



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. [REDACTED]/2021**
PROMOSSA DA: **[REDACTED] + 1**
CONTRO: **[REDACTED] +1**

GIUDICE: *Dott.ssa Alessandra Dominici*
C.T.U.: *Dott. Giuseppe Binaccioni*
CUSTODE: *Avv. Pasquale Giampaglia*

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 evidenziando 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 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. **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 congruaggi 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: *Relazione Tecnica Peritale Immobile Pignorato in Comune di Santa Marinella (RM) e più precisamente :*

- A- APPARTAMENTO VILLINO IN COMUNE DI [REDACTED] (Rm) IN VIA G. [REDACTED] POSTO AI PIANI TERRENO, 1°, 2° E INTERRATO, CENSITO AL N.C.E.U. DI SANTA MARINELLA (Rm) AL FOG. N. [REDACTED] PART. 1034, CATEGORIA A/7, CLASSE 4, VANI 10, RENDITA CATASTALE EURO 1.730,13;**
- B- TERRENO IN COMUNE DI [REDACTED] (RM) IN VIA G. [REDACTED] N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO N. [REDACTED] PART. 1036, CATEGORIA CATASTALE SEMINATIVO DI CLASSE 3, DI SUPERFICIE MQ.44,00, REDDITO DOMINICALE EURO 0,28, REDDITO AGRARIO EURO 0,15;**
- C- TERRENO IN COMUNE DI [REDACTED] (Rm) IN VIA G. [REDACTED] N. 10, CENSITO AL N.C.T. AL FOG. N. [REDACTED] PART. 1034 DI MQ. 267,00 CATEGORIA – ENTE URBANO).**

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01/06/2021	Telematico	/
	Fascicolo telematico	Consultato più volte	Telematico	/
	Deposito perizia		Telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	29/10/2022 05/01/2023	Visure Catastali e Planimetrie	A
	Conservatoria-Telematico-	05/01/2023	Visure Ipotecarie	B
GOOGLE	Google maps	13/01/2023	Stralcio Ortofoto	C
REGIONE LAZIO	-----			
C.T.U.	Rappresentazione Grafica Appartamento e corte annessa	13/01/2023	Elaborato Grafico	D
ACCESSO AGLI ATTI				

gih



UFFICI	UFFICIO/ATTIVI	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MAMARINELLA	Urbanistica 28/11/2022 con PEC	Positivo ricevuto in data 03/01/2023 con PEC	G
AGENZIA ENTRATE	Catasto con procedura telematica SISTER	Visure catastali e planimetrie	A
	Pubblicità Immobiliare		/
	Locazioni	nessuna	/
ANAGRAFE	Comune di Fiumicino	Come da cert. In atti la sig. ██████████ è vedova a far data dal 11/05/2021	/
FASCICOLO TELEMATICO	Atto Compravendita	Atto a Rogito Notaio ██████████ del 27/04/1977 trascritto il 02/05/1977 al n.2047 reg. relativamente al terreno su cui è stato edificato l'immobile.	B
	Atto Ultraventennale	Vedere allegato- Rel. Notarili	E
ACCESSI SULL'IMMOBILE	21/11/2022 02/12/2022 09/01/2023	Positivo- effettuato rilievo e foto dell'immobile.	

DATI DI INTERESSE

RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	-----	-----	-----	/
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	28/02/2023		/
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	//		S/	/
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	/
			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.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi	SI	05/01/2023		SI

Handwritten signature



quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			Allegato E
Segnalazioni al Giudice: 18/01/2023 Nota comunicazione Successione Fronti Ivano				Risposto verifica da parte del Giudice.

