

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 208/2023

**Promossa dalla Soc. ITACA SPV S.r.l. - contro – Sig.ri xxxxxxxxxx ed
xxxxxxxxxxxx**

G.I. Dott. Stefano PALMACCIO - Decreto del 23/01/2024

PROSSIMA UDIENZA il 07/05/2024 alle ore 10.00

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geometra Antonio PIETRAFESA iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 972, residente in Tarquinia (VT) con studio in Tarquinia, Via Cesare Battisti n. 9, tel. Ufficio 0766/842507 – cell. 342/8213010, premesso che è in corso, presso la Sezione Civile del Tribunale di Civitavecchia, la procedura di esecuzione immobiliare **n. 208/2023**, ad istanza della Società a responsabilità limitata unipersonale denominata [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] legalmente rappresentati e difesi dall'Avv. Dott. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Viale dei [REDACTED] **contro** i Sig.ri xxxxxxxxxx nata in xxxxxx il xxxxxxxxxx cf. xxxxxxxxxx ed xxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxx C.F. xxxxxxxxxx, quale parte debitori.

NOMINATO CTU nella procedura di cui sopra, dall' Ill.mo Sig. Giudice Dott. Stefano PALMACCIO, con decreto emesso in data 23/01/2024, procedura rinviata all'udienza del 07 Maggio 2024 ore 10:00 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, prestato giuramento di rito, ho ricevuto il mandato di rispondere con relazione scritta ai **seguenti quesiti**:

- 1. verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2. effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c.**, avendo cura di precisare: - In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. -In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre

in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
5. **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
6. **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
7. accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
8. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
9. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
10. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
11. verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, **anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

- 13. indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14. appuri**, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15. 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;
- 16. 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1. utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- 2. depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale. **2.1)** invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quaranta 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 dieci giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 3. depositi** in forma telematica, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:

- A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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 i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip
 - D) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip
 - E) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)
4. **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

ESAMINATI gli atti di causa;

TRASMETTE oggi in data 18 Aprile 2024 per posta elettronica presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia la presente perizia tecnica d'ufficio, rivolta alla determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Ciò premesso, unitamente con il custode Avvocato MONTARULI Mara viene fissato l'inizio delle operazioni peritali con il primo accesso sul luogo per cui è causa per il giorno 15 Febbraio 2024 alle ore 11,35. Pertanto, in tale data mi recai sul luogo per l'inizio delle operazioni peritali, nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che, per maggiore comprensione del testo manoscritto, si provvede a trascrivere integralmente:

“Io sottoscritto Geom. Antonio Pietrafesa in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Civitavecchia in data 23/01/2024 con decreto emesso dal Giudice Dott. Stefano Palmaccio per la procedura esecutiva vertente tra la [REDACTED] contro i Sig.ri xxxxxxxxxxxx ed xxxxxxxxxxxx, mi sono recato in data 15/02/2024 alle ore 11.35 sull'immobile oggetto di causa, unitamente al custode Dott.ssa Avv. MONTARULI Mara si è proceduto all'accesso dell'immobile, è presente il Sig. xxxxxxxx. Dopo aver dato lettura dei quesiti posti di cui al verbale d'udienza del 23/01/2024 ho dato corso alle operazioni peritali, alla presenza dei presenti ho effettuato la ricognizione dei luoghi, operando rilevamenti metrici e fotografici, ho ricordato agli intervenuti, che ai sensi dell'art.194 c.p.c. possano presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni od istanze, si verbalizza una breve descrizione dell'immobile: l'appartamento è posto al piano attico (in catasto al piano quarto) di una palazzina costituita da n. 18 appartamenti oltre un piano interrato adibito ad autorimessa, vi è inoltre al servizio dell'intera palazzina un'area esterna costituita da posti auto scoperti e di un'area libera di manovra.

L'appartamento dalla forma rettangolare si trova ad angolo con due lati scoperti e delimitati dal terrazzo di esclusiva proprietà, è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, da un disimpegno che dà accesso alle due camere da letto e al bagno, l'appartamento è dotato di pavimentazione e battiscopa con piastrelle ceramicate, piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di mt. 2,00 sul bagno e sull'angolo cottura, tinteggiatura sulle pareti laterali e il soffitto, gli infissi interni sono in legno tamburato quelli esterni in legno con vetro termico protetti da avvolgibili in materiale plastico.

