



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 32/2024**

PROMOSSA DA:

CONTRO:



---

GIUDICE: **DOTT. PALMACCIO STEFANO**

C.T.U.: **Ing. Valentina Varlese**

CUSTODE: **Avv. Stefania Zafrani**



---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



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

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

**CAPITOLO 5 - ANALISI DELLE OSSERVAZIONI REDATTE DAI C.T.P. DI PARTE**

**CAPITOLO 6 - ALLEGATI**



**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...)

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

**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 venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**

**se la certificazione delle trascrizione (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 nel 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;

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

## 4. Situazione urbanistica

**A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

**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 dichiarazione 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 l'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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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. 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. 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 differenza rispetto a tale valore.**

#### 7. Identificazione dei lotti

**A) appuri, sulla scorta della comunicazione 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

#### 8. Stima

**A) 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, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,**



lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invià**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

**a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

**d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

**e), f) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- Intervenaa all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 32/2024 R.G.E.**

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta Dott. Ing. Valentina Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.83 C.F. VRLVNT83E70C773H - P.IVA 14408291004, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33005 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3494993765.

**AVENDO RICEVUTO**

In data 25.03.2024 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia **Dott. Stefano Palmaccio**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Santa Marinella, (RM), in Piazza Trieste n. 21, e precisamente:

a) abitazione distinta in NCEU del Comune di Santa Marinella al Foglio 19, Part. 160, Sub. 509;

**SI ATTENEVA**

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





CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



Firmato Da: VALENTE VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG. CA. 3 Serial#: 727f8097b49f504c7cde8194d6e3ac1c





ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	06.04.2024	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico		consultazione	
	Deposito perizia	16.10.2024		
SISTER (Telematico)	Catasto	24.04.2024	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile	n.3
	Conservatoria	03.05.2024	Consultazione atto di compravendita	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		PTPR Tavola A e B	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Urbanistica- Edilizia	L'immobile risulta costruito con i seguenti titoli edilizi: -fabbricato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967; - Domanda di Condono Edilizio n. 2410/86 prot. n. 11393 del 28/07/1986 - Domanda di Condono Edilizio n. 3028/1986 prot. 18293 del 18/12/1986 - CILA Pratica n° L 13122023-1811		n.4
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Usi civici	Comune di Santa Marinella ha prodotto il certificato di assenza gravami d'uso civico-		N.5
AGENZIA DELLE ENTRATE	Pubblicità Immobiliare	Consultazione atto di compravendita del 26.09.2018 del notaio Gianmarco Golia rep. n. 11428.		
	Locazioni	In attesa di risposta da agenzia delle entrate e prefettura		n.6
ANAGRAFE SANTA MARINELLA	Stato civile	Copia estratto di matrimonio in attesa Comune di Roma		n.7
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale	Certificazione notarile in atti		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo	24.04.2024	Rilievo metrico e fotografico	n.2



TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI	Udienza	05.11.2024 Ore 10.45	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE		<i>Deposito telematico</i>	Si	
CASI DI OPPONIBILITA'		Contratti di locazione	- contratto preliminare di compravendita immobile registrato telematicamente in data 24/07/2023 al n. TJ3 411 serie 3X - atto privato (comodato) registrato telematicamente in data 24/07/2023 al n. TJ3 412 serie 3X	n.6
		Assegnazione della casa coniugale	Non ricorre	

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

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

## Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			x	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	x	20.02.2024		x

**Segnalazioni al Giudice:**

La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente ha depositato il certificato notarile ultraventennale riguardante l'immobile pignorato. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data di trascrizione del pignoramento (16.02.2024), risalendo fino all'atto di proprietà in virtù di atto di assegnazione in conto di futura divisione ricevuto dal \_\_\_\_\_, Notaio in Tolfa, in data 4 novembre 1996, rep. n. 10.424, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 21 novembre 1996, al numero 4441 di formalità.

## Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

1. ISCRIZIONE del 22/01/2020 - Registro Particolare 67 Registro Generale 550  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 7944 del 14/11/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 675 del 21/06/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 30/05/2022 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 5911  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9220 del 13/05/2021  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO  
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 1243 Registro Generale 1600  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 3767 del 22/01/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ISCRIZIONE del 22/01/2020 - Registro Particolare 67 Registro Generale 550 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 7944 del 14/11/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 675 del 21/06/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)</li> <li>2. ISCRIZIONE del 30/05/2022 - Registro Particolare 1020 Registro Generale 5911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 9220 del 13/05/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO</li> </ol>	<b>IPOTECHE:</b>
<b>PIGNORAMENTI:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. TRASCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 1243 Registro Generale 1600 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 3767 del 22/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</li> </ol>	
<b>SEQUESTRI: NO</b>	
<b>DOMANDE GIUDIZIALI: NO</b>	
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO</b>	

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	<b>SI</b>
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> presente in atti	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</b> L'immobile oggetto di causa è pervenuto alla sig.ra _____ in virtù di atto di assegnazione in conto di futura divisione ricevuto dal _____ Notaio in Tolfa, in data 4 novembre 1996, rep. n. 10.424, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 21 novembre 1996, al numero 4441 di formalità.	



