

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E.n. 166/2023**
PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXX**
CONTRO: **XXXXXXXXXX**

GIUDICE: **DOTT. Stefano Palmaccio**
C.T.U.: **Arch. Giorgia Martino**
CUSTODE: **Avv. Pierluigi Bianchini**

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 (calpestando) 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 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 si 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: L'immobile oggetto di esecuzione consiste in una unità immobiliare facente parte di un complesso denominato Villaggio Verde Azzurro sito in Via Dante Travagliati n. 139 (già 15) nel Comune di Cerveteri (Roma). Il complesso si compone di fabbricati di due piani fuori terra nei quali si alternano abitazioni aventi accessi indipendenti da giardino privato o da scala esterna. In particolare la proprietà oggetto di perizia è accessibile da cancelletto pedonale in ferro, su vialetto condominiale, il quale immette nel giardinetto esclusivo. Solo da qui è possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare.

La zona in cui ricade l'immobile, denominata Fontana Morella, è una zona per lo più residenziale distante circa km 2,5 dal centro di Cerveteri ma è possibile trovare nelle vicinanze esercizi commerciali, banche e scuole e servizi di altro genere.

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava come un unico ambiente con lavori di ristrutturazione iniziati e rimasto in stato di abbandono. Infatti i tramezzi degli ambienti sono stati completamente abbattuti, rimossi i pavimenti fino ad arrivare al massetto, eliminati i rivestimenti e le ante delle finestre. Nel giardino esterno sono stati depositati materiali di risulta provenienti dallo svuotamento dell'abitazione e dalle rimozioni eseguite.

Esternamente l'intero edificio si presenta tinteggiato di colore bianco con finitura a buccia d'arancia in cattive condizioni; il tetto è a falde rivestite da tegole.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16/10/2023	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	16/10/2023	Visura planimetrica	All. 1
	Catasto	18/01/2024	Aggiornamento n. civico	
	Conservatoria			
GOOGLE	Consultazione		Aereofoto e viste 3D	
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR		Inquadramento dei vincoli	All. 7
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica/Richiesta di accesso agli atti	Ritiro copie delle Licenze n. 161 e 162 del 08/10/1975 e Licenza n. 108 del 06/05/1976		All. 8
UNIV. AGRARIA	Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio - Cerveteri	Attestazione usi civici		All. 13
AGENZIA ENTRATE	Catasto	25/10/2023 (visure catastali)		All. 1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			

ANAGRAFE		Certificato di Stato Civile e di Famiglia	All. 10	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Compravendita 2014	All. 2	
TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA CANCELLERIA CENTRALE RUOLO GENERALE				
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	15/11/2023 ore 15,30	Rilievo metrico e fotografico	All. 3, 5
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA DI	Udienza procedimento esecutivo immobiliare rge 160/2022	20/02/2024 ore 13,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)			
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.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	No			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Sì	14/09/2023		Sì
Segnalazioni al Giudice: La relazione notarile indica, per l'immobile pignorato, tutti i passaggi registrati a partire dalla trascrizione del 04/04/2001.				

Quesito 1.B) 1.G)

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile 1 - Tipo :** Appartamento sito nel Comune di Cerveteri (RM), via Dante Travagliati n. 139, piano T, Fig. 28, Part. 315, Sub. 6 graffata con Part. 425, sup. utile mq 24,55.

IPOTECHE: No
PIGNORAMENTI: pignoramento immobiliare del 17/08/2023 rep. 2003, trascritto in data 07/09/2023 al n. 9343 Reg. Gen. e n. 7046 reg. Part. a favore di XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX.
SEQUESTRI: No

DOMANDE GIUDIZIALI: No
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: No
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): No

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Sig. XXXXXXXX	No
PROVENIENZA (1. F):	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
<ul style="list-style-type: none"> - con atto di compravendita del notaio Francesca Romana Perrini in data 24/06/2014 trascritto in data 23/07/2014 ai nn. 7467 Reg. Gen. e 6029 Reg. Part. il sig. XXXXXXXX acquista l'immobile in oggetto dalla sig.ra XXXXXXXX per la proprietà di 1/1; - con atto di compravendita del notaio Natale Votta in data 29/05/2009 registrato in data 10/06/2009 ai nn. 7574 Reg. Gen. e 4528 Reg. Part. la sig.ra XXXXXXXX acquistava detta porzione immobiliare dalla sig.ra XXXXXXXX; - con atto di compravendita del notaio Antonio Oliva in data 27/03/2006 registrato in data 05/04/2006 ai nn. 3614 Reg. Gen. e 2098 Reg. Part. la sig.ra XXXXXXXX acquistava detta porzione immobiliare dal sig. XXXXXXXX; - con atto di compravendita del notaio Antonio Oliva in data 21/03/2001 registrato in data 04/04/2001 ai nn. 3058 Reg. Gen. e 2000 Reg. Part. il sig. XXXXXXXX acquistava detta porzione immobiliare dalla sig.ra XXXXXXXX. 	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

