A/2	Nord: area comune e altro edificio (Fig. 25, p.lla 342) - Sud: appartamento sub. 18 e vani ascensore e scala – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fig. 25, p.lla 78).

Lotto 4 - N.C.E.U. Civitavecchia

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Confini
--------	-------	------	-----------	---------

25	376	16	A/2	Nord: appartamento sub. 15 e vani ascensore e scala - Sud: area comune e altro edificio (Fig. 25, p.lla 204) – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fig. 25, p.lla 78).
----	-----	----	-----	---

Lotto 5 - N.C.E.U. Civitavecchia

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Confini
25	376	15	A/2	Nord: area comune e altro edificio (Fig. 25, p.lla 342) - Sud: appartamento sub. 16 e vani ascensore e scala – Ovest: viale della Vittoria – Est: area comune, ferrovia e altro edificio (Fig. 25, p.lla 78).

Lotto 6 - N.C.E.U. Civitavecchia

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Confini
25	376	23	C/6	Nord e Ovest: area comune di fabbricato (sub. 1) - Sud: viale della Vittoria – Est: altro box (sub. 24).

*** **

8. ESTIMO

In ottemperanza all'art. 568 c.p.c. e al Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., l'Esperto procede alla stima del valore di mercato specificando il criterio adottato ed i relativi adeguamenti stante il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI, per brevità) quale rinomata ma non esclusiva letteratura di riferimento.

Superficie commerciale

Il criterio di calcolo delle superfici commerciali dei cespiti pignorati è uno tra quelli indicati dal CVI. Specificatamente si è scelto il Sistema Italiano di Misurazione (SIM, per brevità) mediante il quale si determina quanto segue (si precisa che le superfici comuni non incidono significativamente sul valore dei singoli cespiti sicché per ognuno è stata computata solo la superficie ad uso esclusivo):

immobile "L1" (piani 4 e 5, interno 8, sub. 22)

Tipo superficie	Acronimo	m ² lordi	Indice SIM	m ² ragguagliati
area principale	AP	81,92	1	81,92
area accessoria: nicchia	AAN	2,16	0,25	0,54
area accessoria: sottotetto	AAS	39,76	0,25	9,94
area accessoria: balconi	AAB	18	0,3	6
area accessoria: terrazza	AAT	48,85	0,35	17,10
Superficie commerciale				115,5

immobili "L2" (piano 3, interno 6, sub. 20) e "L4" (piano 1, interno 2, sub. 16)

Tipo superficie	Acronimo	m ² lordi	Indice SIM	m ² ragguagliati
area principale	AP	83	1	83
area accessoria: balconi	AAB	18	0,3	6

Superficie commerciale	89
------------------------	----

immobili “L3” (piano 2, interno 3, sub. 17) e “L5” (piano 1, interno 1, sub. 15)

Tipo superficie	Acronimo	m ² lordi	Indice SIM	m ² ragguagliati
area principale	AP	69	1	69
area accessoria: balconi	AAB	18	0,3	6
Superficie commerciale				75

immobile “L6” (piano S1, interno A, sub. 23)

Tipo superficie	Acronimo	m ² lordi	Indice SIM	m ² ragguagliati
area principale: box interrato nello stabile	APBI	15	1*	15
Superficie commerciale				15

*sarebbe stato pari a 0,5 se non fosse considerato facente un lotto di vendita indipendente

Valore ordinario di mercato

Il Regolamento 575/2013/UE definisce, all'art. 4, comma 1, punto 76), valore di mercato "per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni?".

Ai fini della stima dei cespiti di cui al presente Rapporto, l'Esperto adotta, quale criterio scientifico di valutazione, il metodo del confronto di mercato che sostanzialmente prevede la comparazione diretta dei beni oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti e/o trasferiti in un arco temporale relativamente recente.

In presenza di un mercato immobiliare caratterizzato da difficoltà di reperimento di dati veritieri di confronto, stante l'esigenza di contenere i costi di procedura, l'Esperto ha individuato un campione sufficiente e reale di compravendite e trasferimenti noti in Conservatoria RR.II., in luogo di quotazioni ottenute combinando valori OMI o Borsino Immobiliare o asking price e similari ovvero parametri di larga massima, frutto di rilevazioni statistiche per fini fiscali e non commerciali.

L'Esperto, nel confermare che il più conveniente e miglior uso degli immobili in esame è quello già in possesso, stante le ragioni pratiche fissate dalla legge, procede alla formulazione del giudizio di stima applicando:

- ✓ il procedimento diretto pluriparametrico e pluri-equazionale Market Comparison Approach (MCA, per brevità) per gli appartamenti
- ✓ il procedimento diretto monoparametrico ponderato per il garage

in luogo di un procedimento del tipo *mass appraisal* che sarebbe stato auspicabile per il caso concreto se solo fosse stato possibile acquisire un'elevata quantità di informazioni immobiliari reali e comparabili.

