

*ingegnere*  
**GIULIO  
FOLLATELLO**

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**Procedure concorsuali - Sezione Fallimentare**

*Procedimento:*

**Fallimento n.57/2021**

G.D. dott. [REDACTED]

Curatore Fallimentare dott. comm. [REDACTED]

*Documento:*

**Elaborato peritale definitivo**

22 Dicembre 2023

Perito incaricato  
ing. Giulio Follatello

Al  
Giudice Delegato  
dott. [REDACTED]  
TRIBUNALE di CIVITAVECCHIA  
[REDACTED]

**Fallimento n.57/2021**  
[REDACTED]

Curatore Fallimentare: dott. commercialista [REDACTED]  
Perito Stimatore: ing. [REDACTED]

Viterbo, 22 Dicembre 2023

Oggetto: **Elaborato peritale definitivo**

Il sottoscritto ing. Giulio Follatello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. [REDACTED] e con studio in [REDACTED] essendo stato incaricato Consulente Tecnico ai fini della valutazione dell'immobile su proposta del Curatore Fallimentare in data 7 dicembre 2022 con relativo visto del giorno 11.12.2022 posto dal G.D. sulla stessa istanza di nomina di cui alla procedura fallimentare indicata, intende premettere alla redazione della perizia in oggetto quanto segue:

- ha iniziato le **operazioni peritali** nelle settimane a seguire provvedendo nel corso dell'intero sviluppo della consulenza a:
  - acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali / Pubblicità immobiliare rispettivamente sia l'estratto di mappa catastale del fabbricato, le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili, sia la rinnovata ispezione ipotecaria tanto del bene prioritario quanto a carico del fallito, completa dell'elenco delle corrispondenti formalità che non ha evidenziato la presenza di ulteriori ipoteche giudiziali, come distintamente riportato ai punti 2-3-4 / 9-10;
  - verificare la documentazione in atti di cui all'accertamento della conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, relativa alla precedente perizia di stima redatta relativa alla E.I. n.293/13 attivata presso lo stesso Tribunale di Civitavecchia secondo quanto argomentato ai punti 5-6-7;
  - verificare la documentazione in atti di cui alla liquidazione dell'uso civico gravante sul fabbricato condominiale in cui ricade l'immobile di proprietà del fallito in proprio, definito da abitazione e relativa pertinenza, in dettaglio descritti al punto 8;
  - ottenere direttamente dal notaio che lo ha redatto la copia conforme dell'atto di provenienza dei beni oggetto del fallimento, secondo quanto evidenziato al punto 9;
  - reperire presso i distinti uffici dell'Anagrafe comunale sia il certificato cumulativo di residenza / stato civile che l'estratto del certificato di matrimonio del fallito, indicati al punto 11;
  - reperire dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Registro la dichiarazione d'inesistenza di eventuali atti di locazione di cui al punto 12
- ha effettuato congiuntamente al Curatore nominato dott. Andrea Usai l'**accesso** alle proprietà oggetto di acquisizione alla massa attiva del fallimento il giorno 9 marzo 2023, così come infatti risulta dal corrispondente Verbale redatto e sottoscritto dallo scrivente, oltre che dall'occupante; durante il sopralluogo si è verificato

compiutamente lo stato dei beni con riferimento all'abitazione del fallito ed agli immobili pertinenziali, acquisendo la corrispondente documentazione fotografica ed effettuandone anche il rilievo geometrico che non ha evidenziato la presenza di non conformità con le planimetrie catastali reperite

(allegato A)

- ha inviato la **perizia** redatta allo stesso curatore fallimentare il 3 novembre 2023 per la disamina del caso, avendo poi acquisito la documentazione integrativa richiesta quale l'atto di compravendita del bene e la nota sull'eventuale locazione si è provveduto in data odierna all'aggiornamento dell'elaborato nella versione definitiva.

Si procede quindi di seguito, in merito alla **consegna** dell'elaborato peritale in essere, con la proposizione degli esiti della disamina della documentazione reperita ai fini della valutazione di stima:

**1.** Il compendio oggetto del fallimento composto rispettivamente da **abitazione con annessa soffitta oltre posto auto in fabbricato ricadente in complesso residenziale** risulta sito in:

*Comune di Civitavecchia (RM) – Via Nuova di San Liborio n.9, Edificio 12 scala B, piano terra-primo-quinto;*

distinto presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati in dettaglio come:

**Foglio 17 Particella 1481 Subalterno 12 - Categoria A/2 Classe 3 - Vani 5,5 - Superficie catastale mq 93 - Rendita catastale originale € 639,12**