E' stato depositato il certificato di residenza e di stato di famiglia.

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1	Tipo : Appartamento	
COMUNE	Cerveteri	
VIA / CIVICO	Via Dante Travagliati n. 139 (già 15)	
PIANO/INTERNO	Terreno - int. 6	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Unico ambiente	mq 24,55
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 24,55
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Giardino		85,80
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegati 3 e 5	
CONFINI		

L'appartamento confina con le unità immobiliari contraddistinte con l'int. 5 e con l'int. 7, con distacco verso i villini A/2 e B/3 salvo altri.

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
28	315 425	6	1	A/7	1	1,5	Totale: mq 29 Escl. aree scoperte: mq 29	€ 213,04

Indirizzo: Via Dante Travagliati n. 139 interno 6 Piano T

CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità immobiliare si presenta internamente nella fase di demolizione per una ristrutturazione che è stata poi interrotta. Infatti risultano abbattuti i tramezzi tanto da creare un unico ambiente; sono stati rimossi i pavimenti e gli strati sottostanti fino a raggiungere il solaio; sono stati rimossi i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura; non sono presenti le ante delle finestre ma solo l'infilso perimetrale in legno, le serrande ed i cancelletti in ferro.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Anche il giardino versa in uno stato di abbandono riscontrabile dalla crescita incontrollata della vegetazione, l'abbandono di oggetti provenienti dallo svuotamento dell'appartamento e dalla rimozione di elementi costruttivi; sono anche presenti materiali da costruzione.

Quesito 2.B)

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

Immobile 1 non soggetto all'imposta sul valore aggiunto (edificato tra i 1976 e 1978) e non soggetto ad interventi di ristrutturazione.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale fatta eccezione per il civico che è il n. 139 (già n. 15) come riportato anche nell'atto di compravendita.

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

-a1:

-a2: alcuni dei dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dei beni.

L'atto di pignoramento nella descrizione dell'immobile indica il civico n. 15 come da visura catastale. In realtà il n. civico è il 139 come si può constatare in loco e dall'atto di compravendita.

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: aggiornamento del numero civico in data 18/01/2024

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

L'estratto di mappa non è presente all'interno del certificato notarile ma è stato allegato dalla sottoscritta alla presente perizia con allegato 1.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Lo strumento urbanistico comunale in vigore è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n° 3505 del 07/06/1980 e successive 5052 del 06/11/1980 e 5144 del 06/10/1981.

L'immobile ricade in zona "E" - estensiva di 4[^] " (art.11).

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Per il complesso di villini edificato è stata rilasciata Licenza n. 161 e variante n. 162 del 08/10/1975; n. 108 del 06/05/1976; n. 150 del 07/07/1976.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Risulta inoltre rilasciato certificato di abitabilità in data 14/01/1980.

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

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

Immobile 1 - Appartamento sub. 6

Diffformità edilizie: L'immobile in oggetto non risulta conforme né al progetto approvato né alla planimetria catastale in atti presentata in data 30/10/1978 in quanto sono stati abbattuti i tramezzi interni e riscontrata la realizzazione nel giardino di una soletta in calcestruzzo per la creazione probabilmente di un patio (che dovrà essere demolito). Risulta inoltre leggermente spostata, rispetto al progetto approvato, la porta di ingresso all'abitazione.

Sanabilità: Non risultano pratiche presentate presso l'ufficio Urbanistica per le opere eseguite. Tali opere prevedono la presentazione di una s.c.i.a. in sanatoria.

Costi: € 1.000,00 Oblazione + € 250,00 Diritti di istruttoria + € 50,00 Diritti catastali + € 1.500,00 Spese tecniche.