Terminata la fase di misurazione il sig. [REDACTED] mi dichiarava “che sull'immobile e in particolare su tutto il fabbricato sono in corso accertamenti tecnici specifici per

dissesto idrogeologico di cui si notano crepe visibili afferenti ad infiltrazioni di acqua e cedimenti del suolo (piani posti auto) per cui la parte chiede sommessamente intervento tecnico specifico sulla struttura in toto, altresì inoltre dichiara che lo stabile è stato sottoposto a verifica e preventivi per il rifacimento di facciate, balconi, terrazzi, lastrico solare e i muri di cinta ed esterne che delimita l'area condominiale dove sono ubicati i posti auto scoperti, spese già preventivate e messa al corrente all'amministratore dai confinanti, si riserva altre eventuali valutazioni sullo stato della struttura e sull'appartamento di mia proprietà si riserva altresì, verifica e sopralluogo da parte delle autorità competenti preposte ad un collaudo statico ovvero a dichiarare e certificare l'agibilità dello stesso di sentite esposte a mezzo pec o email all'amministratore precedente e attuale”.

Terminati le osservazioni da parte del Sig. xxxxxxx alle ore 13,00 viene chiuso il verbale che viene sottoscritto e firmato dalle persone presenti alla fase di sopralluogo.

Nei giorni precedenti a seguito dei contatti avvenuti con l'amministratore del condominio il quale riferiva sia al sottoscritto che all'avvocato Montaruli di alcune lamentele da parte di ignoti relativi ad alcuni oggetti caduti provenienti dal terrazzo di proprietà del Sig. xxxxxxx, nonché l'esigenza di effettuare un sopralluogo con la ditta edile chiamata per fare un preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori urgenti da eseguire sulle parti condominiali, si è provveduto a contattare telefonicamente il Sig xxxxxxx, il quale ci dava la propria disponibilità ad un secondo accesso sul suo immobile il giorno 13 Marzo 2024. Pertanto, come da accordi intercorsi telefonicamente si è provveduto alle ore 9,45 all'accesso dell'appartamento verificando lo stato di conservazione e manutenzione del terrazzo e della tettoia sottostante. Dall'accertamento è risultato che sulla tettoia di copertura del terzo piano è completamente mancante la guaina impermeabilizzante sul lato più lungo e che l'intonaco lasciato scoperto e privo di protezione risulta sbriciolato in più parti, mentre per quanto riguarda il terrazzo di esclusiva proprietà del Sig. xxxxxxxx risulta in buon stato di pulizia con lo scarico completamente libero per il deflusso delle acque, mentre per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si sono notate delle piccole imperfezioni sulla pavimentazione ad angolo relative a una fessurazione in diagonale, ed inoltre si è riscontrato un dislivello minimo (di uno e due cm) tra la pavimentazione del terrazzo e le soglie delle porte-finestre che determinano il piano di calpestio dell'appartamento, tale difetto di costruzione potrebbe portare nel caso vi fosse un'ostruzione sull'unico scarico esistente un allagamento all'interno dell'abitazione con conseguente infiltrazione ai piani sottostanti, quindi il sottoscritto consigliava al Sig. xxxxxxx di mantenere sempre pulito il terrazzo e di verificare spesso lo scarico che sia libero da eventuali ostruzioni. Durante la fase di sopralluogo si è provveduto a contattare telefonicamente l'amministratore del condominio la [REDACTED] il quale ci comunicava che in giornata avrebbe provveduto a contattare la ditta per verificare la tettoia e sviluppare un preventivo dei lavori, terminata la fase di sopralluogo alle ore 11,00 viene chiuso il verbale.

Successivamente alla data dei sopralluoghi si è provveduto ad effettuare delle ricerche presso l'ufficio anagrafe e presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiumicino relative all'utilizzazione prevista in quella zona dello strumento urbanistico e le relative richieste di concessioni edilizie o condoni.

A seguito di quanto sopra espresso e sulla scorta di tutti gli elementi in possesso ho potuto rispondere ai quesiti formulati dal Sig. Giudice riportando per esteso nel proseguo della presente relazione tecnica.

