

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 85/2021**  
PROMOSSA DA: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP.**  
CONTRO: 

---

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**  
C.T.U.: **ARCH. MARCO GAGLIARDI**  
CUSTODE: **DOTT. CLAUDIO GABALLO**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

**CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.**  
**CAPITOLO 2 - PREMESSA**  
**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**  
**CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**  
**CAPITOLO 5 - ALLEGATI**

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

### 1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

**B)** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

**C)** In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**D)** In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**E)** In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

**F)** **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**G)** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

**A)** **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.).

**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 3. Storia e identificazione catastale

**A)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**B)** proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

### 4. Situazione urbanistica

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

**B)** acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**C)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

**D)** indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

**E)** In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### 5. Vincoli e oneri condominiali

**A)** **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**B)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

**C)** **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

**A)** **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

**B)** **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

**C)** verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**D)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**E)** valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

## 7. Identificazione dei lotti

**A)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

**B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

**C)** dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

## 8. Stima

**A) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **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 **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
  - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- 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.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Appartamento ( int. 4) posto al piano S1 e T di un edificio in condominio sito nel Comune di Allumiere in Via Civitavecchia 8, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 38 part. 694 sub 10
---

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	21.10.2021	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	22.10.2021	Tipo consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	15.11.2021	planimetria, visura catastale	
	Conservatoria	15.11.2021 e 16.03.2022	Ispezione di verifica	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI ALLUMIERE.)	Urbanistica	C.E. n° 468 del del 24.04.1978		Allegato 5
UNIV. AGRARIA		Asseverazione inesistenza gravami di uso civico		Allegato 11
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura e planimetria catastale		Allegato 3 e 4
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Anagrafe	Certificato di Matrimonio		Allegato 10
	Anagrafe	Certificato di stato di famiglia, residenza e stato civile		Allegato 10
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Certificazione notarile presente in atti		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(ALLUMIERE)	Sopralluogo	10.12.2021	positivo	Allegato 1
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	04.10.2022		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)****Quesito 1.A) Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il sottoscritto ha accertato la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2° c.p.c. presente in atti (estratto del catasto, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	X	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	11.05.2021	-----	d1 = NO d2 = SI
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all'immobile pignorato risale sino all'atto di acquisto del 30.01.1997 trascritto il 31.01.1997 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 07.05.2021 reg. part. 3657 e reg. gen. 4898

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
  - **Immobile 1 - Tipo :** Appartamento sito in Allumiere in Via Civitavecchia, piano S1 e T, int. 4 censito al N.C.E.U. al foglio 23 part. 467 sub 4

<b>IPOTECHE:</b> 1) Ipoteca Volontaria del 03.02.2012 Registro Particolare 148 Registro Generale 1126; 2) Ipoteca Giudiziale del 18.01.2021 Registro Particolare 42 Registro Generale 347;
<b>PIGNORAMENTI:</b> Trascrizione del 07.05.2021 Registro Particolare 3657 Registro Generale 4898
<b>SEQUESTRI:</b> nessuno
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> nessuna
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> nessuna
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.):</b> nessuna

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Bitti Emanuela	Si
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> L'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dalla [REDACTED] data 30.01.1997 e trascritto il 31.01.1997 reg. gen. 604 reg. part. 473	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b>	
1) [REDACTED] o l'immobile oggetto di pignoramento [REDACTED] con atto di compravendita del 30.01.1997 e trascritto il 31.01.1997 reg. gen. 604 reg. part. 473	

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:** Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto il sottoscritto come richiesto ha acquisito il certificato cumulativo dello stato di famiglia, di residenza e dello stato civile presso il Comune di residenza ( vedi allegato 9)

**-e2 – Certificato di matrimonio:** Il sottoscritto ha acquisito il certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato è in regime di separazione dei beni (vedi allegato 9)