Vedasi allegato n. 4

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) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Spese straordinarie già deliberate: Alla data odierna non risultano spese straordinarie deliberate

Spese condominiali: Le spese condominiali da versare al Condominio Verde Azzurro ammontano a circa € 80,00 da versare entro il 20 giugno, entro il 20 agosto ed entro il 20 ottobre.

Altro:

Alla data del 31/12/2023 il sig. XXXXXXXX ha raggiunto un debito di € 1.915,96 (All. 11).

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

La particella 315 del foglio 28 su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento non è gravata da usi civici (Allegato 13).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile 1		Nell'immobile risulta residente anagraficamente il sig. XXXXXXXX ma di fatto risulta non abitato in quanto in stato di abbandono.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile pignorato	XXXXXXX	Proprietà per 1/1	07/09/2023

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

Descrizione:

Nessun atto privato o locazione sull'immobile

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Il debitore esecutato è celibe quindi mai coniugato.

Opponibilità – No

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

Quesito non attinente all'esecuzione in oggetto.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		17.08.2023, trascritto il 7.9.2023 al n. 9243 reg. Gen. e n. 7046 reg. Part. per l'intero e per la piena proprietà a carico dell'esclusivo proprietario debitore esecutato.		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (Fg., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1- sub. 6 (appartamento e giardino)	XXXXXXX	Fg. 28, Part. 315, Sub. 6 graffata con Part. 425	1/1 proprietà	- atto per Notar Francesca Romana Perrini del 24/06/2014 rep. 1055/755 trascritto il 23/07/2014 ai nn. 7467 Reg. Gen. e 6029 Reg. Part.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:
- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento monolocale al piano terreno con giardino.
Più lotti:

8. STIMA**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**• **Superficie commerciale**

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento sub. 6		mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 28,31
Accessori	Giardino	mq 85,80	85,80x0,1	Mq 8,6
			Superficie commerciale	mq 36,91

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

Metodo sintetico-comparativo: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione),
- disponibilità di parcheggi e accessibilità.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.410 ÷ Max. 1454	€/mq 1.432,00	€/mq 1.433,00
	OMI zona periferica	Min. 1.200 ÷ Max. 1.700	€/mq 1.450,00	
	B.I.	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq 1.417,00	

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

Il valore medio di mercato non può considerarsi applicabile al caso in oggetto in quanto l'immobile non si trova in uno stato conservativo paragonabile a quello "normale" dei valori espressi pertanto si prende come prezzo unitario il minimo reperito per la zona e cioè pari ad € 1.200,00.

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'

immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficiente stato di conservazione: -10% (da ristrutturare)

Coefficiente conservativo edificio: -15% (oltre 40 anni - stato scadente)

Coefficiente luminosità: -5% (poco luminoso)

Coefficiente esposizione e vista: -5% (vista interna)

Coefficiente riscaldamento: -5% (senza riscaldamento)

Il valore del coefficiente complessivo sarà:

€/mq 1.200,00-40% = €/mq 720

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento sub. 6 e giardino	36,91	720,00	€ 26.575,20
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 26.600,00

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

Immobile 1 - Appartamento sub. 6

Costo Regolarizzazione abuso **€ 2.800,00**

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 1	€	Euro/00
Appartamento sub. 6 e giardino	23.800,00	Ventitremilaottocento/00

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Al termine delle operazioni peritali il valore dell'intero lotto non divisibile è pari a **€ 23.800,00**.

La sottoscritta ha inviato la presente relazione di consulenza tecnica alle parti nei termini stabiliti dal Giudice. Non sono pervenute osservazioni.

Civitavecchia, li 29/01/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Giorgia Martino

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura storica dell'immobile, planimetria catastale, estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Atto di compravendita

ALLEGATO 3 - Rilievo metrico dell'unità immobiliare

ALLEGATO 4 - Planimetria delle difformità

ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 6 - Inquadramento su PRG, estratto di mappa e foto aerea

ALLEGATO 7 - Inquadramento dei vincoli

ALLEGATO 8 - Autorizzazioni urbanistiche

ALLEGATO 9 - Certificato di Abitabilità

ALLEGATO 10 - Certificati di Stato Civile e di Famiglia

ALLEGATO 11 - Estratto situazione rateale Condominio Verde Azzurro

ALLEGATO 12 - Procedimenti esecutato

ALLEGATO 13 - Attestazione usi civici