1° QUESITO

E' stata verificata prima di ogni altra attività la completezza e la correttezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., presente nel fascicolo (Relazione notarile rilasciato in data 19 Dicembre 2023), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferita ai venti anni antecedente l'avvenuta trascrizione del pignoramento che ha generato la presente esecuzione immobiliare. Contestualmente si è proceduto in data 05 Aprile 2024 alla verifica e all'aggiornamento della documentazione ipocatastale effettuato con il sistema telematico presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2, e in data 29 Gennaio 2024 presso l'Agenzia del territorio con la richiesta e il rilascio della visura catastale aggiornata e della planimetria dell'immobile colpito da pignoramento, documentazione indispensabile per la corretta identificazione degli immobili oggetto di stima (allegato 2 visure catastali e ispezioni ipotecarie).

2° QUESITO

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. e ai sensi della legge n. 302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), detta certificazione è risalente per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione non supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile e della residenza degli esecutati. Come da richiesta del quesito si è provveduto alla loro acquisizione mediante la richiesta presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Fiumicino ed è emerso che gli esecutati il Sig. xxxxxxxx risulta residente nel Comune di Fiumicino in Via Simala n. 33 interno 12 mentre la Sig.ra xxxxxxxx il Comune mi certifica la sua irreperibilità e la sua cancellazione ai sensi del D.P.R. 30/05/1989 n. 223 del 08/05/2017.

3° QUESITO

Dall'esame di tutta la documentazione sopra descritta sono state accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima che sono qui di seguito riportate.

Elenco delle iscrizioni contro e a favore:

– **Ipoteca volontaria n. 2430 del 18/02/2005 a favore della** [REDACTED]

[REDACTED] e contro i Sig.ri xxxxxxxxx nata in xxxxxxxx il xxxxxxxx, xxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx per la somma complessiva di € 360.000,00 a garanzia della somma di € 180.000,00 per capitale, derivante da concessione di mutuo della durata di anni 25 con atto a rogito del notaio [REDACTED] in data 15/02/2005 rep,16463/9731.

– Verbale di **pignoramento** immobili atto Unep Presso il Tribunale Di Civitavecchia del 28 Novembre 2023 repertorio n. 46472 a favore di [REDACTED] e contro i Sig.ri xxxxxxxxx nata in xxxxxxxxx il xxxxxxxxx, xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxx.

Tali formalità sono gravanti su :

– **Appartamento posto al piano attico di una palazzina** sita nel Comune di Fiumicino (RM), Località Aranova Via Simala n.33, Zona censuaria n.1, interno n. 12, piano quarto, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 79 mq. escluse le aree scoperte riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 313 particella n. 1598 sub 66, con rendita catastale di € 488,05.

– **Posto auto scoperto** sito nel Comune di Fiumicino (RM), Località Aranova Via Simala n.33, Zona censuaria n.1, piano terra, categoria C/6, classe 8, consistenza 15,00 mq., riportato nel N.C.E.U. al foglio n. 313 particella n. 1598 sub 118, con rendita catastale di €32,54.

4° - 5° QUESITO

Storia catastale-ipotecaria

Provenienza al ventennio degli immobili oggetto della presente procedura;

– Con atto pubblico notarile di **compravendita** del 14/06/2000 rep. 3438 a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 15 Giugno 2000 alla formalità n. 15773 a favore di xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà, xxxxxxxxxxx nata a [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà contro xxxxxxxxxxx nato [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

– Con atto pubblico notarile di **compravendita** del 15/02/2005 rep. 16462/9730, a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2 in data 18 Febbraio 2005 alla formalità n. 5664 a favore di xxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxx per i diritti di ½ di piena proprietà, xxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxx il xxxxxxxx per i diritti di ½ di piena proprietà contro xxxxxxxxxxx nato [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, xxxxxxxxxxx nata [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà.

6° QUESITO

In risposta al quesito il sottoscritto CTU ha effettuato insieme al custode il primo accesso il giorno 15/02/2024, finalizzato al rilievo tecnico dell'appartamento e dei relativi accessori.

Ubicazione dell'immobile

L'appartamento è sito nella Località denominata Aranova, frazione del Comune di Fiumicino che sorge lungo la strada statale 1 Via Aurelia. Aranova agli inizi degli anni 50 era una tenuta agricola, la proprietà fu poi venduta, principalmente con destinazione agricola e solo in parte residenziale, con una storia urbanistica recente sviluppatosi dapprima negli anni 50-60, come un agglomerato di piccole case, e con una successiva espansione negli anni 60-70 proseguita fino ai giorni nostri con la realizzazione di numerosi fabbricati di cui molti costruiti abusivamente a causa della mancanza di una espansione qualificata. La località, nonostante non riveste un certo interesse è diventata meta di molte famiglie provenienti dalla vicina capitale e dai centri urbani abitativi della zona.