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

<b>Immobile 1</b>	<b>Tipo :</b> Appartamento							
COMUNE	ALLUMIERE							
VIA / CIVICO	Via Civitavecchia n° 8							
PIANO/INTERNO	S1 – T, int. 4							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Appartamento						mq 46,00	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							mq	
<b>Accessori dell'immobile</b>							SUPERF. CALPESTABILE	
Piano S1 - Cantina							42,10 mq	
Piano S1 - Area esterna							36,94 mq	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Tavola/allegato 2 E 9				
<b>CONFINI</b>								
L'appartamento sia per la parte al piano terra che quella al piano S1 confina: per un lato con altro appartamento, per un lato con scala condominiale e pianerottolo di accesso, per due lati con spazio esterno.								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
23	467	4		A2	2	6 VANI	Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€ 573,27
Indirizzo: Via Civitavecchia n° 8 int. 4								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
L'appartamento posto al PT e S1 dell'edificio sito in Allumiere in via Civitavecchia 8 è composto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• al piano terra da : un ingresso/ disimpegno, tre camere da letto e un bagno, con altezza interna di 2,70 mt;</li> <li>• al piano S1, con altezza interna di 2,77 mt collegato al piano T con scala interna a chiocciola autoportante, da : un soggiorno con angolo, un bagno e da un'area esterna (terrazza a livello)</li> </ul> L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (a gas e a biomassa) , dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario. Internamente risulta in un buono stato di manutenzione presentando in gran parte dell'appartamento vari tipi di pavimentazione in gres porcellanato, le pareti e i soffitti delle stanze risultano intonacate e tinteggiate con vari colori in un buono stato manutentivo e gli infissi esterni ( finestre) risultano anch'essi in un buono stato manutentivo.								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
L'appartamento posto al PT e S1 dell'edificio sito in Allumiere in via Civitavecchia 8 come già detto fa								

parte di un edificio in condominio composto da 4 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassetta, di cui la parte esterna è rifinita ad intonaco e tinteggiata con colore grigio chiaro. Attualmente l'edificio non risulta in buone condizioni manutentive.

**Quesito 2.B)**

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

Immobile 1 a destinazione residenziale (abitativo) non è soggetto ad iva in quanto è stato edificato tra il 1978 e il 1982 (certificato di abitabilità 4934 del 27.08.1982) e non è stato oggetto di ripristini.

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:** La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento

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

-a1: -----

-a2: -----

-a3: -----

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

Immobile 1 : non necessario in quanto dovrà essere eseguito dopo la scia in sanatoria (vedi quesito 4E)

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Immobile 1 : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato ( vedi allegato 4 e allegato 12)

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:** L'edificio di cui ne è parte l'appartamento oggetto di pignoramento ricade secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Allumiere nella zona “ B1 completamento ”

**Quesito 4.B) - CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** essendo l'immobile oggetto di pignoramento un appartamento non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:** L'appartamento oggetto di pignoramento è difforme dal titolo edilizio ( C.E. 468 del 24.04.1978) vedi allegato 5-6-8

--

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

L'edificio di cui ne è parte immobile oggetto di esecuzione è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità n° 4934 del 27.08.1982.

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

**Immobile 1**

Difformità edilizie ( vedi allegato 8):

- 1) il piano S1 attualmente utilizzato a residenziale con la presenza di una cucina e un soggiorno è difforme dalla concessione edilizia 468 del 24.04.1978 che prevede per tale piano la destinazione d'uso a cantina con bagno (come riportato nel certificato di abitabilità);
- 2) il piano S1 attualmente fuori terra è difforme dalla concessione edilizia 468 del 24.04.1978 che riporta tale piano completamente interrato. Attualmente essendo completamente fuori terra (vedi foto 11 e 12 dell'allegato 9) si configurerebbe un aumento di cubatura non sanabile ;
- 3) l'area esterna attualmente al piano S1 dovrebbe essere come da concessione edilizia 468 del 24.04.1978 al piano terreno con la stessa superficie e forma;
- 4) Diversa distribuzione degli spazi interni, diversa collocazione della scala di collegamento tra il piano t e il piano S1 e diverse aperture finestrate al piano terra;

per tali abusi non sono state presentate istanze di condono.

Sanabilità: le difformità edilizie riportate ai punti 1-2-3 non sono sanabili né ai sensi dell'art.36 del DPR 308/2001 né ai sensi dell'art.40 comma 6 della legge n° 47 del 28.02.1985. le difformità edilizie indicate al punto 4 sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/2001 dopo l'eliminazione degli abusi indicati ai punti 1-2-3.

Costi: i costi per la sanabilità delle difformità edilizie indicate al punto 4 comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa e spese tecniche corrispondono a 3.000,00 €

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>	----	X
<i>Vincolo storico:</i>	----	X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>	----	X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	----	X

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: 229,91 €</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: 183,00 € iva inclusa per studio di fattibilità ecobonus 110%</i>
<i>Spese condominiali: 2491,74 €</i>

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici ( allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)**

Sull'area di sedime del fabbricato di cui ne è parte l'appartamento oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali ( di superficie e servitù pubbliche) ed inoltre l'area non è gravata da usi civici ( vedi allegato 11 asseverazione di inesistenza di gravami di uso civico)

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

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

	Libero	Occupato
Immobilabile 1	X	-----

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

Immobilabile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobilabile 1	[REDACTED]	-----	-----

