

CAP. 1 – INCARICO CONFERITO DAL G.E.

QUESITI

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,

n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, 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;

CAP. 2 – PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo RUSSO, iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, è stato dalla S.V. nominato, con decreto emesso in data 03/02/2024 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe ed ha accettato l'incarico come da rito.

Ha poi espletato le necessarie ricerche e acquisito documenti presso il portale SISTER, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Allumiere per la ricerca di licenze, concessioni, condoni, etc.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.I. eseguiva, previo avviso agli esecutati e di concerto con il custode nominato Avv. Giuseppa Pirrone, è stato eseguito il sopralluogo in data 05/03/2024, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per dare inizio alle operazioni peritali (vedi **Allegato "01"**).

All'interno dell'immobile sono stati effettuati i rilievi metrici necessari per la verifica dell'elaborato catastale acquisito in precedenza.

Completate le operazioni di rilievo e ricerca, di seguito si procede col riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato seguendo il modello (format) del Tribunale.

Mediante la procedura giudiziaria pendente presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, iscritta al ruolo generale delle esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 219/2013, viene offerto in asta un cespite urbano consistente in una abitazione indipendente, articolata su due piani, che chiameremo **LOTTO UNICO** nel Comune di Allumiere (RM), Via della Repubblica n, 69/a, collocata all'estremità occidentale della centrale via della frazione di "La Bianca", a poca distanza dal centro cittadino (v. documentazione fotografica) la cui descrizione sarà specificatamente esposta in seguito.

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

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

CAP. 3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

Il bene da stimare, in capo agli esecutati Signori [REDACTED], per il 50% di piena proprietà ciascuno, consiste, in una abitazione su due piani fuori terra, censita con i seguenti dati catastali:

U. I.U. : Abitazione indipendente sita in Comune di Allumiere (Codice A210) Provincia di Roma.

Foglio	p.lla	Sub	Ubicazione	Zona censuaria	Categ.	cl.	Cons.	Sup.cat.esclus e aree scoperte	rendita
28	98		VIA della REPUBBLICA n. 69/a Piano T-1		A/2	1	4 vani	mq 79	Euro 320,20

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

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

	Presente in atti	Data indagine	Estensione ventennale ante pignoramento iscrizioni e trascrizioni	Estensione ventennale catastale storico-attuale 1.D) -d1/-d2
Estratto di mappa	si			
Certificati ipocatastali (1.C)-c1)	Si		si	No, solo attuale
Certificato notarile sostitutivo (1.C)-c2)	Si		Si	Si
Pignoramento	Si			
	Istanza di vendita	Certificato notarile	Rispetto dei termini? ($\Delta \leq 60$ giorni)	
Data di deposito	04/12/23	21/12/23	Si	

CAP. 4 – RISPOSTA AI QUESITI

Incarico punto 1)

È stata analizzata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, trascritto alla form. n . 9918 del 15/12/2023, promosso dalla UNICREDIT S.P.A.. nei confronti degli esecutati Signori [REDACTED] [REDACTED] (vedi **Allegato "02"**), presente nella certificazione notarile, datata 21/12/2023, della Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositata in atti e

risalente a data antecedente di almeno vent'anni dalla trascrizione del pignoramento.

Incarico punto 2)

Dall'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c. è emerso che:
- in primo luogo, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, ai sensi della Legge n. 302/1998 a tal proposito la certificazione Notarile risulta completa e risalente a data antecedente di almeno vent'anni dalla trascrizione del pignoramento;

-in secondo luogo, il creditore procedente non ha depositato la certificazione catastale né attuale né storica ma i dati dall'estratto catastale sono riportati nella Certificazione Notarile, attestante la situazione al 21/12/2023;

-in terzo luogo, il creditore procedente non risulta depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Si allega il Certificato Anagrafico di Matrimonio rilasciato dal comune di Allumiere (**Allegato "11"**).