**Foglio 17 Particella 1481 Subalterno 36 - Categoria C/6 Classe 4 - Consistenza mq 14 - Superficie catastale mq 14 - Rendita catastale originale € 78,09**

e censito in Catasto Terreni del Comune di Civitavecchia (RM) al:

*Foglio 26 Particella 1481 - Qualità 'ente urbano' - Superficie totale mq 801*

che costituisce il sedime del fabbricato di riferimento in cui ricadono gli immobili;

definito dai seguenti dati di **superficie e confine**:

*superficie coperta lorda immobili sub 12 di mq 99,5 +3,5 / sub 36 di mq 14*

superficie utile 'calpestabile' totale pari a *mq 85 abitazione (mq 71 coperta) + mq 3 soffitta / mq 14 posto auto* distribuita distintamente al piano terra e primo oltre quinto,

il tutto confinante rispettivamente come descritto: abitazione sub 12 con appartamenti contigui sub 2-11 e vano scala sub 1, soffitta sub 12 con locali contigui sub 13-19 e spazio comune sub1 / posto auto sub 36 incluso tra analogo posto auto sub 35 e distinti vano scala oltre area comune comunque sub 1 (bcnc);

il cui titolare di esclusiva proprietà risulta:

██████████ nato a Civitavecchia (RM) il giorno 08.05.1976  
residente a ██████████

Il fabbricato a pianta rettangolare di cinque piani fuori terra oltre piano pilotis e composto da tre scale in cui sono ricompresi gli immobili interessati dal fallimento (part.1481), è inserito in complesso residenziale di n.2 edifici con accesso da via Nuova di San Liborio che si innesta con la viabilità principale di collegamento tra la periferica zona nord della città limitrofa al casello autostradale ed il centro di Civitavecchia; lo stesso fabbricato è caratterizzato da struttura in c.a. con finitura a cortina laterizia ed inserti ad intonacatura liscia in corrispondenza dei balconi, solai laterocementizi oltre copertura piana definita da terrazzi condominiali praticabili al piano quinto che ospita anche le soffitte (h 16 m circa al parapetto), mentre l'entrata nell'area comune circostante definita da stalli di parcheggio asfaltato e isolate zone a verde con piccole alberature avviene tramite un cancello metallico ad apertura automatica; il vano scala poi dotato anche di ascensore risulta mediamente rifinito con pavimentazione in graniglia e pareti pitturate bianche.

L'abitazione in oggetto (part.1481 sub 12) risulta pertanto sviluppata principalmente a piano primo e presenta due soli prospetti liberi, aventi citate finiture con infissi in legno e vetrocamera dotati di avvolgibili in pvc; l'immobile (sup. netta 71 mq - h 2,70 m) è caratterizzato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, avente accesso sia al balcone principale con parapetto in muratura intonacata (sup. netta 12,5 mq) sia alla zona notte definita da due camere da letto e due bagni, distribuiti da un disimpegno, di cui uno cieco e l'altro con affaccio sull'altro piccolo balcone (sup. netta 1,5 mq), che presenta altresì un infisso amovibile in alluminio con riferimento alla nota del punto 4; gli ambienti risultano ben rifiniti con pareti a tinteggiatura chiara e pavimentazione ceramica uniforme posta diagonalmente oltre rivestimenti nei servizi in ordinarie piastrelle ceramiche, mentre è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a gas oltre condizionamento con split ed unità esterne, conforme poi l'impiantistica elettrica e videocitofonica. Dal vano scale si accede poi alla modesta soffitta (sup. netta 3,5 mq), posta al piano quinto intonacata e pitturata come riscontrato. La pertinenza posta al piano terra/pilotis (part.1481 sub 36) è definita da posto auto delimitato (sup. netta 14 mq) avente pavimentazione in cemento industriale.

(allegato 1)

2. L'acquisizione delle visure catastali storiche aggiornate evidenzia che l'individuazione attuale dei beni oggetto del fallimento siti nel Comune di Civitavecchia (RM) e così distinti al CF \_ piena esclusiva proprietà:

> *Fg.17 part.1481 sub.12 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 5,5 superficie catastale tot 93 mq rendita € 639,12 (p.1-5 int.3) - via Nuova di San Liborio n.9 / Edificio 12 Scala B*

> *Fg.17 part.1481 sub.36 categoria C/6 classe 4 consistenza 14 mq superficie catastale 14 mq rendita € 78,09 (p.T int.7) - via Nuova di San Liborio n.9 / Edificio 12 Scala B*

come dettagliato al punto precedente risulta di fatto **coerente** sia con quanto rilevato nel sopralluogo effettuato che riportato nella nota di trascrizione relativa all'Atto della sentenza di fallimento per definizione tipologica, estensione superficiale oltre completa identificazione catastale, con l'esclusione del solo indirizzo dell'immobile non riportato nell'atto stesso, di cui alla costituzione pratica n.RM0137761 del 25.02.2004 e successiva appunto variazione toponomastica pratica n.RM0472716 del 17.07.2014.

