

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 6/2023 riunita con R.G.E. 235/2022

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: ARCH. MASSIMO PANTANELLI

CUSTODE: AVV. FABRIZIO CAPONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI



In riferimento alle osservazioni alla CTU RGE 235/2022, datate 30/01/2024, presentate dall'avvocato [REDACTED] si risponde per punti.

Punto 1

L'avvocato il 30/01/2024 afferma "la valutazione del CTU non è congrua e a pagina 12 attesta che il bene è pignorato al 100%, mentre risulta la trascrizione solo sul 50% sul Fagiani, la cui notifica è nulla".

Il sottoscritto richiama il contenuto del verbale del Giudice dott. Stefano Palmaccio del 15/01/2024 in cui si afferma che ogni possibile contestazione connessa alla discrasia tra oggetto del pignoramento e oggetto della trascrizione eseguita presso la Conservatoria di Roma2 in data 11.1.2023 – RP 801 (compiuta contro [REDACTED] su quota di ½ di sua proprietà) risulta definitivamente superata dalla trascrizione eseguita presso la Conservatoria di Roma 2 in data 4.5.2023 – RP 17305 compiuta contro [REDACTED] sulle quote di ½ di rispettiva proprietà.

Punto 2

L'avvocato afferma "La valutazione del CTU è difforme alle valutazioni dell'OMI e pertanto tale omissione porta a conclusioni errate"

Le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono quotazioni semestrali che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

In allegato si può osservare la zona OMI "B1" CENTRO di Fiumicino e la sua estensione su una superficie che conterrà abitazioni civili di svariate tipologie edilizie, delle quali la Banca dati definirà un unico stato conservativo (Normale nel caso nostro) ed una fascia min/max tra 2000 e 2900 euro per metro quadro di abitazione civile (2 sem. 2022) (All.1)

Risulta in tutta evidenza che i valori espressi dalla Banca dati OMI siano semplicemente un riferimento medio, da tenere in conto quale riferimento generico per la valutazione di mercato del perito.

La genericità dei valori espressi dall'OMI è così palese che sulla stessa pagina del sito della Agenzia delle Entrate viene riportato come avvertenza: "Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

La relazione di perizia della CTU ed il suo contenuto, al punto 8, "Stima", forniscono le corrette informazioni riguardo il metodo utilizzato e gli adeguamenti e correzioni del valore di mercato. Si richiama qui l'intero contenuto della relazione ed in particolare il punto "Adeguamento e correzione del valore di mercato" come di seguito richiamato: "In considerazione dello stato attuale dell'immobile con ottime rifiniture, quasi nuovo, posto all'ultimo piano con ascensore, vista esterna e panoramica, terrazzo all'attico, molto luminoso, riscaldamento autonomo, il prezzo medio OMI deve essere solo tenuto in considerazione per la valutazione dell'andamento dei prezzi sul mercato e le sue variazioni. L'OMI ha registrato nel 2022 un +10% del valore medio. Il



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale- è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale- Aut.
Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valore dell'immobile oggetto di perizia deve tenere conto della esclusività e peculiarità dell'appartamento. Il valore deve essere confrontabile ai valori di due immobili in vendita dello stesso comprensorio "Le Vele" ma di taglio ridotto. I due immobili hanno un valore medio di 3.400,00 euro per mq, a cui aggiungendo le percentuali dei suoi coefficienti di merito sopra richiamati, si arriva ad una stima del valore di 3.700,00 euro/mq".

In conclusione, le valutazioni dell'OMI sono generiche mentre le perizie sono puntuali e su un preciso e determinato immobile, per cui la difformità tra i valori generici OMI e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è plausibile. Le specificità dell'immobile oggetto di stima sono al centro della determinazione del valore dell'immobile.

Punto 3

Il sottoscritto richiama il contenuto del verbale del Giudice dott. Stefano Palmaccio del 15/01/2024

Punto 4

L'avvocato afferma: "si rileva che manca il certificato di agibilità e il CTU ha ommesso di indicare i motivi del mancato rilascio e se vi sono ostacoli al rilascio, nonché se sono dovuti oneri".

La relazione di perizia ha in allegato l'atto di compravendita dell'immobile oggetto di perizia. All'articolo 7 dell'atto si legge: "La parte acquirente prende atto che il certificato di agibilità già richiesto presso il Comune di Fiumicino – Area Edilizia e Mobilità in data 9 aprile 2009 potrà essere rilasciato solo dopo il collaudo definitivo delle eseguite opere di urbanizzazione. **La società venditrice...ommississ...si impegna ad ottenere dal Comune di Fiumicino a sua cura e spesa il rilascio del predetto certificato...ommississ..."**

Quindi il certificato di agibilità è a cura e spese della società venditrice.