Considerata l'articolazione dei criteri adottati, anche al fine di raggiungere una varietà di destinatari, l'Esperto rimette i calcoli di dettaglio in apposito Allegato del corrente Rapporto, riportando nel seguito direttamente i valori stimati alla data del 28 novembre 2021:

Cespiti	Lotto	Valore complessivo di mercato [€]	Valore unitario commerciale [€/m ²]
piani 4 e 5, interno 8, sub. 22	L1	201.378,02	1.743,53
piano 3, interno 6, sub. 20	L2	124.430,06	1.398,09
piano 2, interno 3, sub. 17	L3	109.125,83	1.455,01
piano 1, interno 2, sub. 16	L4	119.117,06	1.338,39
piano 1, interno 1, sub. 15	L5	106.508,50	1.420,11
piano S1, interno A, sub. 23	L6	18.783,54	1.252,23

Adeguamenti, correzioni e decurtazioni

Il Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c. richiede che l'Esperto adatti il valore ordinario di mercato “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 ... 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”.

Al riguardo l'Esperto adotta, per quanto possibile, criteri scientifici e di ragionevolezza basati su fonti normative di settore, limitando ai casi residuali il ricorso alle indagini di prezzi di mercato, viste le molteplici aleatorietà.

immobile “L1” (piani 4 e 5, interno 8, sub. 22)

Adeguamenti	Descrizione	Criterio di calcolo	Valore (€)
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-	-	-
Stato d'uso e manutenzione	Degrado edilizio	Circolare Min. LL.PP. n. 3567/T del 30 aprile 1949 (applicato il massimo coefficiente di deprezzamento (2%) per età $11 \leq \text{anni} \leq 20$)	4.027,56
Stato di possesso	Opere di messa in pristino	Ricerca diretta tra gli operatori del mercato. Valore medio costo a corpo lavori: 550 €/m ² riguardanti una superficie massima di 12 m ²	6.600
Oneri condominiali	Gravami pendenti	Comunicati dall'Amministratore	3.631
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-	-	-
Totale (da detrarre)			14.258,56

immobile “L2” (piano 3, interno 6, sub. 20)

Adeguamenti	Descrizione	Criterio di calcolo	Valore (€)
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-	-	-
Stato d'uso e manutenzione	Degrado	Circolare Min. LL.PP. n. 3567/T del 30 aprile 1949 (applicato il minimo coefficiente di	1.244,30

	edilizio	deprezzamento (1%) per età $11 \leq \text{anni} \leq 20$)	
Stato di possesso	-	-	-
Oneri condominiali	Gravami pendenti	Comunicati dall'Amministratore	471
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-	-	-
Totale (da detrarre)			1.715,30

immobile "L3" (piano 2, interno 3, sub. 17)

Adeguamenti	Descrizione	Criterio di calcolo	Valore (€)
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-	-	-
Stato d'uso e manutenzione	-	-	-
Stato di possesso	-	-	-
Oneri condominiali	Gravami pendenti	Comunicati dall'Amministratore	2.163
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-	-	-
Totale (da detrarre)			2.163

immobile "L4" (piano 1, interno 2, sub. 16)

Adeguamenti	Descrizione	Criterio di calcolo	Valore (€)
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-	-	-
Stato d'uso e manutenzione	Degrado edilizio	Circolare Min. LL.PP. n. 3567/T del 30 aprile 1949 (applicato minimo coefficiente di deprezzamento (1%) per età $11 \leq \text{anni} \leq 20$)	1.191,17
Stato di possesso	-	-	-
Oneri condominiali	Gravami pendenti	Comunicati dall'Amministratore	1.751
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-	-	-
Totale (da detrarre)			2.942,17

immobile "L5" (piano 1, interno 1, sub. 15)

Adeguamenti	Descrizione	Criterio di calcolo	Valore (€)
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-	-	-
Stato d'uso e manutenzione	-	-	-
Stato di possesso	-	-	-
Oneri condominiali	Gravami pendenti	Comunicati dall'Amministratore	1.907

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-	-	-
Totale (da detrarre)			1.907

immobile “L6” (piano S1, interno A, sub. 23)

Adeguamenti	Descrizione	Criterio di calcolo	Valore (€)
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Violazione	Ordine di grandezza (in peso massimo) comunicato verbalmente dall'Amministrazione	3.000
Stato d'uso e manutenzione	-	-	-
Stato di possesso	-	-	-
Oneri condominiali	Gravami pendenti	Comunicati dall'Amministratore	355
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-	-	-
Totale (da detrarre)			3.355