Caratteristiche sommarie e costruttive riferite all'intero immobile

L'appartamento, fa parte di una palazzina di cinque piani fuori terra composto di 18 appartamenti oltre un piano interrato adibito ad autorimessa, edificata negli anni che vanno dal 1980 al 1993, di forma regolare rettangolare con copertura a terrazzo è ubicata all'interno di un lotto di terreno confinante con un lato con la strada identificata con la Via Simala, gli altri tre lati con aree esterne condominiali al servizio degli altri edifici aventi destinazione abitativa con le caratteristiche di villette singole di non oltre due piani fuori terra.

Il fabbricato si compone di un piano interrato adibito ad autorimessa con posti auto coperti e scoperti serviti da un'ampia area di manovra, l'accesso avviene da una rampa ubicata sulla via principale, si accede agli appartamenti della palazzina dalla

Via Simala attraverso un portone di entrata posto al piano terra che dà su un ampio atrio condominiale, sul vano scala e sull'ascensore, i piani sovrastanti sono composti da n. 4 appartamenti per piano ad eccezione dei piani terzo e quarto che sono composti da n. 3 abitazioni, alcuni appartamenti quelli del piano terra sono dotati di un'area esterna e di ampi terrazzi dotati di un secondo accesso indipendente. Sono altresì comuni gli impianti di fabbricato, i muri perimetrali, le aree esterne, gli elementi strutturali, le fondamenta, le coperture e i solai dell'intero costruito. Sull'area esterna dove sono ubicati i posti auto scoperti vi si accede sempre dalla via Simala attraverso un cancello automatico comandato a distanza attualmente non funzionante, l'area risulta completamente asfaltata e delimitata da un muro in muratura completamente intonacato e tinteggiato con un'altezza variabile, per due lati di circa mt. 1.00 e per il lato dove è ubicato il posto auto del Sig. xxxxxxxx di mt. 1,70 circa.

Dalle informazioni disponibili nel fascicolo urbanistico (certificato di collaudo, relazione tecnica ecc.) l'edificio è stato realizzato con struttura mista portante, cioè muratura di pietrame e pilastri con travi in cemento armato, le scale di accesso ai piani sono strutturalmente in cemento armato a sbalzo da trave ginocchio, con gradini e pianerottoli rivestite in marmo, solai di interpiano in latero-cemento gettato in opera con interasse di cm. 48 ed altezza variabile da cm. 16 a cm. 20, tamponature esterne con blocchi in mattoni, tramezzature interne in laterizio intonacato e tinteggiate, balconi realizzate con solette in cemento armato alleggerite da elementi in laterizio forati, delimitati da parapetti costituiti da una ringhiera in ferro, dal sopralluogo si è potuto verificare che le facciate esterne sono completamente rifinite e tinteggiate il tutto visibilmente in un buon stato di manutenzione e conservazione ad eccezione delle due tettoie poste al piano terzo dove è stato riscontrato l'assenza della guaina impermeabilizzante e lo sfaldamento dell'intonaco sottostante non più protetto, altre anomalie di degrado si sono riscontrate nel sotto di alcuni balconi condominiali con l'ammaloramento in alcune parti dei solai e la presenza di un distacco del cemento dai ferri di armatura, anche se i ferri scoperti risultano essere stati già trattati con materiale antiossidante in previsione del ripristino e la ricucitura in cemento delle spaccature.

Caratteristiche costruttive riferite all'alloggio di cui si tratta

L'appartamento in questione come già precedentemente descritto è ubicato al piano attico (al catasto al piano quarto) e costituisce insieme al terrazzo perimetrale la copertura del fabbricato, a seguito della verifica effettuata nella fase di sopralluogo l'appartamento si presenta con le seguenti caratteristiche costruttive sia interne che esterne risalenti al periodo che va dagli anni 80-90:

- pareti laterali e il soffitto completamente rifinite e tinteggiate;
- la pavimentazione è costituita da piastrelle ceramicate con battiscopa in legno;
- la cucina sulla parte angolo cottura e il servizio igienico sono rivestite con piastrelle ceramicate fino ad un'altezza di mt. 2,00 per la cucina e mt. 2,20 per il bagno, lo stesso dotato di una apparecchiatura sanitaria completo di doccia, lavabo, bidet e wc con scarico, e dotati di una completa rubinetteria di normale qualità.
- Porte interne ad ante con materiale in legno tamburate di color noce; portone d'ingresso sempre in legno tamburato di color noce dotato di serratura blindata il tutto in buon stato di conservazione e manutenzione;
- gli infissi esterni delle finestre e porte-finestre sono in legno, con vetro termico, tali aperture sono protette dall'esterno mediante avvolgibili in materiale plastica;
- l'impianto di riscaldamento e raffrescamento degli ambienti interni è gestito da n. 2 apparecchi elettrici (termoconvettori autoregolanti) posizionati in alto sulla parete della camera da letto e sul soggiorno attualmente non funzionanti in quanto necessitano di manutenzione e revisione;

- l'impianto elettrico di potenza realizzato sottotraccia a norma di legge del tipo sfilabile è costituito da un circuito monofase passivo, prese e comandi serie civili, punti luce e protezioni generali di tipo differenziale e magnetotermico opportunamente installate in un quadro elettrico d'appartamento collocato a parete nella zona giorno, nei pressi dell'ingresso, presenza dell'impianto televisivo, mentre è assente la linea fissa telefonica;
- l'appartamento è dotato di una caldaia a gas murale ubicata all'esterno sul terrazzo, che trasmette acqua calda sia ai radiatori in alluminio per il riscaldamento degli ambienti sia alla cucina e il bagno per l'acqua sanitaria; l'adduzione di acqua potabile e gli scarichi fognari avviene tramite l'allaccio alla rete esterna comunale;
- l'immobile è provvisto di impianto citofonico mal funzionante e di video con pulsantiera di apertura collegati al portone d'ingresso di accesso alla palazzina posto in Via Simala.
- L'appartamento è dotato di un terrazzo perimetrale delimitato con un parapetto in muratura e sovrastante soglia in travertino, il terrazzo è completo di pavimentazione e battiscopa in ceramica dotato di illuminazione con punti luci esterne a parete attualmente non funzionanti.

Dagli accertamenti si è potuto riscontrare che l'attuale proprietario non è in possesso della certificazione energetica dell'appartamento e quindi considerati le caratteristiche costruttive e i materiali adottati, il sottoscritto ai sensi del D.lgs 03/03/2011 n. 28 ritiene che l'appartamento dovrà classificarsi in classe G.

Sulla base dei rilievi effettuati e per una migliore rappresentazione dell'unità immobiliare è stata redatta una planimetria corrispondente sia allo stato attuale sia agli elaborati presenti e depositati in Comune, e che verrà allegata alla presente perizia tecnica.

Consistenza

L'immobile in causa è costituito da un soggiorno-angolo cottura di mq. 23,00, tramite un disimpegno di mq. 4,30 si accede al bagno di mq. 4,00 e alle due camere da letto rispettivamente aventi la superficie di mq. 9,50; mq. 14,50, attraverso il soggiorno e le due camere da letto si accede al terrazzo di mq. 33,00 che a un affaccio panoramico con un'ottima vista sul tutta la zona limitrofa.

La superficie utile complessiva dell'appartamento risulta essere di mq. 55,30 mentre quella lorda è di mq. 68.50, con un'altezza utile di mt. 2,70.

L'appartamento con annesso terrazzo come già descritto si trova in normali condizioni di conservazione e manutenzione, non si sono notate sulle pareti nè sul soffitto segni di dissesto o crepe o di infiltrazione d'acqua sul soffitto essendo l'appartamento servito da una copertura condominiale a terrazza (lastrico solare) .

Confini

L'appartamento è confinante con gli appartamenti identificati con interno 13 e con interno 13/A, con vano scala, o altra area condominiale, salvo altri.

Il posto auto scoperto è confinante con posti auto identificati al n. 11 e n. 13, con spazio di manovra condominiale, salvo altri.

Dati Catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento anche a seguito della variazione catastale eseguita dal sottoscritto risultano essere così distinti:

Appartamento in palazzina: al Foglio n. 313 particella n. 1598 sub 66 del Comune di Fiumicino (Roma), località Aranova, Via Simala n. 33, piano quarto Z.C. 1, interno 12, categoria A/2, classe 5, Vani n. 3,5, Rendita catastale Euro 488,05.

Posto auto scoperto: al Foglio n. 313 particella n. 1598 sub 118 del Comune di Fiumicino (Roma), località Aranova, Via Simala n. 33, piano terra Z.C. 1, categoria C/6, classe 8, di mq. 15,00, Rendita catastale Euro 32,54.