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **APPARTAMENTO VILLINO IN COMUNE DI [REDACTED] (Rm) IN VIA G. [REDACTED] N. 10 POSTO AI PIANI TERRENO, 1°, 2° E INTERRATO, CENSITO AL N.C.E.U. DI [REDACTED] A (Rm) AL FOG. N. [REDACTED] PART. 1034, CATEGORIA A/7, CLASSE 4, VANI 10, RENDITA CATASTALE EURO 1.730,13;**
 - **TERRENO IN COMUNE DI [REDACTED] (RM) IN VIA G. [REDACTED] N.10, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO N. [REDACTED] PART. 1036, CATEGORIA CATASTALE SEMINATIVO DI CLASSE 3, DI SUPERFICIE MQ.44,00, REDDITO DOMINICALE EURO 0,28, REDDITO AGRARIO EURO 0,15;**
 - **TERRENO IN COMUNE DI [REDACTED] (Rm) IN VIA G. [REDACTED] N. 10, CENSITO AL N.C.T. AL FOG. N. [REDACTED] PART. 1034 DI MQ. 267,00 CATEGORIA – ENTE URBANO).**

IPOTECHE:

ipoteca volontaria registro generale n.10091, registro particolare n. 1521 del 09/12/[REDACTED] a favore Banca di Capranica Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Capranica, contr. [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà, giusto atto a rogito Notaio [REDACTED] del 04/12/[REDACTED].

PIGNORAMENTI:

Pignoramento immobiliare registro generale n.6298, registro particolare n.4673 del 09/06/[REDACTED] a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma.

SEQUESTRI: NO

TRASCRIZIONI:

- Del 29/07/[REDACTED] reg. part. 4865, reg. gen. 6392 – Atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] Claudio del 19/07/1[REDACTED] rep. 58401;
- Del 07/09/[REDACTED] reg. part. 7166, reg. gen. 9671 Pubblico ufficiale [REDACTED] Edoardo rep. 11575/8348 del 09/08/[REDACTED] – Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio di inventario;
- Del 09/06/[REDACTED] reg. part. 4673, reg. gen. 6298 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia rep. 958 del 14/05/[REDACTED]- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale Pignoramento Immobili.



ISCRIZIONI:

- Del 29/05/2015 reg. part. 697, reg. gen. 2903, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Del 09/12/2015, reg. part. 1521, reg. gen. 10091, Pubblico Ufficiale [redacted] Giorgio rep. 62480/28390 del 04/12/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Del 15/12/2016, reg. part. 1859, reg. gen. 11744 Pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 1710 del 17/11/2016 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Del 17/12/2017 reg. part. 2093, reg. gen. 12912, Pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 2506/2017 del 27/07/2017- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

DOMANDE GIUDIZIALI: NO**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO****ALTRO : n.n.**

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[redacted] per la quota di 1/1	Dal 27/04/1977

Il C.T.U. fa presente:

- la relazione notarile a firma Notaio [redacted] 15/06/2001, attribuiva i beni come beni esclusivi alla Sig.ra [redacted]
- Dalla Relazione Notarile a Firma Notaio Giorgio [redacted] chiarisce il fatto che con atto a rogito notaio Mario [redacted] del 24/04/1977 rep. 5327 la sig. [redacted] acquistava il terreno in Comune di [redacted] in Via [redacted], su cui veniva poi edificato l'abitazione oggetto di ipoteca e che lo stesso rientra in comunione legale con il coniuge [redacted] ex art. 167 lettera "a" c.c., i quali adottano il regime della separazione dei beni successivamente con atto del 07/09/2017.
- che il sig. [redacted] è deceduto in data [redacted] o stesso giorno della Notifica di Pignoramento;
- Dalle visure ipotecarie risulta essere stata presentata la successione del coniuge [redacted] Ivano senza l'inserimento della comproprietà dei beni oggetto di pignoramento, pertanto si rende necessario provvedere all'integrazione della Successione presentata il [redacted] rep. [redacted] Pubblico Ufficiale di [redacted] Edoardo al fine di inserire i beni pignorati per la quota di 1/2 del *del cuius* [redacted] a favore degli eredi legittimi.

PROVENIENZA (1. F):

- *Atto a Rogito Notaio [redacted] trascritto il [redacted] al n.2047 reg. relativamente al terreno su cui è stato edificato l'immobile.*

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: come da Relazioni Notarili allegate alla presente Relazione Allegato "E".



Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

- Sig.ra [REDACTED] è vedova dal [REDACTED]

-e2 – Certificato di matrimonio:

- /

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

DESCRIZIONE IMMOBILE "A"

Immobile	Tipo : APPARTAMENTO
COMUNE	Santa Marinella (Rm)
VIA / CIVICO	Via [REDACTED]
PIANO/INTERNO	Piano T/1/2 – S1
	UNITÀ AMBIENTALE
	SUPERF. CALPESTABILE calcolata al netto delle demolizioni e sanatoria
	PIANO SEMINTERRATO
	Ingr. mq. 3,50
	Cantina mq. 33,08
	Bagno mq. 2,31
	Corridoio mq. 3,69
	Locale Tecnico mq. 11,03
	Garage mq. 17,28
	SUPERFICIE MQ. 70,89
	SUPERFICIE
	RAGGUAGLIATA MQ.70,89 X 0,50 = MQ.35,44
	PIANO TERRA
	Ingresso Mq. 1,00
	Corroio Mq. 10,58
	Camera Mq. 8,17
	Camera Mq. 11,13
	Cucina Mq. 10,72
	Ingresso Mq. 3,19
	Bagno Mq. 3,67
	Soggiorno Mq. 29,31
	SUPERFICIE Mq.77,77
ACCESSORI DIRETTI	Terrazza Mq.8,74 x 0,30 Mq. 2,62



Terrazza Mq.11,43 x 0,30 Mq. 3,43
TOTALE SUPERFICIE P.TERRA = MQ.83,82

PIANO PRIMO

Camera Mq. 15,51
Bagno Mq. 6,35
Camera Mq. 9,24
Camera Mq. 7,83
Corridoio Mq. 5,96
Terrazzo Mq.32,94
Superficie ragguagliata Mq.8,29
Mq.25,00 x 0,30 = Mq. 7,50
Mq. 7,94 x 0,10 = Mq. 0,79
Terrazzo Mq.8,43
Superficie ragguagliata Mq.2,53
ACCESSORI DIRETTI Mq.8,43 x 0,30 = Mq. 2,53
Lastrico solare (copertura piana)
Mq.89,39
Superficie ragguagliata = MQ.13,94
Mq.25,00 x 0,3 = Mq. 7,50
Mq.64,39 x 0,1 = Mq. 6,44

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE MQ.133,20

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato : D/F

CONFINI

Fog. ■ part. 407/431/616/1036/1035

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ	Classe	Con sist.	Superficie catastale	Rendita
■	1034	505		A/7	4	10	Totale: mq. 180 Escl. aree scoperte: mq 100	€ 1.730,13

Indirizzo: Via [redacted] a (RM)

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento si sviluppa su tre livelli comunicanti di cui uno seminterrato e copertura piana.

- **Piano Seminterrato:** ad oggi una porzione è destinata a civile abitazione, in realtà l'autorizzato prevede una parte garage e locale tecnico e cantina, pertanto non è conforme ai titoli edilizi e come in appresso descritto necessita di ripristino. E' dotato di impianto elettrico, idrico sanitario, pavimento con mattonelle tipo cotto, intonacato al civile e tinteggiato con tinta a tempera, ha infissi in metallo.
Presenta infiltrazioni nel locale garage con distacco di piccole porzioni di intonaco sul soffitto.
- **Piano Terra :** è composto da tre camere, cucina, soggiorno, corridoio e bagno, con doppio ingresso, scala interna che consente l'accesso al piano primo e scala a chiocciola che consente l'accesso al piano superiore e al lastrico solare (copertura piana).
E' dotato mdi impianto di riscaldamento con impianto a metano e radiatori in alluminio, gli



infissi sono in legno con avvolgibili in pvc, l'impianto elettrico è in buono stato, gli intonaci sono al civile con tinteggiatura a tempera, i pavimenti sono in grès.

Sono presenti abusi quali: diversa distribuzione spazi interni, n.2 porticati in legno e un gazebo.