Valore finale di mercato

Stante le stime eseguite ed effettuate le opportune decurtazioni, adeguamenti e correzioni, l'Esperto propone all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, per gli immobili in esame, i seguenti (in cifra tonda):

Cespite	Lotto	Valore finale di mercato [€]
piani 4 e 5, interno 8, sub. 22	L1	187.119
piano 3, interno 6, sub. 20	L2	122.714
piano 2, interno 3, sub. 17	L3	106.962
piano 1, interno 2, sub. 16	L4	116.174
piano 1, interno 1, sub. 15	L5	104.601
piano S1, interno A, sub. 23	L6	15.428

3. SINTESI OPERAZIONI E ALLEGATI

Ricerche svolte		
Canale telematico	Data	Attività
Google	4/9/2021	Ortofoto
	2/7/2021	Localizzazione GPS
	23/7/2021	Inquadramento territoriale satellitare
Regione Lazio	pluridate	Strumenti urbanistici
Comune di Civitavecchia	“	Strumenti urbanistico-edilizi
Portale Vendite Pubbliche	2/8/2021	Informazioni e consultazione
Tribunale di Civitavecchia	pluridate	Documenti e modulistica
Agenzia delle Entrate	“	Informazioni e consultazione sezione territorio

Operazioni				
	Emissione	Evasione	Attività	Allegato
PST Giustizia	4/6/2021	-	Decreto di nomina Custode e Esperto	-
	-	21/6/2021	Accettazione e Giuramento dell'Esperto	-
	29/6/2021	1/7/2021	Nota Tecnica e visto del Giudice	-
	10/7/2021	19/7/2021	Nota Tecnica e decreto del Giudice	-
	27/7/2021	28/7/2021	Nota Tecnica e decreto del Giudice	-
	18/11/2021	19/11/2021	Nota Tecnica e visto del Giudice	-
Cespiti staggiti	-	17/11/2021	Analisi immobiliare	1
	-	28/11/2021	Giudizio estimativo	1
	-	18/01/2022	Relazione versione GDPR	2
	-	“	Succinta descrizione lotto	3
	-	“	Foglio riassuntivo catastale	4
	-	pluridate	Sopralluogo all'immobile (verbali)	5
	-	“	Sopralluogo all'immobile (dossier fotografico)	5

Accesso agli atti				
Ufficio/Ente	Istanza	Evasa	Documenti	Allegato
Agenzia delle Entrate Conservatoria RR.II.	-	pluridate	Catasto: planimetria	6
	-	“	Catasto: certificato storico e attuale	“
	-	“	Catasto: estratto di mappa	“
	-	“	Catasto: elaborato planimetrico	“
	-	“	Catasto: elenco subalterni	“
	-	“	Conservatoria: certificati	“
	-	“	Conservatoria: certificati	“
	-	“	Conservatoria: atti	“

Comune di Civitavecchia	24/8/2021	26/8/2021	Anagrafe: certificate amministrativi	7
	16/7/2021	31/8/2021	Urbanistica e edilizia: documenti amministrativi	8
Comune di Roma	21/6/2021	26/8/2021	Anagrafe e stato civile: certificate amministrativi	9
C.C.I.A.A. Roma	-	18/01/2022	Visura	“
Università Agraria	23/6/2021	-	Richiesta visione archivio	-
Agenzia delle Entrate	pluridate	-	Entrate: contratti registrati	10
Tribunale di Civitavecchia	-	26/8/2021	Documenti	-
Amministrazione Condominiale	-	pluridate	Atti condominiali	11

CONCLUSIONI

Tenuto conto che codesto Rapporto di stima e valutazione persegue una pluralità di Funzioni ed è conseguentemente indirizzato ad una varietà di destinatari, interni ed esterni alla procedura corrente, l'Esperto, auspicando di concorrere a realizzare la migliore sintesi di interessi a tutela del Credito, suggerisce a chiunque di avvalersi di ogni strumento previsto dalla tutela esecutiva per effettuare un acquisto in asta giudiziaria.

Gli immobili proposti, pur se valutati in una data che potrebbe diventare molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento, possono trovare comunque un'allocatione commerciale, favorita anche da uno stato di occupazione che vede liberi da persone e/o cose almeno cinque dei sei cespiti pignorati.

Di ogni aspetto di codesto Rapporto e non solo, voglia l'Ill.mo Giudice tener conto ai fini delle assunzioni del caso concreto e, quindi, il creditore procedente, il debitore esecutato ed il custode giudiziario concorrere a trasfondere nell'ordinanza di vendita le strategie più idonee a trarre da tali beni la massima redditività.

Ossequi, 18 gennaio 2022.

Nicola Intreccio

n. 33/15 Albo C.T. Tribunale di Civitavecchia

**firmato digitalmente*