(allegati 2a-2b)

La particella n.1481 su cui è stato edificato il fabbricato che ricomprende l'abitazione principale in oggetto e relativo posto auto scoperto è individuata correttamente al CT quale 'ente urbano', avente superficie di mq 801 derivante dall'originaria particella n.1430 di cui al frazionamento e TM pratica n.RM0056068 del 13.02.2004.

(allegato 3)

Si fa presente altresì che i beni in questione non risultano derivare da 'maggior consistenza', come desumibile dalle stesse visure catastali storiche reperite.

3. L'acquisizione sia dell'estratto di mappa catastale che dell'elaborato planimetrico del fabbricato dall'Agenzia delle Entrate - Servizi Territoriali relativo alla particella n.1481 interessata, evidenzia la **corretta** identificazione dei beni posti al piano terra e primo oltre quinto dell'edificio, con accesso da area comune esterna (part.1482) non interessata dalla procedura, e definiti appunto da abitazione con annessa ma distinta soffitta e posto auto pertinenziale.

(allegati 4-5)

4. Dall'analisi delle **planimetrie catastali** attuali dei beni oggetto del fallimento, presentate per il posto auto (part.1481 sub.36 cat.C/6) a suo tempo direttamente dall'originale proprietario costruttore in data 25.02.2004 / prot.RM0137761, così come per

l'abitazione con successiva variazione motivata da 'esatta rappresentazione grafica' (part. 1481 sub.12 cat.A/2) il 03.06.2004 / prot.RM0424272, come sopra riportato, si evince una caratterizzazione sia tipologica che dimensionale dell'immobile residenziale e relativa pertinenza sostanzialmente **conforme** a quanto direttamente riscontrato con lo stato di fatto dei luoghi nel corso dell'accesso effettuato; fa eccezione l'unica **anomalia** rilevata nell'abitazione, rappresentata da un infisso a vetri con telaio in alluminio posto a chiusura occasionale del piccolo balcone con accesso dal bagno di servizio, comunque amovibile ed utilizzato nella stagione invernale secondo quanto riferito dall'occupante.

Analogamente la comparazione delle stesse planimetrie catastali con la descrizione riportata nel titolo di provenienza, quale Atto di compravendita del 2004 come evidenziato al punto seguente, manifesta la **corrispondenza** dei relativi dati identificativi riportati, tuttavia eventualmente da aggiornare in merito al solo numero civico.

(allegati 6a-6b)

Si osserva che solo confermando tale la suddetta anomalia **non** necessita a termini dei disposti normativi di cui al DL 31.05.2010 n.78 art.19 c.14 alcuna **variazione** catastale quale Dichiarazione di aggiornamento planimetrico degli immobili per 'diversa distribuzione', da presentare a cura di un tecnico abilitato mediante procedura DOCFA telematica all'Agenzia delle Entrate\_Servizi Catastali; diversamente se il citato infisso fosse permanente, costituirebbe certamente un'alterazione del corrispondente prospetto del fabbricato, peraltro con aumento sia di superficie utile che del volume residenziale con eventuale diretta ricaduta su questioni di natura urbanistica di cui al punto 6.

**5.** L'utilizzazione prevista per i beni in oggetto, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Civitavecchia (RM) e nello specifico con riferimento alla **Variante al Piano di Zona n.7 - 'San Liborio'**, adottata con Deliberazione C.C. n.114 del 19.06.1996 e relativa integrazione di cui alla Deliberazione C.C. n.14 del 10.02.1997 poi successivamente approvata in modo definitivo con la Deliberazione G.R. n.974 del 24.03.1998, risulta di tipo **residenziale** essendo ricompresi nella **zona omogenea C - Completamento**; previste unicamente attività edilizie di tipo manutentivo.

La **regolarità urbanistica** dell'immobile, secondo quanto detto ed evidenziato al punto successivo, risulta pertanto **garantita** dal rispetto dei parametri di zonizzazione verificati.