Quanto sopra viene meglio descritto successivamente con gli importi calcolati per la sanatoria la dove è possibile il ripristino per le porzioni non sanabili;

Piano Primo : è composto da tre camere, un bagno, corridoio e n. due terrazzi con scala a chiocciola che consente l'accesso al lastrico solare.

Per quanto concerne le caratteristiche sono uguali al piano terra.

Anche in questo piano sono presenti abusi relativi a diversa distribuzione degli spazi interni come in appresso descritti;

Lastrico Solare : accessibile dal piano primo mediante scala a chiocciola, è di fatto una copertura piana comunque utilizzabile, la pavimentazione è con guaina ardesiata, ha parapetti in muratura intonacati e tinteggiati con quarzo plastico. Sono presenti distacchi dell'intonaco dovuti a infiltrazioni derivanti dai parapetti privi di cortina e/o coprimuro con sgocciolatoio.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento è inserito in un contesto immobiliare di tipo bifamiliare con accesso da Via G. Pascoli, la struttura portante è in c.a. con tamponature in laterizio, intonacata al civile e tinteggiata con quarzo plastico, si sviluppa su due piani fuori, un piano seminterrato e lastrico solare, è dotato di area giardinata e in parte pavimentata.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .

Immobile : NO

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Vi è corrispondenza, con la precisazione che nel pignoramento la particella n. 1034 è citata due volte (Abitazione e terreno), in realtà l'unità immobiliare è graffiata pertanto la particella è la n. 1034 del fog. n. 10 che comprende anche la corte.

Ciò non inficia il pignoramento in quanto identifica il bene.

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: NO

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Necessita di Aggiornamento per diversa distribuzione spazi interni



Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato “A”

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'area su cui insiste il Fabbricato è inserita nel P.R.G. vigente in Zona C di completamento – sottozona C2 come da certificato di destinazione Urbanistica allegato “G”

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Allegato “G”

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

l'Edificio è stato edificato con i seguenti titoli Edilizi (come da risultanze di accesso agli atti presso il Comune di Santa Marinella:

- Concessione in Sanatoria n.5882 del 07/04/██████;
- Licenza Edilizia n. 71 del 20/04/██████;
- Concessione Edilizia in sanatoria n.535/██████ rilasciata il 20/09/██████

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

no ha agibilità

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Dalla Comparazione tra lo stato di fatto e quello autorizzato ho riscontrato violazioni edilizie , nello specifico :

a) Piano seminterrato :

- **Non Sanabili** : è stato operato un cambio di destinazione d'uso di una parte dello stesso da non residenziale a residenziale in quanto è stata ricavata una cucina, un soggiorno e una camera, non sanabile e come tale necessita di essere ripristinato al stato ante quo, previa rimozione della mobilia, della cucina e relative tubazioni.

Essendo un ripristino ho calcolato l'onere che ho stimato in Euro 5.000,00, importo che sarà decurtato dal valore finale del compendio immobiliare;

- **Sanabili** : diversa distribuzione spazi interni

b) Piano Terra: vi sono due tipi di abusi :

- **Non sanabili** e come tali operare le demolizioni relativamente a n. 2 porticati il primo tra soggiorno e camera di ma. 8,74 costituito da struttura in legno pilastri e orditura anch'essa



in legno, così come la seconda di mq.11,43, di facile rimozione; un gazebo in legno con la stessa tipologia costruttiva dei due porticati di superficie mq. 10,43.

Per la rimozione di quanto sopra ho calcolato un onere compreso il trasporto a discarica di Euro 10.000,00, importo che sarà decurtato dal valore finale del compendio immobiliare;

- **Sanabili** : realizzazione finestra sul vano prospiciente la cucina.

c) **Piano Primo** : Diversa distribuzione spazi interni – sanabile –

Per quanto concerne la sanatoria edilizia essendo un unico appartamento (seminterrato/terra e primo) ciò è possibile in applicazione del D.P.R. 380/2001 e L. Regione Lazio n.15/2008 art. 22 (accertamento tecnico di conformità) la sanzione con riferimento all'art. 22 comma 2 lettera c va da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 10.000,00, vista l'entità degli abusi si può ritenere congruo l'applicazione di una sanzione pari ad Euro 5.000,00 a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari ad Euro 200,00 , l'onere per il professionista che comprende sia il progetto per la sanatoria che la variazione catastale stimato in euro 4.500,00.