## Quesito 1.E)

**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Certificato di stato civile sig.ra \_\_\_\_\_ riporta Coniugato – cert. N. 1164/2024 – Anagrafe Santa Marinella. Con sentenza del Tribunale di Roma n. 16655/18 in data 1708.2018 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Annotazione del 16.09.2022.

N.b.: la separazione non è riportata sul certificato di stato civile.

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

Con atto 697 del 2006 parte 1 serie 02 la sig.ra \_\_\_\_\_ risulta coniugata con il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, con rito avvenuto in Roma il 22.10.2006, in regime di separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Roma n. 16655/18 in data 1708.2018 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio. Annotazione del 16.09.2022.

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

<b>Immobile</b> sito Piazza Trieste n. 21, Foglio 19, Part. 160, Sub. 509	<b>Tipo</b> : abitazione	
<b>COMUNE</b>	Santa Marinella	
<b>VIA / CIVICO</b>	Piazza Trieste n. 21	
<b>PIANO/INTERNO</b>	piano 1° int.1	
Sub 3 p.1.	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	DISIMPEGNO	6.40 mq
	SOGGIORNO	28.00 mq
	LETTO 1	14.10 mq
	LETTO 2	14.00 mq
	DISIMPEGNO 2	5.40 mq
	BAGNO 1	5.80 mq
	CUCINA	11.50 mq
	BAGNO 2	3.15 mq
	LETTO 3	16.00 mq
	BAGNO 3	3.80 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>108.15 mq</b>	
<b>Accessori dell'immobile</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
Balconi	24.60 mq	
<b>TOT</b>	<b>24.60 mq</b>	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	All.2	
<b>CONFINI</b>		

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

lato Nord: affaccio su Via Roma

lato Sud: affaccio su corte comune

lato Est: altra unità immobiliare

lato Ovest: affaccio su piazza trieste

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
19	160	509		A/4	3	7 vani	Totale: mq 152,00 escl aree esterne 144 mq	€ 560,36

Indirizzo: Piazza Trieste n. 21 – p.1° int.1

#### CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile oggetto di contenzioso, si sviluppa su un unico piano all'interno dell'edificio parte del complesso immobiliare del "Castello Odescalchi".

La maggior parte degli ambienti presenta una pavimentazione omogenea in cotto dim. 25x25 cm con battiscopa di analoga finitura.

La cucina presenta su una sola parete un rivestimento costituito da gres con decoro dim. 20 x 20 cm per una altezza di 1,50 mt, , la pavimentazione è come la restante parte degli ambienti.

Il soffitto è del tipo ligneo, con travi e listelli a vista, il soggiorno presenta un camino in muratura.

Il primo bagno che si incontra entrando nell'appartamento si compone di quattro elementi tra cui una doccia e presenta il pavimento in gres di colore beige dim 20 x 20 cm, mentre su tutte le pareti il rivestimento h 2,00 in gres color beige con decoro.

Il secondo bagno, interno alla camera da letto, si compone di quattro elementi tra cui una vasca, presenta un pavimento in maiolica lucida color blu delle dim. 20 x 20 cm e rivestimento in gres su ogni parete di color beige dim.20 x 20 cm con decoro in sommità.

Il terzo bagno presenta invece un pavimento in gres color beige dim. 60 x 60 cm e rivestimento su ogni parete per un'altezza di 1.60 mt in gres beige finitura opaca dim 15x15 cm si compone di quattro elementi tra cui una vasca.

Gli infissi esterni sono di due tipi, in parte in legno, tinteggiato bianco a vetro singolo ed in parte di recente sostituzione in legno laccato bianco, con vetro camera, e presentano scuri su ogni finestra anch'essi laccati bianco.

Le porte interne sono in legno tinteggiate con smalto bianco. In corrispondenza del corridoio distributivo di ingresso, all'entrata è presente sul soffitto una botola con scala telescopica che porta al locale sottotetto, di altezza ridotta.

#### Dotazione impiantistica

L'impianto di riscaldamento è costituito da caloriferi con elementi in alluminio installazione a parete alimentati da caldaia, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico in parte è del tipo sfilabile, sottotraccia, realizzato in linea alla normativa vigente al tempo della costruzione dell'immobile.

#### Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente un discreto stato di conservazione e risulta oggetto di opere di manutenzione di recente realizzazione.



**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'immobile è ubicato nel Comune di Santa Marinella, in Piazza Trieste.

L'immobile oggetto di procedura fa parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra con superficie intonacata e copertura a doppia falda inclinata, con tegole e travi lignee.

Al piano primo si accede esclusivamente tramite un'area esterna cortilizia esclusiva da cui si accede a mezzo di cancello metallico dal civico n.21. Da questo cortile si giunge a mezzo di un portone al piano terra alla scala interna in travertino che conduce al piano primo. L'accesso all'appartamento avviene a mezzo di portoncino ligneo non blindato.

Il balcone presenta un parapetto in muratura stondata in sommità, con pavimentazione in gres 10 x 20 cm finitura simil cotto e battiscopa analogo.

Dotazione impiantistica

L'area esterna presenta illuminazione del tipo da esterno.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno un discreto stato di conservazione, sono necessarie opere di manutenzione per lo più sulle superfici intonacate maggiormente esposte fronte mare.

**Quesito 2.B)****Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

L'immobile oggetto di contenzioso è un immobile non di lusso, appartenente alla categoria catastale A/4 Abitazione. La costruzione dell'immobile risulta ultimata ante 67, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati risulta:

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

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

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

L'identificazione dei beni oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento, risulta conforme allo stato attuale del bene.

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

-a1-2-3: non ricorre

**Quesito 3.B)**

### Aggiornamento del catasto

L'immobile al momento del sopralluogo risultava conforme alla planimetria catastale presente in atti con scheda RM0116037 del 24/02/2024, ad esclusione la presenza del camino in muratura nel soggiorno.

### Quesito 3.C)

#### Acquisizione delle mappe censuarie

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

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 4.A) - PRG

#### Strumento urbanistico comunale:

Zona B: Ristrutturazione e risanamento

### Quesito 4.B) - CDU

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

Non ricorre

### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

#### Regolarità edilizia:

L'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- fabbricato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967;
- Domanda di Condono Edilizio n. 2410/86 prot. n. 11393 del 28/07/1986 \*
- Domanda di Condono Edilizio n. 3028/1986 prot. 18293 del 18/12/1986\*
- CILA Pratica n° DSCGLI63L62H501X 13122023-1811

**\* N.B.: sono stati trasmessi al competente settore per essere definiti ed ultimati – In attesa di ricevere copia dal competente ufficio**

### Quesito 4.D) - Agibilità

#### Dichiarazione di agibilità:

- in attesa di ricevere copia dall'ufficio competente.

### Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi



**Difformità**

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che rispetto alle planimetrie catastali estrapolate dalla banca dati del NCTU, presso l'Agenzia del Territorio, con scheda RM0116037 del 24/02/2024 e alla CILA prot. n° -13122023-1811, non si rilevano importanti difformità. Unica differenza riscontrata è la presenza del camino in muratura nel soggiorno, che non risulta essere indicato nella planimetria catastale né nella pratica edilizia CILA del 13.12.2023.

**Sanabilità**

Per tale difformità è possibile presentare una CILA postuma (o CILA tardiva), per la regolarizzazione di quanto realizzato ed aggiornare successivamente la scheda catastale presente in atti, previo ottenimento del nulla osta della Soprintendenza per vincolo storico – artistico in quanto edificio compreso nel complesso monumentale del Castello di Santa Marinella.

**Costi**

Sanzioni: sanzione minima costo stimato 1.000,00 € per opere realizzate senza titolo

Spese tecniche:

pratica CILA POSTUMA per opere interne: 200,00 € diritti di segreteria ed istruttoria

pratica nulla osta soprintendenza: 16.00 € marca da bolo

tecnico per pratica (cila+sovrintend.): costo stimato € 1.500,00 + iva ed oneri professionali- Tot. 1.903,00

spese aggiornamento catastale: € 50,00

**Tot. Spese: € 2.170,00**

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI****Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo paesaggistico – Tavola A-B del PTPR– Fascia Costiera PTPR art.8</i>	X	
<i>Vincolo paesaggistico – Tavola A-B del PTPR– Centri Storici art.44</i>	X	
<i>Vincolo paesaggistico – Tavola A-B del PTPR Costa mare – PTPR art.33</i>	X	
<i>Vincolo ai sensi dell'ex-legge 01.06.1939 n.1089 per importante interesse storico – artistico con Decreto della Pubblica Istruzione in data 11/09/1925</i>	X	
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		x

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b>
non quantificabili
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b>
non quantificabili
<b>Spese condominiali:</b>
non costituito condominio come dichiarato dall'occupante in sede di sopralluogo.