**6.** Si riporta in modo sommario la sequenza dell'**iter autorizzativo edilizio**, desunto sia dall'atto di compravendita riportato al punto 9 che dalla documentazione allegata alla Perizia estimativa di cui alla E.I. n.293/2013 promossa presso il Tribunale di Civitavecchia da [redacted] nei confronti dello stesso prima esecutato ora fallito [redacted] - GE dott.ssa [redacted] redatta dal CTU nominato arch. [redacted] in data 18.07.2014 e resa disponibile dal curatore fallimentare:

- **Concessione Edilizia n.29** rilasciata dal Dirigente del Settore Edilizia ed Uso del territorio del Comune di Civitavecchia in data **26.02.2002** a [redacted] con sede in Roma (p.IVA [redacted]) a titolo oneroso per opere di urbanizzazione e costi di costruzione relativa all'edificazione del fabbricato residenziale sito in via Nuova di San Liborio snc in cui ricadono le l'unità immobiliari oggetto del fallimento, con riferimento rispettivamente al suddetto Piano di Zona n.7 'San Liborio' e nello specifico alle sagome volumetriche A12 in interesse e A13 (C.E. n.30) individuate al fg.17 ex part.1422-1428-1430 sup.tot 5670 mq per uno sviluppo pari a 8750 mc ciascuna, alla correlata istanza presentata prot.19571 del 13.06.2001 e successive integrazioni nonché nel rispetto della Convenzione stipulata tra il Comune di Civitavecchia e la stessa società costruttrice di cui all'atto notaio [redacted] Rep.43657/22338 del giorno 11.02.2002; è presente altresì

un atto d'obbligo per il vincolo a parcheggio della superficie complessiva di 907,6 mq di cui all'atto notaio [redacted] Rep.43702/22338 del 25.02.2002.

Risulta allegato n.1 elaborato di progetto comprensivo di stralci cartografici approvato dalla Commissione d'Ufficio in data 21.12.2001 ove si evince la costruzione dell'edificio di cinque piani fuori terra incluso piano pilotis unicamente a destinazione residenziale, composto da tre scale e spazi comuni di collegamento.

(allegati 7 / 8)

- **Certificato di agibilità n.12 del 13.07.2004** rilasciata dal Dirigente del Settore Edilizia ed Uso del territorio del Comune di Civitavecchia a [redacted] [redacted] previa istanza presentata prot.18012 del giorno 08.06.2004, viste le certificazioni strutturali, catastali ed impiantistiche prodotte, in merito all'edificio per civili abitazioni e relative pertinenze (A12) di cui ai lavori autorizzati con la citata Concessione Edilizia n.29 del 26.02.2002 nonché per interventi in variante DIA prot. n.35040 del **18.12.2003**, nello specifico iniziati il 27.04.2002 prot. n.12892 del 15.04.2002 e terminati in data 26.05.2004 prot.15184 nello stesso giorno.

(allegato 9)

Dall'analisi della documentazione tecnica reperita inerente l'abitazione ed il posto auto, nonché all'esito del sopralluogo effettuato, si è appurata la **conformità** degli immobili al progetto assentito; si richiama tuttavia l'osservazione riportata al punto 4 in merito all'anomalia rilevata circa la presenza dell'infisso amovibile nel terrazzo contiguo al bagno principale, con le conseguenze del caso che definirebbero un abuso comunque sanabile qualora lo si renda permanente.

7. I beni in oggetto **non** risultano essere stati oggetto ai sensi dell'art.40 c.6 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47 e s.m.i. di pratica di **condono edilizio** perfezionato o da definire relativo ad opere abusive eseguite, secondo quanto dichiarato dall'occupante, nonché all'esito delle verifiche del caso effettuate richiamate al punto precedente.

8. I beni oggetto di valutazione peritale **non** risultano essere sottoposti a **vincoli puntuali** di alcuna tipologia dall'analisi dell'atto di provenienza degli immobili, **né** è stata rilevata ad oggi l'esistenza di diritti demaniali quali servitù pubbliche o nello specifico **usi civici** sul terreno corrispondente individuato come particella n.1481.

A tal proposito si evidenzia che nel corso della presente procedura, lo stesso curatore fallimentare dott. Andrea Usai è stato autorizzato dal G.D. in data 5 settembre 2002 al pagamento della quota proporzionale pari ad € 209,00 precedentemente calcolata relativa all'immobile acquisito al fallimento di che trattasi, in modo che l'amministrazione condominiale 'Via San Liborio n.9-11' del fabbricato in cui il bene è ricompreso, potesse procedere alla **liquidazione dell'uso civico privato che interessava indirettamente** tutte le unità immobiliari componenti, a favore de [redacted] di cui alla delibera assembleare del 14.07.2022; quanto indicato in virtù della Determina dirigenziale n.3450 del 06.10.2022 emessa dal Settore Edilizia-Urbanistica-Patrimonio-Demanio del Comune di Civitavecchia, con cui si dava atto di liquidare appunto gli usi civici di semina, spiga e pascolo gravanti sui terreni identificati al CT quali foglio 17 particelle nn.1480-1481-1482, a fronte del pagamento dell'importo totale di € 13.522,35 a titolo di capitale di affrancazione (€ 8.264,00) e rimborso spese peritali a favore della suddetta [redacted] che non aveva pertanto più nulla a pretendere per i diritti indicati, sulla scorta della perizia di stima appositamente redatta dal dott. agronomo [redacted] in data 22.06.2022 e pubblicata secondo modalità previste.