Gli immobili alla data del 20 Aprile 2024 risultano intestati ai Signori:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx (cf. xxxxxxxxxxx); per i diritti di proprietà per 1/2.
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx (cf. xxxxxxxxxxx); per i diritti di proprietà per 1/2.

Condominio

L'appartamento con annesso posto auto scoperto fa parte di un condominio denominato residenza "Le Querce" dove vengono corrisposti annualmente le quote condominiale per le spese di gestione e manutenzione delle parti comuni (tabella proprietà generali; consumi elettrici e manutenzione di scala condominiale e ascensore ecc.), obbligandosi a rispettare il regolamento di condominio, il documento rilasciato a seguito della mia richiesta e fatto pervenire per email dallo studio tecnico della [REDACTED] in qualità di amministratore del condominio il quale mi certifica con l'invio dell'estratto conto che ad oggi ci sono esposizioni debitorie nei confronti del Sig. xxxxxxxxxxx per l'esercizio ordinario di gestione condominiale e per lavori di ristrutturazione anche straordinarie per un totale di **€ 7.777,98**. Inoltre si è potuto verificare dai documenti trasmessi dall'amministratore del condominio che alle assemblee condominiali del 20 Dicembre 2023 e dell'ultima del 03 Aprile 2024 con la presenza anche dell'avvocato Montaruli, sono stati deliberati alcuni lavori di ristrutturazione per interventi di manutenzione straordinaria sul condominio relativi al muro ammalorato di confine tra il condominio (posti auto scoperti) e la proprietà del Sig. xxxxxxxxxxx, frontalini e restauro facciata, riparazione della guaina sulla copertura, impianto elettrico di illuminazione sul parcheggio, impianto citofonico e riparazione delle infiltrazioni lamentate nelle proprietà xxxxxx e xxxxxxxxxxx, nell'ultima assemblea sono stati approvati i seguenti lavori ; nuovo impianto video citofonico per un importo di circa € 2.700,00 da ripartire tra le unità abitative, e il rifacimento della guaina ardesiata per una superficie di mq. 15,00 sul cornicione per una spesa di € 3.800,00 da ripartire utilizzando la tabella A relativa alla proprietà individuale.

7° QUESITO

In risposta si può affermare che è stata accertata la conformità dei dati relativi agli immobili in oggetto sono risultati conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento in merito al piano, al numero interno, ai dati catastali, ai confini e all'indirizzo.

8° QUESITO

Lo stato attuale dell'appartamento riporta una piccola modifica relativa alla parete di separazione tra l'angolo cottura il disimpegno e il soggiorno, il sottoscritto ritiene opportuno procedere all'aggiornamento catastale (programma docfa) della planimetria per una migliore rappresentazione grafica rispetto alla situazione attuale. La variazione catastale presso l'ufficio tecnico erariale di Roma è stata registrata in data 18 Aprile 2024 al protocollo n. RM0237027.

Inoltre si è potuto verificare sul terrazzo l'esistenza di un manufatto in muratura utilizzato come ripostiglio dalle dimensioni lineari di mt. 0,80 x 3,00, il manufatto è stato realizzato sulla facciata del fabbricato per un'altezza di circa mt. 1.00 dal piano calpestio, altezza simile a quella del parapetto che delimita il terrazzo, tale manufatto risulta essere stato realizzato senza nessun permesso e siccome non ci sono i presupposti per sanare tale abuso, si dovrà procedere alla sua demolizione con la quale il sottoscritto stima un valore compreso del trasporto a discarica di € **800,00** somma che dovrà essere sottratta al valore immobiliare.

9° 10° QUESITO

Regolarità edilizia

Il Comune di Fiumicino si è dotato di vigente Piano Regolatore Generale (nel seguito, PRG) approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 162 del 31/03/2006, l'area identificata in mappa al N.C.T. Di questo Comune al foglio n. 313 particella 1598 ricade in **Zona B Sottozona B/3 a**, zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti ai nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa art. 54 punto 6 del NPA, tale zona è inclusa nel **Piano Particolareggiato B/3 e B/4** approvato con D.G.C. n.116 del 10 Ottobre 2017 in zona di conservazione e completamento residenziale; sede viaria pubblica; parcheggio pubblico; fascia di vegetazione di mt. 5 dalle aree boscate; aree geologicamente non idonee all'edificazione; aree idonee con prescrizioni geotecniche; aree idonee con prescrizioni di carattere sismico.