Pertanto l'importo complessivo comprendente le demolizioni, la sanatoria e l'onere per il professionista ammontano ad Euro 24.500,00 arrotondato a Euro 25.000,00 , importo che sarà decurtato dal valore finale del compendio pignorato.

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) –

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: ///</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:///</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro: ///</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non è gravato da Uso Civico come da certificazione Comunale Allegato “G”
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento		Dall'Esecutata Sig.Ra [REDACTED]

[Handwritten signature]



Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobilabile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	██████████	atto a rogito notaio ██████████ ██████████ rep. 5327 la sig ██████████ ██████████ acquistava il terreno in Comune di Santa Marinella in Via G. ██████████, su cui veniva poi edificato l'abitazione oggetto di ipoteca e che pertanto sia il terreno che il fabbricato rientrano in comunione legale dei beni con il coniug ██████████ ██████████	Pignoramento immobiliare registro generale n.6298, registro particolare n.4673 del 09/06/██████████ a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma.

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

Descrizione:

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
N.N.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
N.N.

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

N.N.

DESCRIZIONE IMMOBILE "B"

Immobilabile
COMUNE
VIA / CIVICO
PIANO/INTERNO

Tipo : Terreno
Santa Marinella (Rm)
Via ██████████
Piano T

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERFICIE

HA. 00.00.44



TOTALE SUPERFICIE

MQ.44,00

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

Allegato : **D/F**

CONFINI

Fog. ■ part. 21/1034/616/1035

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ	Classe	Super	Reddito	Reddito agrario
■	1036		cens	.		ficie	Dominicale	
				Sem.	3	00.44	0,28	€ 0,15

Indirizzo: Via ■ Santa Marinella (RM)

CARATTERISTICHE INTERNE

Seppur catastalmente risulta un terreno agricolo di fatto è un ente urbano in quanto fa parte della corte del fabbricato, in fase di variazione catastale dovrà essere variata la qualità in " Ente Urbano" codice 282 e fuso con la particella n.1034.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Parte giardino e parte ingresso all'al fabbricato

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .

Immobile : NO

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Vi è corrispondenza

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: NO

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Necessita di Aggiornamento per variazione da seminativo a ente urbano in quanto di fatto corte dell'appartamento.

Quesito 3.C)

Esecuzione Immobiliare R.G.E. ■/2021 Tribunale di Civitavecchia

Pag. 16 a 25



Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato “A”

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

L'area su cui insiste il Fabbricato è inserita nel P.R.G. vigente in Zona C di completamento – sottozona C2 come da certificato di destinazione Urbanistica allegato “G”

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

Allegato “G”

Quesito 4.C) - Titoli edilizi**Regolarità edilizia:**

Trattasi di terreno

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

//

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

//

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) –

Spese fisse di gestione o manutenzione: ///

Spese straordinarie già deliberate:///




Spese condominiali:

Altro: ///

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici
 Non è gravato da Uso Civico come da certificazione Comunale Allegato “G”

6. OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile

	Libero	Occupato
Appartamento		Dall’Esecutata Sig.Ra [REDACTED]

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	[REDACTED]	atto a rogito notaio Mario [REDACTED] del 24/04/ [REDACTED] rep. 5327 la sig. [REDACTED] acquistava il terreno in Comune di Santa Marinella in Via G. [REDACTED], su cui veniva poi edificato l’abitazione oggetto di ipoteca e che pertanto sia il terreno che il fabbricato rientrano in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED]	Pignoramento immobiliare registro generale n.6298, registro particolare n.4673 del 09/06/[REDACTED] a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma.

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

Descrizione:

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
 N.N.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
 N.N.