(allegato 10)

9. Si attesta che il **possesso** degli immobili oggetto del fallimento deriva dal reperito in copia conforme Atto pubblico di compravendita rogitato in data 3 settembre 2004 dal

notaio [redacted] a Roma (Repertorio n.57273 Raccolta n.4091), trascritto negli uffici dell'ex-Conservatoria ora Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di Civitavecchia il 21.09.2004 con Formalità n.6579 (Registro generale n.11328) e registrato presso Agenzia delle Entrate - Roma 1 il 20.09.2004 al n.19339 serie 1T con il quale viene definito appunto l'acquisto a favore del fallito in proprio [redacted] nato a Civitavecchia (RM) il giorno 08.05.1976 (cf [redacted]), dichiaratosi celibe per il diritto di piena proprietà rispettivamente dell'appartamento (int.3) con annesso locale ad uso cantina (n.3) oltre area di pertinenza quale posto auto (n.7) siti in Civitavecchia (RM) via Nuova di San Liborio n.9, posti al piano primo-quinto / terra scala B dell'edificio 'sagoma A.12' di cui al 'PdZ 7' e identificati in CF come Fg. 17 part. 1481 sub 12 cat. A/2 vani 5,5 / sub 36 cat. C/6 mq 14, da parte della società venditrice [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] (cf [redacted]) che ha direttamente costruito i fabbricati in cui è ricompresa l'unità immobiliare indicata e relative pertinenze, in qualità di proprietaria con quota pari ad 1/1 dell'intero complesso edilizio.

Si fa presente che nell'atto viene riportato che la vendita "è fatta ed accettata nello stato di fatto in cui si trovano le unità in trascrizione e l'edificio che le comprende", oltre "azioni, annessi, pertinenze e servitù se esistenti" ed inclusi "i diritti e gli obblighi nascenti dal Regolamento di Condominio e tabelle millesimali da depositare"; si specifica poi che la porzione distinta in CF come Fg. 17 part. 1481 sub 1 costituisce "bene di proprietà comune e comprende spazio di manovra, androne di accesso, vano scale e ascensore nonché terrazzo condominiale sul lastrico solare".

Si osserva altresì che sono menzionati in dettaglio dati urbanistici di cui ai punti 6-7.

(allegato 11)

Si evidenzia che **non** sono presenti **ulteriori trascrizioni** intravventennali a favore dei danti causa del fallito, come verificato con apposita ispezione ipotecaria.

(allegato 12\*)

**10.** Si predisporre altresì il distinto **elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli** presenti relative agli immobili oggetto del fallimento e verificate come detto dall'aggiornamento delle formalità richiesto:

- a. **Sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il 21.09.2022 (Formalità / Registro particolare 7706 Registro generale 10397) – Atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia / Sezione Fallimentare stessa sede del 30 novembre 2021 (Repertorio n.57) di cui alla suddetta Sentenza del GF con cui si dichiara il fallimento della società [redacted] con sede in [redacted] in proprio – beni siti in Civitavecchia (RM) in piena proprietà (> unità negoziale unica), pur senza indicazione di toponomastica via Nuova di San Liborio n.9, quali civile abitazione al piano primo oltre posto auto ubicato al piano terra e distinti in CF al Fg. 17 part. 1481 sub 12 cat. A/2 (vani 5,5) / sub 36 cat. C/6 (mq 14) – contro fallito [redacted] nato a Civitavecchia (RM) il giorno 08.05.1976 (cf [redacted]) a favore della 'massa dei creditori del fallimento [redacted] in accomandita semplice di [redacted] per il diritto di proprietà con la quota pari a 1/1
- b. **Provvedimento di assegnazione in godimento casa coniugale** trascritto il 31.01.2017 (Formalità / Registro particolare 496 Registro generale 747) – Atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia stessa sede del 24 gennaio 2017 (Repertorio n.1005/2017) di cui al suddetto Provvedimento emesso dal Presidente del Tribunale ex art.708 c.p.c. a seguito della richiesta promossa dall'avv. [redacted] con studio in Civitavecchia – bene sito in Civitavecchia (RM) via Nuova di