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Il bene oggetto del pignoramento non risulta gravato da usi civici così come indicato con certificato - all.6

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
<b>Immobile</b> sito Piazza Trieste n. 21, Foglio 19, Part. 160, Sub. 509		L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da _____ e da _____, in assenza di titolo opponibile alla procedura, in virtù di preliminare di compravendita del 29.6.2023, non trascritto, registrato il 24.7.2023.

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
<b>Immobile</b> sito Piazza Trieste n. 21, Foglio 19, Part. 160, Sub. 509		Atto di assegnazione in conto di futura divisione ricevuto dal Notaio _____, il 4/11/1996, rep. n. 10.424, trascritto a Civitavecchia il 21/1/1996, al n. 4441 di formalità	La data di trascrizione del pignoramento è il 16/02/2024.

**Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

Descrizione: Contratti di locazione -

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/
Preliminare di compravendita	24.07.2023	16.02.2024		x

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione: non ricorre

**Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato**



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI****Abitazioni civili**

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
5,80 €/mq x mese	7.05 €/mq x mese	8.30 €/mq x mese

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

**Abitazioni (valore max): 8.30 €/mq x mese**

**Superficie convenzionale: 125,11 m<sup>2</sup>**

**Calcolo canone locazione: 125.11 x € 8.30 = € 1.038,41 in c.t. € 1.100,00/mese**

**Borsino immobiliare****Abitazioni stabili 1° fascia**

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
6,15 €/mq x mese	8,03 €/mq x mese	9,91 €/mq x mese

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

**Abitazioni (valore max): 9.91 €/mq x mese**

**Superficie convenzionale: 125,11 m<sup>2</sup>**

**Calcolo canone locazione: 125.11 x € 9.91 = € 1.239,84 in c.t. € 1.300,00/mese**

**Sulla scorta della media dei valori ottenuta si ritiene congruo stabilire il canone di locazione dovuto per l'immobile oggetto di contezioso pari ad € 1.200,00 /mese .**

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		26/01/2024		
Immobile	Intestatario/Destinatarario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile sito Piazza Trieste n. 21,		Foglio 19, Part. 160, Sub. 509	Immobile pignorato per intero	Atto di assegnazione in conto di futura divisione ricevuto dal Notaio _____, il 4/11/1996, rep. n. 10.424, trascritto a Civitavecchia il 21/1/1996, al n. 4441.

**Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- Separazione in natura e progetto di divisione:

La sottoscritta CTU procederà alla stima dell'intero immobile.

**- Giudizio di indivisibilità:**

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

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

In base a quanto indicato al punto 7/b la sottoscritta ha ritenuto procedere alla vendita in un unico lotto.

**8. STIMA****Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- Superficie commerciale**

Immobilabile sito Piazza Trieste n. 21, Foglio 19, Part. 160, Sub. 509	Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 108.15	110% muri perimetrali	118,96 mq
<b>Sup. di ornamento</b>	Balconi	Mq 24,60	25% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
		<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 125,11</b>

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

Descrizione metodo:

**8.1 Criterio di Stima n.1**

Listino Borsino Immobiliare II semestre luglio 2024 del Comune di Santa Marinella –

Zona: Centro abitato

Tipologia prevalente: abitazioni civili

**Abitazioni in stabili di 1° Fascia**

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.744 €/mq	2.265 €/mq	2.785 €/mq

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

**Abitazioni (valore max): 2.785 €/mq unitario**

**VALORE DI MERCATO**

<b>Superficie convenzionale</b>	<b>125,11 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-----------------------------



Mq. 125,11 \* € 2.785 = € 348.445,27 (trecentoquarantottomilaquattrocentoquarantacinque/27)

Tipologia immobile Ufficio	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobilie sito Piazza Trieste n. 21, Foglio 19, Part. 160, Sub. 509	Min. 1.744,00 ÷ Max. 2.785,00	€/mq 2.265,00	€/mq 2.260,00

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

*Descrizione metodo:*

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

Coeff. età-qualità-stato: l'immobile è in buono stato non c'è deprezzamento

Coeff. esposizione e vista: 5% (vista esterna panoramica in parte)

Σ coeff. = 1,05

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

€ 348.445,27 \* 1.05 = € 365.867,53 (trecentosessantacinquemilaottocentosessantasette/53)

**- Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobilie sito Piazza Trieste n. 21, Foglio 19, Part. 160, Sub. 509	125,11 mq	€/mq 2.924,36	€ 365.867,53
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			<b>€ 365.000,00</b> (trecentosessantacinquemila/00)