L'area in oggetto presenta la seguente situazione vincolistica:

è soggetta ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art.134 c.1 lett. A,b,c, del D.Lgs 42/04 come riportati nelle tavole B del PTPR approvato (DCR n.5 del 21/04/2021 – B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, l'area ricade all'interno del PTPR come paesaggio naturale e Paesaggio agrario di continuità.

Che l'area è interessata dalle limitazioni Relative agli ostacoli e ai pericoli per la **Navigazione aerea** (art. 707 c. 1-2-3-4 del Codice della Navigazione: Superficie orizzontale di mt. 146.

Che l'area secondo la **classificazione acustica** del territorio (L.447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14/11/1997 e s.m.i.) approvata con D.C.C. n. 74 del 06/12/2005 ricade in Classe III- Aree di tipo misto (minima parte) Classe II – Aree ad uso prevalentemente residenziale.

Che l'area secondo la **nuova classificazione acustica** del territorio (L.447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14/11/1997 e s.m.i.) approvata con D.C.C. n. 4/2015 ricade in Zonizzazione invernale classe III - Aree di tipo misto (minima parte) Zonizzazione Estiva Classe III – Aree di tipo misto.

Dalla verifica eseguita presso gli uffici Comunali è stato possibile reperire la documentazione il quale attesta che il fabbricato è stato realizzato abusivamente ed a seguito delle domande di condono edilizio negli anni 1985-1986 e 1995 e stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 400/S/98 del 09/11/1998 a seguito dei seguenti documenti depositati quali:

- termine dei lavori in data 1993;
- certificato di idoneità statica, redatto ai sensi dell'art.35 comma 3 della L.47/85 per edifici di cubatura superiore ai 450 mc o l'avvenuto deposito dello stesso ai sensi del comma 6 per costruzioni di cui all'art.1 della L. 1086/71;
- pareri rilasciati ai sensi dell'art.32 della Legge n. 47/85, dalla regolarità dei pagamenti delle somme versate secondo le disposizioni di Legge (oblazione allo stato e oneri concessori al Comune).

11° QUESITO

Dalle verifiche eseguite non sono state rilevati procedimenti giudiziari su gli immobili in questione oggetto di pignoramento.

12° 13° QUESITO

Attualmente l'appartamento come dichiarato nella fase di sopralluogo è occupato dal proprietario Sig. [REDACTED]

14° QUESITO

Dopo gli accertamenti presso gli uffici tecnici ed urbanistici del Comune di Fiumicino non si sono stati riscontrati vincoli o oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, né l'esistenza di usi civici ai sensi dell'art.6 L.R. n.59/95 che né possano pregiudicare l'inalienabilità o di indivisibilità, inoltre dal verbale della Conferenza dei servizi per l'accertamento del gravame degli usi civici nel territorio Comunale di Fiumicino (prot. n. 32217 del 29/05/2003 rilasciato da area pianificazione del territorio - Comune di Fiumicino) **si evince** che tutto il territorio del Comune di Fiumicino **non risulta gravato da usi civici**, e come ulteriormente evidente dalle Tav. B del PTPR approvato con DGR n.5/2021

15° QUESITO

Sulla scorta della documentazione reperita presso le agenzie territoriali si è potuto accertarsi che all'atto della notifica del pignoramento del 15/05/2021 la parte esecutata i Sig.ri xxxxxx e xxxxxxxxxxxx risultano essere unici proprietari degli immobili pignorati in forza dell'atto di compravendita del 27/03/2008 sopra descritto.

16° QUESITO

L'appartamento è interamente pignorato e a riguardo della divisibilità posso rispondere che l'immobile non può essere diviso in più unità immobiliari per le sue modeste dimensioni e per l'unico ingresso non modificabile, per tali motivi al sottoscritto perito non sembra opportuno né giustificata la vendita del cespite in più lotti: lo stesso deve quindi essere venduto in un unico lotto.

17 ° QUESITO

Stima

Per la determinazione del valore complessivo di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si adotta sia il procedimento analitico (capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello sintetico-comparativo, sulla scorta di una sommaria indagine condotta in zona per immobili simili e che possiedono le stesse caratteristiche.

I due criteri sono di seguito descritti.

- Per la **stima analitica** il sottoscritto a seguito di una sommaria indagine condotta personalmente sul posto e prendendo in esame appartamenti simili a quello in oggetto, ritiene opportuno stimare un canone mensile compreso tra € 350,00 ed € 450,00, da cui per media matematica ne deriva un canone pari ad € 400,00 (quattrocentoeuro/00) mensili.