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

N.N.

9/15



DESCRIZIONE IMMOBILE "C"

Immobile Tipo : Terreno (CORTE DEL FABBRICATO Stessa Particella)
COMUNE Santa Marinella (Rm)
VIA / CIVICO Via [REDACTED]
PIANO/INTERNO Piano T

UNITÀ AMBIENTALE SUPERFICIE

HA. 00.02.67

TOTALE SUPERFICIE MQ. 267

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

Allegato : D/F

CONFINI

Fog. [REDACTED] part. 407/431/616/1036/1035

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ.	Cla	Superficie	Reddito	Reddito agrario
			cens		sse	Mq.	Dominicale	
[REDACTED]	1034			Ente		267	/	/
				Urbano				

Indirizzo: Via [REDACTED] n.10 Santa Marinella (RM)

CARATTERISTICHE INTERNE

Corte del fabbricato

CARATTERISTICHE ESTERNE

Corte del fabbricato

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .

Immobile : NO

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Vi è corrispondenza

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento



-a1: NO

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Non necessita di variazione catastale

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato “A”

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'area su cui insiste il Fabbricato è inserita nel P.R.G. vigente in Zona C di completamento – sottozona C2 come da certificato di destinazione Urbanistica allegato “G”

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Allegato “G”

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Trattasi di Corte Urbana

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

//

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

//

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X



Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) –

Spese fisse di gestione o manutenzione: ///
Spese straordinarie già deliberate://
Spese condominiali:
Altro: ///

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non è gravato da Uso Civico come da certificazione Comunale Allegato “G”
--

6. OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile

	Libero	Occupato
Appartamento		Dall’Esecutata Sig.Ra [REDACTED]

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	[REDACTED]	atto a rogito notaio Mario [REDACTED] del 24/04/ [REDACTED] rep. 5327 la sig [REDACTED] [REDACTED] acquistava il terreno in Comune di Santa Marinella in Via G. [REDACTED], su cui veniva poi edificato l’abitazione oggetto di ipoteca e che pertanto sia il terreno che il fabbricato rientrano in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED]	Pignoramento immobiliare registro generale n.6298, registro particolare n.4673 del 09/06/ [REDACTED] a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma.

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

Descrizione:				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/



Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/
------------------------	------	------	---	---

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: N.N.
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale N.N.

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

N.N.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

ESSENDO LA PARTICELLA N.1034 IL FABBRICATO CON CORTE GIA' GRAFFATA (PART.1034), DI FATTO TRATTASI DI UNICO LOTTO, A CUI ACCORPO LA PARTICELLA N.1036 STESSO FOGLIO DI MQ.44,00 IN QUANTO L'INTERO COMPENDIO PUO' ESSERE CONSIDERATO LOTTO UNICO , IDENTIFICATO CON IL N. "1"

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
A-Appartamento	[REDACTED]	Fog. [REDACTED] part.1034	1/2 ciascuno	atto a rogito notaio Mario [REDACTED] del 24/04/[REDACTED] rep. 5327 la sig. [REDACTED] acquistava il terreno in Comune di Santa Marinella in Via G. Pascoli, su cui veniva poi edificato l'abitazione oggetto di ipoteca e che pertanto sia il terreno che il fabbricato rientrano in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED]
B-Terreno	[REDACTED] e [REDACTED]	Fog. [REDACTED] part.1034	1/2 ciascuno	atto a rogito notaio Mario [REDACTED] del 24/04/[REDACTED] rep. 5327 la sig. [REDACTED] acquistava il terreno in Comune di Santa Marinella in Via G. Pascoli,



				su cui veniva poi edificato l'abitazione oggetto di ipoteca e che pertanto sia il terreno che il fabbricato rientrano in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED].
C-Terreno	[REDACTED] e [REDACTED]	Fog.10 part.1036	1/2 ciascuno	atto a rogito notaio Mario [REDACTED] del 24/04/ [REDACTED] rep. 5327 la sig. [REDACTED] acquistava il terreno in Comune di Santa Marinella in Via [REDACTED], su cui veniva poi edificato l'abitazione oggetto di ipoteca e che pertanto sia il terreno che il fabbricato rientrano in comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED].