San Liborio n.9 edificio 12 scala B definito da civile abitazione al piano primo/quinto interno 3 e distinti in CF al Fg. 17 part. 1481 sub 12 cat. A/2 (vani 5,5) – contro [redacted] nato a Civitavecchia (RM) il giorno 08.05.1976 (cf [redacted] a favore [redacted] nata a Civitavecchia (RM) il giorno 06.03.1978 (cf [redacted]

- c. **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 17.01.2013 (Formalità / Registro particolare 308 Registro generale 429) – Atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia sede di Roma del 6 dicembre 2012 (Repertorio n.3614) di cui all'Atto di pignoramento immobiliare notificato all'esecutato – beni siti in Civitavecchia (RM) per diritto di piena proprietà in via Nuova di San Liborio snc edificio 12 scala B quali civile abitazione al piano primo/quinto interno 3 oltre posto auto ubicato al piano terra interno 6 e distinti in CF al Fg. 17 part. 1481 sub 12 cat. A/2 (vani 5,5) / part. 1481 sub 36 cat. C/6 (mq 14) – contro debitore [redacted] nato a Civitavecchia (RM) il giorno 08.05.1976 (cf [redacted], a favore della società [redacted] con sede in Roma (cf [redacted] per il diritto di proprietà con la quota pari a 1/1
- d. **Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo** con iscrizione del 04.04.2012 (Formalità / Registro particolare 417 Registro generale 2799) – Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma il 10 agosto 2011 (Repertorio n.1354/12) per pagamento di importo capitale pari a € 7.503,82 per stesso importo totale – gravante su beni siti in Civitavecchia (RM), in piena proprietà come sopra specificato nel correlato atto di pignoramento di cui alla formalità n.308/2013 – contro debitore [redacted] nato a Civitavecchia (RM) il giorno 08.05.1976 (cf [redacted]), a favore della società [redacted] con sede in Roma (cf [redacted]) per il diritto di proprietà con la quota pari a 1/1, eletto domicilio ipotecario in [redacted]
- e. **Ipoteca legale ai sensi art.77 del DPR n.602/73 e D.Lgs. n.46/99** con iscrizione del 23.10.2007 (Formalità / Registro particolare 3885 Registro generale 12979) – Atto diverso di [redacted] con sede in Roma (Repertorio n.235313) per accertamento esecutivo avente importo capitale di € 16.781,00 e importo totale € 33.562,00 al tasso interesse del caso maturato – gravante su beni siti in Civitavecchia (RM) per diritto di piena proprietà in via Nuova di San Liborio snc quali civile abitazione oltre posto auto e distinti in CF al Fg. 17 part. 1481 sub 12 cat. A/2 / part. 1481 sub 36 cat. C/6 – contro debitore [redacted] nato a Civitavecchia (RM) il giorno 08.05.1976 (cf [redacted] a favore della società [redacted] con sede in Roma (cf [redacted] per il diritto di proprietà con la quota pari a 1/1, eletto domicilio ipotecario in [redacted]

(allegato 13\*)

11. Dalla consultazione dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile comunale di Civitavecchia (RM) si evince che il fallito anche in proprio [redacted] nato a Civitavecchia (RM) il giorno 08.05.1976 non risiede più nell'abitazione interessata dal fallimento, risultando **residente** comunque a [redacted] ma in [redacted] int.5 con altri soggetti esterni alla procedura, mentre l'ex coniuge [redacted] nata a Civitavecchia (RM) il giorno 06.03.1978 (cf [redacted] come da certificazione contestuale di residenza e stato di famiglia reperita risulta **residente** rispettivamente con i figli [redacted] e [redacted] peraltro minorenni (cf [redacted] appunto in via Nuova di San Liborio n.9B int.3.



Secondo quanto poi infatti desunto dalla documentazione acquisita, con riferimento nella fattispecie all'estratto per riassunto del certificato di matrimonio gli stessi soggetti risultavano **coniugati in regime di separazione legale** dei beni, ininfluente pertanto ai fini dell'acquisto del bene in questione, avendo contratto matrimonio in data 5 settembre 2004; successivamente come da annotazioni poste prima con ordinanza del Presidente del Tribunale di Civitavecchia n.3508/16 del 24.01.2017 i suddetti coniugi sono stati autorizzati a vivere separatamente, poi con provvedimento dello stesso Tribunale e medesimo RG n.3508/2016 in data 12 febbraio 2020 è stata definita la rispettiva **separazione giudiziale**.  
(allegati 14-15-16)

12. L'immobile in oggetto ad uso residenziale compresa annessa cantina e l'area esterna pertinenziale risulta **occupato** dall'ex coniuge [REDACTED] come evidenziato al punto precedente in funzione del citato provvedimento del Tribunale di Civitavecchia di cui al punto 10b, circostanza avente ricaduta sul valore dell'immobile come argomentato al punto 14.