Pertanto applicando un saggio di capitalizzazione del 4,00 % (abitazione di tipo civile) che si ritiene possa rappresentare quell'insieme di tutte le condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 10% per tener conto delle spese di parte padronale (spese per servizi di uso comune, manutenzione, tasse Comunali, imposte varie ecc) si ricava il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_1 = € 400,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0.90 / 0.040 = € 108.000,00$$

- Si procede alla determinazione del valore di mercato con il metodo del confronto, detto anche della **comparazione** diretta, tale metodo tiene conto di tutte quelle condizioni (posizione, tipologia, caratteristiche costruttive, stato d'uso e attuale di manutenzione e conservazione) giungendo a determinare il valore sulla base di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, nonché prendendo in considerazione i prezzi dell'osservatorio Immobiliare e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Del Territorio adeguatamente compensati.

Le dimensioni ottimali dell'appartamento, la posizione ubicato in una zona tranquilla non completamente urbanizzata, l'ampia vista panoramica che si rileva sui due lati del fabbricato, la comodità e la vicinanza nel raggiungere i servizi principali fa dell'appartamento un'ottima occasione per un eventuale investimento.

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può sinteticamente stimare un valore venale attuale pari a € 1.700,00 per ogni metro quadrato utile di superficie ma che però dovrà essere detratto un 5 % a seguito delle spese che dovranno essere affrontati per la manutenzione dell'intero fabbricato e dell'area esterna e che è stata inserita dall'amministratore del condominio come lavori di ristrutturazione urgenti da eseguire.

Calcolata la superficie con misure assunte sul posto e applicando i coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza si è determinato quanto segue:

- Appartamento P4 mq. 55,30
- Terrazzo mq. 6,60 (ridotto ad un quinto dei 33,00 mq.)
- Posto auto scoperto mq. 1,50 (ridotto ad un decimo dei 15,00 mq.)
- TOTALE.....mq. 62,40**

$$V_2 = \text{mq. } 62.40 \times \text{€ } 1.615,00 = \text{€ } 100.776,00$$

Calcolando infine la media tra valori determinati mediante i due metodi, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato finale dell'unità immobiliare in esame e delle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione.:

$$V_F = (\text{€ } 108.000,00 + \text{€ } 100.776,00) / 2 = \text{€ } 104.388,00$$

A questo importo si devono sottrarre le spese necessarie per la demolizione già precedentemente descritta, riportando la somma totale, il tutto come determinato in risposta al quesito n.8.

Pertanto si ottiene il seguente valore finale dell'intero complesso immobiliare in questione, nelle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione:

$$V_F = \text{€ } 104.388,00 - \text{€ } 800,00 = \text{€ } 103.588,00$$

CONCLUSIONI

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può asserire che nel mese di Marzo-Aprile 2024 il più probabile valore di mercato arrotondato è di:

$$\text{EURO } 103.500,00 \text{ (Centotremilacinquecento/00 Euro)}$$

La presente relazione viene trasmessa per posta elettronica al creditore precedente e al debitore, per presa visione. Il sottoscritto provvederà ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire, con le modalità previste, nel termine di 15 giorni.

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa

La presente relazione definitiva viene depositata in data 18 aprile 2024 presso il Tribunale di Civitavecchia in forma elettronica.

Con quanto sopra espresso si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferito, si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della causa di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale delucidazione e chiarimento.

Si allega:

- descrizione del bene (allegato 1) ;
- ispezione Ipotecaria, visure, variazione catastale con planimetria aggiornata (allegato 2);
- documentazione fotografica (allegato 3) ;
- documentazione urbanistica (allegato 4);
- planimetria degli immobili (allegato 5)
- verbale di accesso (allegato 6)
- certificati di stato civile (allegato 7)
- Documenti condominiali -verbali, conteggi amministrativi ecc. (allegato 8)
- specifica delle competenze (allegato 9) .

Data 18/04/2024

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa

Verbale di deposito perizia

Il giorno 18 del mese di Aprile 2024 si è presentato presso la cancelleria del Tribunale il Geometra Antonio Pietrafesa CTU nella procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] – contro – i Sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxxx (cognome) xxxxxxxx (nome) ed ha presentato il proprio elaborato peritale composto da n. 14 pagine.

Il cancelliere

Il perito

Geom. Antonio Pietrafesa