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

*Descrizione:* l'immobile è occupato dalla proprietaria e non sono presenti atti privati o contratti di locazione

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----			
Contratti di locazione	-----			

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

*Descrizione:* l'ipotesi del quesito non sussiste

*Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale :* l'ipotesi del quesito non sussiste

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

Quesito non attinente al pignoramento in oggetto

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		02.04.2021		
Immobilabile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento sito in Allumiere in Via Civitavecchia n° 8, piano S1 e T, int. 4 censito al N.C.E.U. al foglio 23 part. 467 sub 4	[REDACTED]	Foglio 23 part. 467 sub 4	1/1	trascritto il 31.01.1997 reg. gen. 604 reg. part. 473

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: l'immobile non può essere diviso in natura

Immobilabile 1: l'immobile non può essere diviso in natura

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche): l'immobile non può essere diviso in natura

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

Unico lotto: l'immobile pignorato può essere venduto in unico lotto

**8. STIMA**

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

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano ...		mq 55,70	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 55,70
Accessori	(terrazza a livello)	mq 36, 94 di terrazza a livello e 49,80 mq di cantina	35%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti (terrazza a livello); 35% per locali accessori collegati ai vani principali con altezza minima di 2,40 mt	mq 27,38
	(Cantina)			
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 83,08</b>

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando : il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma del secondo semestre dell'anno 2021, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 900,00 € ÷ Max. 1.300,00 €	€/mq 1.150,00	<b>€/mq 1.110,00</b>
	OMI	Min. 800,00 € ÷ Max. 1200,00 €	€/mq 1.000,00	
	BI		€/mq 1.178,00	

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

Al valore medio vengono applicati i coefficienti di merito determinati in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento:

- 1) STATO LOCATIVO : libero : coefficiente di merito 0%;
- 2) PIANO DI UBICAZIONE : T con ascensore : coefficiente di merito -10%;
- 3) STATO DI CONSERVAZIONE : buono stato : coefficiente di merito 0%;
- 4) LUMINOSITA' : luminoso : coefficiente di merito 5%;
- 5) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna : coefficiente di merito 5%;
- 6) EDIFICIO : oltre i 40 anni stato conservativo scadente: coefficiente di merito -15%;
- 7) RISCALDAMENTO : autonomo coefficiente di merito 5%;

Totale coefficienti di merito = -10%.

Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere:

$$1.110,00 + (1.110,00 \times -10\%) = 999,00 \text{ €/mq di superficie lorda che viene arrotondato a } 1.000,00 \text{ €/mq}$$

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 1	83,08	1000,00	83.080,00 €

Valore di Mercato in cifra tonda		<b>83.000,00 €</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>		
<b>Appartamento sito in Allumiere in via Civitavecchia 8, piano S1 -T, int. 4 censito al N.C.E.U. al foglio 23 part. 467 sub 4.</b>		
Costo Regolarizzazione abuso		<b>3.000,00 €</b>
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>		
<i>Descrizione:</i> costi per la rimozione degli abusi non sanabili o per riportare l'immobile conforme alla C.E. 468 del 24.04.1978 (vedi quesito 4E) consistenti nell'interramento della terrazza a livello del piano S1 con relativa costituzione della stessa a livello del piano terra, spostamento cucina dal piano S1 al piano Terra il tutto per un valore di <b>35.000,00 €</b>		
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e i costi per la rimozione degli abusi non sanabili) -</b>		
<b>Lotto 1</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>
Appartamento sito in Allumiere in Via Civitavecchia n° 8, piano S1 e T, int. 4 censito al N.C.E.U. al foglio 23 part. 467 sub 4	<b>45.000,00 €</b>	Quarantacinquemila/00 €

Civitavecchia , li 01/09/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Marco Gagliardi

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

ALLEGATO 1 – VERBALI DI ACCESSO

ALLEGATO 2 – RILIEVO

ALLEGATO 3 – VISURA CATASTALE

ALLEGATO 4 – PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 5 – C.E. 468 DEL 24.04.1978;

ALLEGATO 6 - ILLECITI EDILIZI ACCERTATI DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE;

ALLEGATO 7 - CERTIFICATO DI ABITABILITA';

ALLEGATO 8 – PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE;

ALLEGATO 9 - ELABORATO FOTOGRAFICO;

ALLEGATO 10 - ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO E CERTIFICATO CUMULATIVO DELLO STATO DI FAMIGLIA - RESIDENZA E STATO CIVILE;

ALLEGATO 11 - ASSEVERAZIONE INESITENZA GRAVAMI DI USO CIVICO;

ALLEGATO 12 - STRALCIO CATASTALE E STRALCIO FOTO AEREA;