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

Firmato Da: VAPLESE VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 727f8097b49f504c7cde819-4d6e3acc1c

Descrizione metodo:

**8.2 Criterio di Stima n.2**

Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Santa Marinella

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (PIAZZA CIVITAVECCHIA - VIA AURELIA)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: normale

**CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI**

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

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogenizzata (mq)

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

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

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

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

Sup catastale.: 152,00 mq

Inserisci coefficiente K1	0,00
Inserisci coefficiente K2	0,40
<b>K = (K1+ 3 K2) / 4</b>	<b>0,30</b>

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile				
Immobile sito Piazza Trieste n. 21, Foglio 19, Part. 160, Sub. 509	OMI	Min. 1.650,00 €± Max. 2.350,00 €	€/mq 2.000,00	€/mq 2.000,00

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K  
 VNUM:  $1.650 + (2.350 - 1.650) \times 0.30 = \mathbf{1.860,00 \text{ €/mq}}$



valore normale unitario corretto	<b>€/mq</b>
	1.860,00
Sup. omogenizzata	<b>mq</b>
	152,00
<b>VALORE NORMALE</b>	<b>282.720,00 €</b>

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

Descrizione metodo:

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

Coeff. età-qualità-stato: l'immobile è in buono stato non c'è deprezzamento

Coeff. esposizione e vista: 5% (vista esterna panoramica in parte)

$\Sigma$  coeff. = 1,05

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

€ 282.720,00 \* 1.05 = € **296.856** (duecentonovantaseimilaottococinquantesei/00)

**Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sito Piazza Trieste n. 21, Foglio 19, Part. 160, Sub. 509	152,00 mq	€/ mq 1.953,00	€ 296.856,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 297.000,00</b> (duecentonovantasettemila/00)

**- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -**

Costo Regolarizzazione abuso	<b>€ 1.000,00</b> sanzione
Spese tecniche	<b>€ 2.170,00</b>

**- Altri tipi di detrazione - (servitù di passaggio)**

Non ricorre

**- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)**

Immobile sito in Via Tarquinio Prisco n.1-8-	€	Euro/00
Criterio di Stima 1	<b>365.000,00</b>	Trecentosessantacinquemila/00
Criterio di Stima 2	<b>297.000,00</b>	Duecentonovantasettemila/00
Media valori	<b>331.000,00</b>	Trecentotrentunomila/00
Detrazione per regolarizzazioni edilizie	3.170,00	Tremilacentosettanta/00
<b>STIMA DEL VALORE DI MERCATO</b>	327.830,00 in ct <b>327.800,00</b>	<b>Trecentoventisettemilaottocento/00</b>

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

Descrizione metodo: non ricorre

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto di applicare i valori sopradescritti in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo del 24.04.2024.

#### Prezzo base d'asta:

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

- Appartamento – Piazza Trieste n. 21- Foglio 19, Part. 160, Sub. 509: € **331.000,00** (trecentotrentunomila/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:  
**331.000/125.11 mq = € 2.645,67 al mq**

### CONCLUSIONI GENERALI

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

- € **331.000,00** (trecentotrentunomila/00) a cui andranno detratte le spese per la regolarizzazione per opere difformi da quanto autorizzato € **3.170,00 = 327.830,00 €**

A tale importo andranno sottratte le eventuali spese dovute ad opere di manutenzione attualmente non disponibili.

Si precisa che la sottoscritta è in attesa di ricevere dal Comune di Santa Marinella copia del condono n. 2410/1986 (prot. 11393 del 28/07/1986) e il condono n. 3028/1986 che risultano trasmessi all'ufficio condono per essere definiti ed ultimati, pertanto alla data odierna non è possibile definire la totale regolarità ai titoli edilizi autorizzativi dell'immobile.

Si precisa inoltre che dalle ricerche condotte nel registro protocollo non sono state individuate pratiche edilizia (cila/scia) a nome di \_\_\_\_\_, così come dichiarato dal Comune di Santa Marinella.

Civitavecchia, li 26.09.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing. Valentina Varlese



## CAPITOLO 5 – ANALISI DELLE OSSERVAZIONI REDATTE DAI C.T.P. DI PARTE

### Premessa

La sottoscritta CTU ritiene necessario sottolineare che le osservazioni ricevute sull'elaborato peritale del 14.07.24, sono osservazioni fatte su un "elaborato di stima sintetico", documento richiesto da parte del Giudice; pertanto, il documento analizzato è un elaborato di sintesi, manchevole di una serie di informazioni costituenti l'elaborato peritale completo e rispondente a tutti i quesiti posti dal Giudice.