Incarico punto 3)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla documentazione sopra descritta ed a seguito di ulteriori verifiche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, relativamente al compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECHE gravanti sull'immobile in oggetto:

- **iscrizioni di ipoteca volontaria form. 78 del 20/01/2011 a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Pantano Valerio:**

a favore di UNICREDIT S.p.,A. con sede in Roma;

contro

PIGNORAMENTI gravanti sull'immobile in oggetto:

- **trascrizione di pignoramento immobiliare form. 9918 del 15/12/2023**

a favore di UNICREDIT S.p.,A. con sede in Roma;

contro

Incarico punto 4)

La provenienza è indicata nella relazione notarile e di seguito si sintetizza l'elenco dei differenti trasferimenti:

PROVENIENZA:

- **trascrizione atto di compravendita, form. 377 del 20/01/2011**

a favore

contro

con il quale atto gli esecutati acquistarono la proprietà pari ad 1/2 ciascuno in comunione legale dei

beni: diritti pari a 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Allumiere (RM), via della Repubblica, s.n.c., piano T-1, censito al NCEU del predetto Comune al foglio 28, particella 98, categoria A/2, consistenza 4 vani.

- **trascrizione atto di compravendita, form. 4526 del 07/07/2008**

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

- **trascrizione atto di retrocessione donazione, form. 4525 del 07/07/2008**

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

con il quale atto la signora Spertoni Libertaria di fatto torna in possesso e proprietaria dell'immobile sito nel Comune di Allumiere (RM), via della Repubblica, s.n.c., piano T-1, all'epoca destinato a stalla con soprastante fienile e censito al NCEU del predetto Comune al foglio 28, particella 98..

- **trascrizione atto di donazione, form. 6377 del 22/11/1990**

a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

con il quale atto la signora Spertoni Libertaria ha donato alla figlia Monaldi Elisa, la quale ha accettato, l'immobile sito nel Comune di Allumiere (RM), via della Repubblica, s.n.c., piano T-1, all'epoca destinato a stalla con soprastante fienile e censito al NCEU del predetto Comune al foglio 28, particella 98.

Incarico punto 5)

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

L'atto di provenienza ultraventennale coincide con l'**atto di retrocessione della donazione, form. 6377 del 22/11/1990** (vedi Allegato "03"), a favore della Signora [REDACTED]; con il quale atto la signora [REDACTED] ha donato [REDACTED], la quale ha accettato, l'immobile sito nel Comune di Allumiere (RM), via della Repubblica, s.n.c., piano T-1, all'epoca destinato a stalla con soprastante fienile e censito al NCEU del predetto Comune al foglio 28, particella 98.

Incarico punto 6)

Nel sopralluogo, in cui si sono aperte le operazioni peritali, che si è svolto alla presenza del Custode Giudiziario, è stato possibile visionare e rilevare il cespite in esecuzione sito nel Comune di Allumiere (RM), Via della Repubblica n. 69/a, in una zona molto comoda del piccolo centro storico, all'estremità occidentale della graziosa frazione denominata "La Bianca", a poca distanza dal centro cittadino, nelle immediate vicinanze a servizi locali.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile in esecuzione è una piccola porzione cielo terra di testa di un complesso in muratura sviluppato "in linea", dotato di autonomo ingresso dal piano terra. Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni e graziosamente curato.

L'appartamento oggetto del pignoramento, si articola su due piani, con scala di collegamento intera. Al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via e si entra nel

primo ambiente che accoglie la zona giorno con angolo cottura e la scala che sale al primo piano. Sotto alla scala è stato rilevato un piccolo servizio igienico, non contemplato nel progetto allegato al titolo edilizio abilitativo del 1991, di questa difformità se ne parla nel dedicato capitolo.

Salendo al primo piano, attraverso la scala interna, si raggiunge un piccolo disimpegno dal quale si accede al bagno ed alle due camere. Anche in questo piano si sono riscontrate delle piccole difformità nella posizione dei tramezzi.

Complessivamente il bene si presenta discretamente mantenuto, anche se appare disabitato da tanto tempo, con pavimentazioni in gress colore cuoio in tutte le stanze, ma di diverso formato tra il piano terra ed il primo, fatta eccezione per il bagno al primo piano. Finitura a sasso incerto al piano terra a protezione di probabile umidità di risalita. La zona giorno è dotata di camino. Rivestimenti ceramici chiari nei bagni.

Pareti e soffitti tinteggiate in discrete condizioni, alcune pareti sono state trattate con finitura spatolata e/o colori vivi accesi. Il bagno ha rivestimento alto m 2,10 circa, in piastrelle di media qualità, in discrete condizioni, formato 20x20, probabilmente risalenti all'epoca della ristrutturazione; la zona cottura ha rivestita solo la parte a cui è addossata la cucina; gli infissi esterni sono in alluminio bianco, con vetro singolo, in discreto stato, dotati di zanzariere obsolete; le porte interne sono in legno tamburato, in discreto stato. La porta di ingresso è blindata.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas ma non è possibile verificarne il funzionamento.