Sempre in allegato nella perizia ci sono: Domanda di rilascio certificato di agibilità 09.04.2009 prot. 27769; Determinazione n.542 del 24/04/2013 di "Presenza d'atto degli atti di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate all'interno del comprensorio di Isolato Stazione all'interno del ppe in variante al PRG di Fiumicino Centro e Isolato Stazione"; Integrazione alla richiesta di agibilità prot. 27769 per l'immobile sito in Fiumicino (RM) Piazza generale Carlo Alberto dalla Chiesa, 40 del 16.11.2015. Ogni documentazione allegata è parte integrante della perizia e ogni informazione in possesso del Comune è stata recuperata ed allegata. I motivi per cui il certificato di agibilità non sia stato rilasciato al momento dell'accesso atti del sottoscritto CTU non sono riscontrabili e comunque non risultano di alcun interesse per la perizia e per la valutazione dell'immobile.

Comune, li data 09/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Massimo Pantanelli

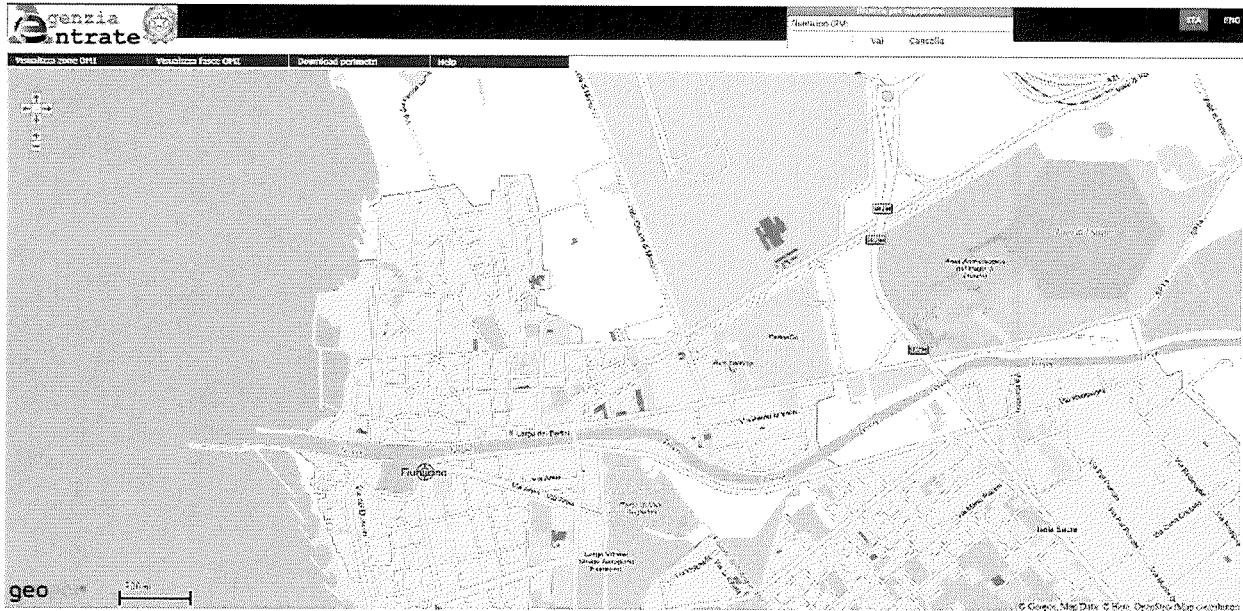
– ALLEGATI

ALL. 1



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale- è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale- Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALL.1



FIUMICINO



ZONA ROSSA _ZONA OMI B1



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale- è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale- Aut.
Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Trovare in rete / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione Anno 2022 - Semestre 2

Provincia ROMA

Comune ROMA C/10

Indirizzo Viale Garibaldi 120

Categoria di immobile

Mutazione categoria da 0

Tipologia di immobile: 00 - Altri

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2900	L	7,8	11,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2600	L	6,5	9,5	L
Box	NORMALE	1200	1700	L	4,3	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2050	2950	L	8	12	L

- Lo STATO CONSERVATIVO di cui sopra con il prefisso "NORMALE", si riferisce a quanto più frequentato dal 2019.
- I Valori di Mercato presentati in questo risultato sono riferiti alla superficie "Netta" (di pertinenza).
- I Valori di Locazione presentati in questo risultato sono riferiti alla superficie "Netta" (di pertinenza).
- La categoria di immobile "00 - Altri" è quella che comprende tutti gli immobili, a prescindere dalla tipologia, eccetto:
- Per le tipologie "01 - Abitazioni di tipo economico" e "02 - Box" il valore di mercato è riferito allo stato conservativo.
- Per la categoria "00 - Altri" il valore di mercato è riferito allo stato conservativo e non allo stato conservativo dell'immobile.

Legenda:

- I Valori di Mercato presentati in questo risultato sono riferiti alla superficie "Netta" (di pertinenza).
- I Valori di Locazione presentati in questo risultato sono riferiti alla superficie "Netta" (di pertinenza).

Nella pagina è riportato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere, in ogni caso:

- 00 - Altri
- 01 - Economico
- 02 - Box
- 03 - Altro

Per ulteriori informazioni sulla procedura di consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, visitate il sito www.agenziaentrate.gov.it o il numero verde 800 20 20 20.

Per maggiori dettagli visitate il sito www.agenziaentrate.gov.it.

Formale: pagina 01/01

OMI zona rossa b1_ valore mercato min/max_ Stato Conservativo Normale

Comune, li data 09/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Massimo Pantanelli