Precisato quanto sopra, la sottoscritta ritiene comunque necessario rispondere alle osservazioni ricevute come di seguito meglio dettaglio:

### ➤ Osservazioni Punto A – Arch.

L'arch. \_\_\_\_\_ con pec del 20.09.2024 inoltrata dall'avv. \_\_\_\_\_ dichiara che, quanto rappresentato dalla sottoscritta CTU nella relazione redatta in data 14 Settembre 2024 ed inviata alle parti, presenta un calcolo della superficie ragguagliata errato. In particolar modo afferma che l'aumento generico del 10% utilizzato per il calcolo della superficie sia un metodo opinabile, presupponendo che la suddetta CTU non abbia effettuato un rilievo in loco. Inoltre, al punto 2 indica che il calcolo della superficie commerciale dei balconi è anch'essa errata in quanto secondo l'architetto \_\_\_\_\_ è "una prassi consolidata" calcolare tale superficie pari ad un terzo della superficie coperta e non pari ad un quarto come indicato dalla CTU. Al punto 3 invece l'architetto rileva che la sottoscritta CTU abbia escluso dal conteggio della superficie commerciale l'area esterna pari a 110,00 mq, concludendo che per tale difformità il valore dell'immobile risulta non corretto

A tali osservazioni la sottoscritta replica quanto segue:

La sottoscritta CTU precisa che il calcolo della superficie commerciale ragguagliata non è un calcolo che possa basarsi su "teorie di prassi consolidate", bensì per le stime immobiliari viene utilizzato il sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari ( edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate ). Tale sistema di calcolo approvato anche dal "Borsino Immobiliare" prevede per il calcolo della superficie commerciale una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%, e tale valore è quello utilizzato dalla sottoscritta CTU per il calcolo della superficie commerciale ragguagliata, utilizzato per la superficie netta quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Per quanto riguarda il punto 2, inerente l'errato calcolo della superficie ragguagliata dei balconi, ribadendo quanto detto in precedenza circa l'inesatta considerazione di basare il calcolo della stessa su "teorie di prassi consolidate", il che comporterebbe una stima soggettiva e non rapportabile ai criteri di stima noti, si rappresenta che per le superfici di ornamento e precisamente per il balconi la superficie da considerare è pari al 25%, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%. Questo è quanto indicato all'interno della perizia di stima della sottoscritta CTU, nonché quanto indicato nel sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Per quanto riguarda il punto 3 è necessario evidenziare come l'arch. \_\_\_\_\_ abbia preso un abbaglio circa l'inserimento nel conteggio della superficie commerciale oggetto di stima, dell'area esterna cortilizia, identificata in 110,00 mq. E' bene precisare che tale area non risulta di proprietà della: \_\_\_\_\_, come la stessa non viene citata nell'atto di pignoramento; tale area infatti è un'area comune della particella 160 (vedasi estratto di mappa) pertanto risulta suddivisa per quota parte per tutte le unità immobiliari costituenti la particella 160. Inoltre, risulta da comprendere come l'arch. \_\_\_\_\_ abbia considerato tale area di proprietà per una superficie di 110,00 mq, visto che non esiste alcun frazionamento della stessa al catasto fabbricati ed al catasto terreni, né sono presenti in loco delimitazioni o recinzioni di alcun tipo dell'intera area esterna cortilizia di ben più ampia estensione. Si precisa che all'interno dell'atto di proprietà, non viene indicata ne specificata tale area esterna e tanto meno viene indicata l'eventuale quota di proprietà, includere tale



superficie all'interno della superficie commerciale utilizzata per la stima dell'immobile comporterebbe una valutazione del tutto errata (anche giuridicamente) e viziata.

Per quanto sopra detto si ritiene l'osservazione fatta non accoglibile.

➤ **Osservazioni Punto B – Arch.**

L'arch. rileva che relativamente al criterio di stima n.1 (Borsino Immobiliare), che la sottoscritta abbia adottato un valore massimo al mq, per poi utilizzare in seguito un valore mediato ed inoltre afferma che i coefficienti correttivi utilizzati per l'immobile risultano riduttivi, trattandosi di "casale di pregio con vista mare" al quale secondo "il parere personale", sarebbe necessario assegnare un coefficiente almeno pari al 50%.

A tali osservazioni la sottoscritta replica quanto segue:

La sottoscritta CTU in fase di sopralluogo ha potuto valutare e rilevare complessivamente le effettive caratteristiche dell'immobile. Per tale motivo ha scelto di utilizzare il valore massimo al mq desunto dal borsino immobiliare andandolo poi ad aumentare ulteriormente a mezzo dei coefficienti correttivi.