Una piccola botola dotata di scaletta retrattile permette di accedere al sottotetto.

La superficie utile coperta dell'appartamento è di mq 55,30.

L'appartamento confina con:

- Via della Repubblica;
- Altra U.I. Foglio 28, particella 96;
- Altra U.I. Foglio 28, particella 6;
- salvo altri.

Identificativi catastali:

-Foglio 28 del Comune di Allumiere, particella 98; Categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 79 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita Euro 320,20; Via della Repubblica n. 69/A, piano T-1 (vedi **Allegato "05"**).

Intestato a: [REDACTED], proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione di beni.

Relativamente all'imponibilità IVA per al cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, n.8 bis, del D.P.R. 633/1972), **la disciplina prevede l'esenzione da IVA** perché non si è in delle eccezioni che prevede la norma:

- cessione posta in essere da impresa di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessione posta in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a

condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;
- cessione di "alloggio sociale" da chiunque effettuata per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

Incarico punto 7)

Il pignoramento in oggetto è stato emesso in forza atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia, **formalità n. 9918 del 15/12/2023**, a favore della UNICREDIT S.P.S., nei confronti dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'immobile oggetto di perizia, la descrizione contenuta nel pignoramento è corretta ed indica in modo inequivoco il bene.

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene e lo identifica in modo inequivoco.

Incarico punto 8)

Dall'analisi dei documenti catastali è emerso che l'unità immobiliare risulta correttamente accatastata, si segnalano delle piccole eccezioni per leggere difformità riscontrate nella planimetria, riguardante gli abusi edilizi rilevati e descritti al successivo punto 9; sarà quindi necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale solo previa regolarizzazione della posizione urbanistico-amministrativa.

Incarico punto 9)

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici attuativi, l'area, su cui insiste il fabbricato in oggetto, ricade all'interno dell'ambito urbano del Comune di Allumiere, in Località LA BIANCA, poco distante dal centro abitato, e ricade in “Zona B – Ambiti dei piani attuativi eseguiti” di P.R.G. Comunale, tale sottozona fa riferimento a quelle porzioni di territorio in cui sono stati già completati gli interventi previsti dai piani attuativi – “Sottozona B4 – Completamento”.

Si dichiara inoltre che la suddetta area non è individuata come area percorsa dal fuoco così come indicato negli elenchi definiti e nelle perimetrazioni costituenti il catasto degli incendi boschivi del Comune di Civitavecchia aggiornato all'anno 2016 con delibera di C.C. n. 106 del 22/12/2011 e con delibera di C.C. n. 45 del 23/04/2018 e negli elenchi del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali, pubblicato sul sito ufficiale del Corpo Forestale dello Stato (S.I.M.).

Dall'analisi effettuata dalla C.T.U. Del P.T.P.R. Adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 e successivi atti, ai sensi degli artt. 21,22, 23 della L.R. Sul paesaggio n. 24/98, la zona in cui sorge l'immobile risulta:

- Tav. A “Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani”;

- Tav. B; "Aree urbanizzate del PTPR.

Incarico punto 10)

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Allumiere è stata individuata la Concessione Edilizia n. 731 EU del 20/03/1991 (vedi **Allegato "07"**), rilasciata per la ristrutturazione di edificio esistente con cambio d'uso da stalla ad abitazione su due piani.

Giusta abitabilità rilasciata con Certificato di Agibilità del 01/03/2003 (vedi **Allegato "08"**).

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia di cui sopra, pur corrispondendo i dati tecnici di superfici e volume, emergono alcune piccole discordanze interne tra cui piccoli spostamenti dei tramezzi e la realizzazione di un servizio igienico a piano terra nel locale sottoscale.

Per quanto riguarda queste piccole difformità si chiarisce che trattasi di interventi riconducibili a "diversa distribuzione interna", sanabili ai sensi dell'articolo 6bis, comma 5 del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, il cui costo è sommariamente indicato pari a:

- € 1.000,00 di sanzione;
- € 200,00 di diritti di istruttoria;
- € 1.200,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica C.I.L.A.;
- € 400,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);

Totale costi per sanatoria e ripristini € 2.800,00.

Incarico punto 11)

Dalla documentazione presente nel fascicolo e da quella raccolta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Civitavecchia, non si sono riscontrati procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia oltre a quelli già indicati al precedente punto 3.