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1:

Appartamento in Comune di Santa Marinella (RM) in Via [REDACTED] censito al N.C.E.U. al fog. n. [REDACTED] Part. 1034 Categoria A/7 con annesso corti Fog. [REDACTED] part. 1034/1036.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Più lotti: IL BENE PIGNORATO PUO' ESSERE VENDUTO IN UNICO LOTTO IN QUANTO AUTONOMO E FUNZIONALI E IDENTIFICATO CATASTALMENTE, SENZA PROVVEDERE AD UN PROGETTO DI DIVISIONE, ANCHE IN CONSIDERAZIONE CHE I TERRENI NON SONO ALTRO CHE LA CORTE DEL CORPO DEL FABBRICATO.

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale
-

Immobile LOTTO 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento Piano Sem./T/1°/2° Compreso Corte/Giardino		MQ. 161,41	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 161,41
Accessori Seminterrato	Cantina Garage	MQ. 70,89	50%	Mq. 35,44
Accessori P.T.	Terrazza	Mq.8,74	30%	Mq. 2,62
Accessori P.T.	Terrazza	Mq.11,43	30%	Mq. 3,42



Accessori P.1°	Terrazzo	Mq.32,94	Mq.25,00 x 30% + Mq.7,94 x 10% =	Mq. 8,29
Accessori P.1°	Terrazzo	Mq. 8,43	Mq.8,43 x 30%	Mq. 2,53
Accessori P.2°	Copertura piana	Mq.89,39	Mq.25,00 x 30% + Mq.64,39 x 10% =	Mq. 13,94
Accessori	Giardino Corte	Mq.209,41 – part.1036 part.1034 decurtata del sedime del fabbricato	Mq.101,59 x 10% + Mq.107,82 x 2% =	Mq. 12,30
Superficie commerciale				MQ.239,95

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

Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile 1 Appartamento	Val. locali	Min. €/Mq 1.500,00 Max. €/Mq. 1.800,00	€/mq. 1.650,00	€/mq. 1.712,50 Arrotondamento €/Mq.1.750,00
	OMI	Min. €/Mq. 1.450,00 Max. €/Mq.2.100,00	€/mq. 1.775,00	

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di STIMA
LOTTO 1	239,95	1.750,00	€.419.912,50

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile Appartamento		
Costo Regolarizzazione abuso/demolizioni e oneri professionali		€. 25.000,00
Somma		€.394.912,50
Decurtazione 10%		€. 39.491,25



VALORE DI MERCATO	=€ 355.421,25
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	=€ 355.500,00
TRECENTOCINQUANTACINQUEMILACINQUENTOVIRGOLAZERO	

Montalto di Castro, li 19/01/2023

IL CONSULENTE PERITALE
 Dott. GIUSEPPE BINACCIONI
 GIUSEPPE
 BINACCIONI
 N° 20992
 SEZ. "A"
 ORDINE DEGLI ARCHITETTI PERITAI

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A- Visure e Planimetrie Catastali;
- B- Visure Ipotecarie;
- C- Stralcio Ortofoto;
- D- Elaborato grafico di comparazione stato autorizzato e di fatto;
- E- Relazioni Notarili ;
- F- Rilievo Fotografico;
- G- Certificato di Destinazione Urbanistica e Usi Civici.

La presente C.T.U. è stata inviata come disposto dal Giudice a:

- Avv. Pasquale [redacted] con PEC in data 21/01/2023;
 - Avv. Marco [redacted] in PEC in data 21/01/2023;
 - Alla sig.ra [redacted] con Raccomandata R1 con prova di consegna in data 21/01/2023
- Assegnando termine entro il giorno 07/02/2023 per far pervenire eventuali note e osservazione all'Elaborato Peritale.

Alla data del 08/02/2023 non è pervenuta nessuna osservazione alla C.T.U.