Il valore mediato a cui fa riferimento il CTP è quello conclusivo del processo estimativo, il quale media i due valori distinti ottenuti dai due differenti criteri di stima al fine di estrapolare il valore maggiormente corretto. L'utilizzo di un solo criterio di stima avrebbe comportato una stima non veritiera risultando da questa un valore falsato in quanto ricavato senza confronto alcuno e preso come valore assoluto. Questo modus operandi altro non è che uno dei tanti procedimenti di stima noti nel campo delle valutazioni immobiliari e pertanto l'osservazione dell'arch. risulta del tutto errata, rilevando una carenza conoscitiva di processi e metodi della valutazione immobiliare.

Tali coefficienti, contrariamente a quanto indicato nelle osservazioni fatte dall'arch. non sono affatto soggettivi, ma tutt'altro, in quanto la soggettività non permetterebbe l'ottenimento di una stima "super partes" e confrontabile con altri metodi di stima utilizzati nell'ambito delle valutazioni immobiliari.

Si rappresenta che il Valore di mercato è dato dalla Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito; al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali. Tale codice indica come coefficiente di merito per esposizione e vista, per immobili con vista esterna il coefficiente pari al 5% così come indicato nella perizia di stima redatta dalla sottoscritta. E' inoltre necessario precisare che l'immobile contrariamente a quanto sostenuto dall'arch.

i, non gode di vista panoramica, in particolar modo ben 7 delle 11 finestre esistenti, presentano affacci tutt'altro che panoramici affacciandosi a Nord su Via Roma (n.4 finestre) che risulta essere una via delimitata da l'edificio oggetto di procedura ed un fabbricato di tre piani fuori terra a ovest su piazza Trieste (n.3 finestre) che risulta una piccola piazza delimitata da edifici di varia natura ed altezze differenti, mentre a sud affaccia sulla corte interna dalla quale in lontananza e marginalmente sul lato sinistro è possibile godere di una "vista mare". Occorre inoltre evidenziare che è possibile utilizzare in aggiunta anche altri coefficienti per la determinazione del valore di mercato tra cui ad esempio quello di piano che per immobili senza ascensore posti al piano 1, come l'immobile oggetto di procedura, comporta un deprezzamento del 10% del valore immobiliare, la sottoscritta trattandosi di scelta libera dal parte dell'estimatore, ha preferito non applicare coefficienti riduttivi sull'immobile questo al fine di non deprezzare il valore dello stesso, vista comunque la tipicità della costruzione.

Come ultima precisazione è bene porre all'attenzione che all'interno dell'immobile non è presente alcun elemento di pregio architettonico, ne materiali riconducibili a periodi storici, trattandosi di immobile completamente ristrutturato; inoltre la stessa affermazione del CTP, per "parere personale sarebbe necessario assegnare un coefficiente almeno pari al 50%", evidenza come tale dato risulti essere del tutto oggettivo e aleatorio, utilizzando il periodo ipotetico, che lascia intendere che tale valore sia passibile di modifiche.



Per quanto sopra detto si ritiene l'osservazione fatta non accoglibile.

➤ **Osservazioni Punto C – Arch.**

L'arch. rileva che relativamente al criterio di stima n.2 (Valori OMI), che la sottoscritta abbia adottato un valore massimo al mq, per poi utilizzare in seguito un valore mediato ed inoltre afferma che i coefficienti correttivi utilizzati per l'immobile risultano riduttivi, trattandosi di "casale di pregio con vista mare" al quale secondo "il parere personale", sarebbe necessario assegnare un coefficiente almeno pari al 50%, così come indicato al punto precedente ed inoltre rileva che i coefficienti adottati fanno riferimento ad appartamenti facenti parte di un condominio, e per tale motivo non adeguati all'immobile oggetto di stima.

A tali osservazioni la sottoscritta replica quanto segue:

La sottoscritta CTU rimanda per i primi due punti al quanto ampiamente indicato al punto precedente. Per quanto concerne l'ultima affermazione relativa all'utilizzo di coefficienti non adeguati si rappresenta che i coefficienti impiegati sono quelli stabiliti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa il quale costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso nel campo delle valutazioni immobiliari. In particolare modo i coefficienti applicati fanno riferimento a tutti gli immobili ad uso abitativo, e non esiste ulteriore suddivisione per la tipologia di immobile. Forse l'arch. Marchitelli confonde i coefficienti con i valori di stima al mq i quali si distinguono per categoria di immobile tra cui immobili in stabili di prima e seconda fascia, ville, villini, etc.