13. Si fa altresì presente che dalla verifica condotta e documentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale / Anagrafe Tributaria di Civitavecchia con la Nota del 14 novembre 2023 trasmessa via pec non risultano ad oggi registrati **contratti di locazione** privata a nome del fallito [REDACTED] in relazione ai propri beni.  
(allegato 17)

14. Ai fini di una compiuta analisi della valutazione economica dei beni oggetto del fallimento si è voluto da subito indicare che il criterio adottato per la determinazione del valore complessivo del compendio è il **metodo diretto** o 'comparativo', la cui letteratura a riguardo è assai diffusa, con il quale si individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio – superficie commerciale omogeneizzata – coefficiente globale; si è fatto ulteriormente riferimento ai criteri di valutazione contenuti nel DPR 138/1998 e nei rispettivi allegati. In dettaglio:

- il *valore unitario medio (€/mq 1750,00)* viene desunto ritenendo congrua una valutazione in linea alla media con tendenza stazionaria nel periodo data la caratteristica del bene abitazione e la positiva incidenza delle relative pertinenze annesse, risultata dal confronto delle quotazioni ufficiali rispettivamente riportate da banche dati nazionali quali Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (€ min 1300,00-max 1900,00) / Servizi&Valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (€ min 1400,00-max 2100,00), ovviamente elaborate su base comunale e relative al I semestre 2023 per AGE mentre 'borsinoimmobiliare.it' attualizza i valori, con particolare riferimento alla localizzazione del sito (zona periferica), alla tipologia del fabbricato in cui ricade l'immobile (residenziale) ed allo stato conservativo (buono), unitamente ad ulteriori indagini di mercato immobiliare tramite agenzie locali quali Affiliato Tecnocasa Civitavecchia ed altre gestite da privati oltre confronto per valutazione mirata con sito online 'Immobiliare.it', che evidenziano invece concordemente una commerciabilità del bene di poco superiore al valor medio risultante da quelli tabellati

(allegato 18)

- la *superficie commerciale totale (mq 97)* è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda dell'immobile abitazione / sub.12 riferita alla specifica destinazione d'uso, desunta dal rilievo e risultata tuttavia inferiore ai dati catastali riportati: di fatto preponderante l'intera quota residenziale stimata ovviamente al 100% (sup. commerciale mq 84,5), si valuta poi al 30% il contributo dei due contigui terrazzi per mq 15 (sup. commerciale mq 4,5), oltre che al 25% in quanto non direttamente collegata all'abitazione

l'incidenza dell'annessa piccola soffitta di mq 3,5 (sup. commerciale mq 1); in merito poi alla pertinenza definita dal posto auto scoperto / sub 36 di mq 14, si considera con incidenza del 50% (sup. commerciale mq 7), valore che risulta comunque confrontabile con autonoma valutazione di mercato pari a circa €/mq 800

il *coefficiente globale* (0,87) viene calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori correttivi di caratterizzazione del bene e si osserva che quasi la metà degli stessi presentano un peso neutro (1,00), come rispettivamente la tipologia del fabbricato di natura 'semi-intensiva' associato ad ordinari spazi comuni, l'altezza media d'interpiano e il solo duplice affaccio dell'immobile, mentre migliorativo (1,05) risulta lo stato conservativo 'buono' sia del fabbricato non avendo riscontrato particolari criticità che quello dell'appartamento, con i relativi ambienti di adeguata superficie dotati di impianto di riscaldamento autonomo e rifiniti in modo soddisfacente, non rilevandosi peraltro la necessità di interventi di miglioria; i restanti coefficienti inducono invece un effetto mediamente riduttivo: l'unità immobiliare è collocata al piano primo (0,95), è poi caratterizzata da una visuale esterna parzialmente ostacolata dalle altre costruzioni del comparto residenziale oltre che da un'esposizione mediamente assoluta (0,98) ed in particolare lo stato locativo dell'immobile risulta 'occupato' (0,85), essendo detenuto dall'ex-moglie del fallito con i figli per provvedimento del Tribunale di cui al punto 10b e pertanto individua una valutazione alquanto restrittiva.

Di seguito è riportata una scheda riepilogativa della stima degli immobili comunque inserita negli allegati, considerata parte integrante della presente perizia e complementare all'analisi medesima, in cui è indicato il **valore di mercato 'più probabile'**, così tecnicamente definito, calcolato in **€ 147.469,43**.