Incarico punto 12)

Attualmente l'immobile appare disabitato, si rilevano mobili e molti oggetti e vestiti abbandonati al suo interno.

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge.

Incarico punto 13)

I beni non sono sottoposti ad altri vincoli, oltre a quelli paesaggistici già indicati nella descrizione urbanistica.

Il fabbricato è privo di condominio.

Non ci sono diritti demaniali, censi e livelli; non ci sono usi civici.

Incarico punto 14)

I debitori esecutati sono proprietari in forza dell'atto **form. 377 del 20/01/2011 trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia**, con il quale atto gli esecutati acquistarono la piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno **in comunione legale dei beni** dell'immobile sito nel Comune di Allumiere (RM), Via della Repubblica n. 69/A, piani Terra e Primo, censito al NCEU del predetto Comune al foglio 28, particella 98, categoria A/2, consistenza 4 vani.
La divisione del bene non è plausibile.

Incarico punto 15)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un appartamento articolato su due piccoli piani collegati da una scala interna; non è possibile vendere il bene in più lotti.

Incarico punto 16)

Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima di tipo “comparativo” (N.B.): si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell'immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio, relativo all'ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2023) per il Comune di Allumiere, fascia “Centrale”, zona “Centro Abitato”, Codice Zona B1.

L'Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi si compravendite avvenute nella zona in oggetto, per abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale, con uno stato conservativo “normale” nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di €/mq 800,00 ed un massimo di €/mq 1.150,00.

Dunque, si può affermare che, rispetto alla media degli immobili della zona in oggetto:

- 1) **l'ubicazione** dell'immobile è “molto buona”: è in una zona centrale di Allumiere – località La Bianca, dunque vicina a servizi e negozi locali;
- 2) **l'orientamento** dell'appartamento è “molto buono”; nonostante le dimensioni contenute ha due affacci: la zona giorno e la zona notte hanno le finestre esposta a sud-est, altre finestre aprono sul lato opposto e sono quelle dei bagni e del disimpegno; l'abitazione, quindi, gode di una illuminazione e ventilazione naturali molto buone;
- 3) **l'appetibilità** dell'immobile è “discreta” per la zona in oggetto;
- 4) **lo stato di conservazione** del fabbricato nel suo complesso è “sufficiente” e riguarda ad esempio lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione.

Considerando i quattro punti precedenti e considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), ed aggiornando in valore dell'O.M.I. relativo al secondo semestre 2023 ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per l'immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che **il prezzo unitario più consono è di: €/mq 950,00.**

Tale valore unitario, sarà applicato alla superficie virtuale o convenzionale; tale superficie è quella che scaturisce dalla somma della **superficie commerciale coperta dal bene, delle superfici**

commerciali scoperte, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi, delle superfici commerciali delle pertinenze, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi.

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

Riprendendo la norma UNI 10750 che stabilisce che la superficie commerciale coperta è data da:

- **100% delle superfici calpestabile;**
- **100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);**
- **50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d' immobili autonomi)**

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Procedendo al calcolo della superficie virtuale o convenzionale, abbiamo che:

- Ai fini del computo della superficie virtuale dall'**appartamento**, come specificato nel paragrafo precedente, la superficie commerciale non può superare il 10% della superficie calpestabile. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 55,30 + 10% (5,53) =..... mq 60,83

Totale superficie virtuale o convenzionale mq 60,83

STIMA

Valore di mercato immobile

Mq 60,83 x € 950,00= € 57.788,50

(che corrisponde al valore di mercato del bene al lordo delle spese)

A detrarre le spese connesse alla sanatoria edilizia ed ai ripristini:

€ 57.788,50 - € 2.800,00= € 54.988,50

(che corrisponde al valore di mercato del bene al netto delle spese)

CAP. 5 – ALLEGATI

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

- Allegato “01”:** VERBALI DI SOPRALLUOGO
- Allegato “02”:** TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
- Allegato “03”:** TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA - ULTRAVENTENNALE
- Allegato “04”:** ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- Allegato “05”:** VISURA CATASTALE DELL'ABITAZIONE
- Allegato “06”:** PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE
- Allegato “07”:** STRALCIO C.E. N. 731 EU del 20/03/1991
- Allegato “08”:** CERTIFICATO DI ABITABILITÀ
- Allegato “09”:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato “10”:** TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA
- Allegato “11”:** CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO
- Allegato “12”:** RELAZIONE SUCCINTA

* * * * *

Cerveteri, li 15/09/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Angelo RUSSO