Per quanto sopra detto si ritiene l'osservazione fatta non accoglibile.

➤ **Osservazioni Punto D – Arch.**

L'arch. afferma che per aver un quadro reale del mercato immobiliare sarebbe opportuno interpellare le agenzie immobiliari, per mediare tali valori con quelli scaturiti dal borsino immobiliare e dall'OMI, definendo quest'ultimi come valori che non sempre rispondono alla realtà.

A tali osservazioni la sottoscritta replica quanto segue:

La sottoscritta ritiene necessario dare le specifiche circa i valori utilizzati:

Il borsino immobiliare è un listino immobiliare realizzato da personale tecnico qualificato, che raccoglie i dati relativi alla maggioranza delle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area di riferimento. Lo scopo principale del borsino immobiliare è quello di fornire il valore più accurato possibile per ogni tipologia di immobile. I valori individuati vengono distinti in base alla tipologia di immobile transato (residenziale, commerciale, industriale), all'area dove questo è situato, alle condizioni dell'immobile, alle sue prestazioni energetiche, quanto è datato e anche in relazione al mercato immobiliare della zona nel suo complesso. Per poter dare una corretta lettura dei dati che vengono forniti dal borsino immobiliare, è necessario tenere conto sia del calcolo della superficie commerciale dell'immobile preso in considerazione, sia dei coefficienti correttivi di valutazione, che permettono di avere valutazioni corrette e accurate in base alle singole peculiarità di una proprietà immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale. L'OMI raccoglie i dati sulle transazioni immobiliari avvenute in Italia (dichiarazioni di compravendita e contratti di locazione

registrati presso l'Agenzia delle Entrate) gli immobili vengono classificati in base a vari criteri, come la tipologia (residenziale, commerciale, industriale), zona geografica, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, analizza i dati riguardanti le caratteristiche dell'immobile per identificare i prezzi medi di mercato per gli immobili dello stesso tipo, tenendo conto anche delle tendenze e delle variazioni dei prezzi nel tempo; successivamente all'analisi, l'OMI effettua una stima dei valori di mercato per le varie tipologie di immobile presenti nelle varie zone; la valutazione immobiliare OMI avviene all'interno di specifiche fasce di valore, che consente di ottenere una stima più accurata per immobili con caratteristiche simili all'interno della stessa zona. Per quanto fin qui indicato appare evidente che i valori utilizzati dalla sottoscritta CTU risultano essere pienamente conformi ed attinenti al mercato immobiliare.

Per quanto sopra detto si ritiene l'osservazione fatta non accoglibile.

### CONCLUSIONI

- La sottoscritta CTU, ing. Valentina Varlese, a seguito di quanto verificato ed analizzato in sede di sopralluogo, dopo un'attenta lettura della documentazione presente in atti, ed attenta valutazione delle osservazioni del CTP, e sulla scorta di quanto sopra argomentato, conferma il valore dell'immobile oggetto di procedura in **€ 331.000,00** (trecentotrentunomila/00) a cui andranno detratte le spese per la regolarizzazione per opere difformi da quanto autorizzato **€ 3.170,00** ottenendo un valore pari ed **€ 327.830,00**. Si precisa inoltre che:

- Il calcolo della superficie commerciale risulta corretto;
- La superficie esterna non è di proprietà esclusiva ( ), ma risulta essere un bene comune, non oggetto di pignoramento;
- I criteri di stima sono conformi ed appropriati alla valutazione;
- Il confronto tra valori OMI e Borsino Immobiliare si ritiene esaustivo per la determinazione del valore di mercato;
- Il valore di mercato è stato stimato utilizzando il massimo valore, incrementato di coefficienti di merito, senza applicazione dei coefficienti di deprezzamento;
- L'immobile non gode di vista panoramica su nessun fronte, ma presenta in parte vista esterna tale caratteristica è stata valorizzata con applicazione di coefficiente di merito.

Con la presente relazione, costituita da 27 pagine dattiloscritte e n.9 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto il mandato assegnatogli, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Civitavecchia 26.09.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Valentina Varlese







**CAPITOLO 6 – ALLEGATI**

All.1 note di trascrizione e iscrizione;

All.2 elaborato fotografico;

All.3 visure catastali, visura planimetrica;

All.4 titoli abilitativi;

All.5 usi civici;

All.6 contratti di locazione;

All.7 stato civile- estratto matrimonio;

All.8 planimetria dell'immobile con difformità indicate;

All.9 osservazioni CTP.



Firmato Da: VALENTE VALENTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG. CA. 3 Serial#: 727f8097b49f504c7cde8194d6e3ac1c