Pertanto il **valore** effettivamente stimato del compendio oggetto del fallimento da porre a **base d'asta** per la relativa vendita, applicati gli arrotondamenti del caso, risulta avere un importo pari ad **€ 147.000,00**.

**15.** Con riferimento alle particolari caratteristiche tipologiche dell'immobile ad uso residenziale, associata all'ubicazione del fabbricato in cui ricade l'abitazione e rispettive pertinenze pur in zona periferica, oltre che direttamente collegata alla viabilità secondaria di accesso alla città, si ritiene che la **collocazione** dei beni interessati dal fallimento sul mercato abbia una **buona** prospettiva.

Tanto doveva il sottoscritto per espletare l'incarico conferito, rimanendo comunque a disposizione per fornire eventuali chiarimenti a riguardo.



**RIEPILOGO STIMA - Elaborato perito stimatore\_Tribunale Civitavecchia - Fallimento n. 57/2021**

Codice	Tipo	Superficie - Giudizi	Note	Parametro	Valore - Totali	Valutazione
A	<b>Valore catastale unità immobiliare</b>			<i>moltiplicatore</i>		
	<i>(Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Rendita originale € 639,12 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n.662 art.3 c.48 - cat. A/2)</i>		part.1481 sub.12 - CF	126		€ <b>80 529,12</b>
	<i>(Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Rendita originale € 78,09 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n.662 art.3 c.48 - cat. C/6)</i>		part.1481 sub.36 - CF	126		€ <b>9 839,34</b>
B	<b>Valore mercato immobile</b>					
	<i>(Agenzie immobiliari locali &gt; Tecnocasa - varlo - Immobiliare.it) €1800 med</i>					
	<i>(Agenzia delle Entrate - quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare - I sem. 2023 - abitaz. semicentrale € 1300,00 / 1900,00 min/max)</i>					
	<i>(borsinoimmobiliare.it - Servizi&amp;valutazioni Immobiliari - ottobre 2023 - abitazioni civili in fascia superiore € 1750 med)</i>		<b>valore unitario medio</b>	<i>€/mq</i>	<b>1750,00</b>	
	<b>CONSISTENZA</b>		<i>mq</i>		<i>%</i>	
	<i>superficie coperta lorda</i>		<b>84,5</b>	residenziale	<b>100</b>	
			<b>15</b>	terrazzi	<b>30</b>	
			<b>14</b>	posto auto scoperto	<b>50</b>	
			<b>3,5</b>	soffitta	<b>25</b>	
			<b>superficie commerciale totale</b>	<i>mq</i>	<b>97</b>	
	<b>FATTORI CORRETTIVI</b>				<i>coefficiente</i>	
	<i>caratteristiche peculiari estrinseche ed intrinseche</i>	semintensivo / ordinari	tipologia / spazi comuni		<b>1,00</b>	
buono		stato conservativo fabbr.		<b>1,05</b>		
buono		stato conservativo appart.		<b>1,05</b>		
primo - abitazione		piano		<b>0,95</b>		
media		altezza soffitti		<b>1,00</b>		
due lati		affaccio		<b>1,00</b>		
parz. ostacolata / assoluta		vista / esposizione		<b>0,98</b>		
'occupato'		stato locativo		<b>0,85</b>		
		<b>coefficiente globale</b>	<i>n</i>	<b>0,87</b>		
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO più probabile</b>					<b>€ 147 469,43</b>	

**A seguire l'elenco della documentazione prodotta ed allegata:**

verbale sopralluogo del 09.03.2023 (all. A)  
rilievo fotografico (all. 1)  
visure catastali storiche beni (all. 2a-2b)  
visura catastale terreno (all. 3)  
estratto mappa catastale (all. 4)  
elaborato planimetrico (all. 5)  
planimetrie catastali (all. 6a-6b)  
documentazione titolo edilizio (all. 7)  
estratto progetto architettonico (all. 8)  
certificato agibilità (all. 9)  
documentazione usi civici (all. 10)  
copia conforme atto compravendita (all. 11)  
ispezione ipotecaria con note trascrizione (all. 12\*)  
ispezione ipotecaria con note formalità pregiudizievoli (all. 13\*)  
certificato cumulativo residenza-stato famiglia fallito (all. 14)  
certificato cumulativo residenza-stato famiglia ex-coniuge (all. 15)  
certificato estratto matrimonio (all. 16)  
nota inesistenza locazione (all. 17)  
fonti analisi banche dati per valutazione immobiliare (all. 18).

