

Architetto Massimo Pantanelli

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 185/2023

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.: ARCH. MASSIMO PANTANELLI

CUSTODE: DOT. DARIO DI VAIA

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



Architetto Massimo Pantanelli

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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

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

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537

PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com



Architetto Massimo Pantanelli

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.

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537

PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com



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.



Architetto Massimo Pantanelli

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Descrizione: Premesso che con decreto emesso in data 09/12/2023, io sottoscritto arch. Massimo Pantanelli iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 17071, con studio professionale in Civitavecchia, via del Tiro a Segno n.12, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;

- che il giorno 26/12/2023 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di CTU;
- che in data 09/12/2023 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, confermava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 12/03/2024.ore 9:30, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno quaranta giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno venti giorni prima di tale data.

Il GE il giorno 01/03/2024 basandosi sulla relazione del Custode rinviava l'udienza al 11/06/2024, un ulteriore rinvio al 15/10/2024 e l'ultimo rinvio su richiesta del CTU al 04/02/2025, ore 9:45.

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Ladispoli e Cerveteri, del sito internet del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione il giorno 19/04/2024 alle ore 9:30 alla presenza della custode Dott. Dario Di Vaia che ha redatto il relativo verbale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09/12/2023	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		consultazione	
	Deposito perizia	15/01/2025	Invio copia alle parti 02/01/2025	In atti il deposito
SISTER (Telematico)	Catasto	24/01/2024 19/04/2024	Acquisizione documentale	
	Conservatoria	10/04/2024	Ispezione di verifica	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
LADISPOLI E CERVETERI	Urbanistica	Immobile 1-2 Vedi quesito 4.c – Titoli edilizi-		All. 5 e 6
UNIV. AGRARIA	Comune Ladispoli	(Tipo attestazione usi civici)		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Immobile 1: Elaborato planimetrico, planimetria, visura catastale storica		All. 1
		Immobile 2: planimetria, visura catastale storica		
	Pubblicità Immobiliare	Immobile 1-2: Nota Trascrizione atto di compravendita		All. 4
	Locazioni	-----		

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537
PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com



Architetto Massimo Pantanelli

ANAGRAFE	Comune Ladispoli	Certificato di Residenza	All. 2	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	-----		
	Atto Ultraventennale	-----		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
LADISPOLI	Sopralluogo Immobile 1-2	19/04/2024 ore 9:30	Positivo	In Atti
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	04/02/2025		In Atti
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.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	02/11/2023		d1:NO d2: SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - Immobile 1 - Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A) Unità Negoziale 1
 - Immobile 2 - Tipo : C/2 magazzino - vedi quesito 2.A) Unità Negoziale 1

IPOTECHE:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Gallucci Claudio – sede Roma rep.n.25715/13860 del 06/08/2008

A Favore: Banca Popolare di Novara Spa – sede Novara (NO) CF 01813710039

Contro: ~~Obianye Romeo Ifanyi nati a Nigeria (E) il 05/07/1991 CF RWGRAN31H0223556~~ relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2Contro: ~~Obianye Chikoma nati a Nigeria (E) il 09/07/1990 CF RWGRAN31H0223556~~ relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 DPR 602/73 Modificato dal dlgs. 46/99, Pubblico Ufficiale ~~Epiphania Guit SDA~~ – Sede >Roma Rp n.107988/97 del10/03/2010A Favore: ~~Epiphania Guit SDA~~ – sede Roma CF 00110081594Contro: ~~Obianye Romeo Ifanyi nati a Nigeria (E) il 05/07/1991 CF RWGRAN31H0223556~~ relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2Contro: ~~Obianye Chikoma nati a Nigeria (E) il 09/07/1990 CF RWGRAN31H0223556~~ relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537

PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com

Architetto Massimo Pantanelli

Ipoteca Legale derivante da ruolo Art.77 del DPR n.602 del 1973, Pubblico Ufficiale [redacted] - sede Roma, Rep.n. 2258/9713 del 04/12/2013 A Favore: [redacted] - sede Roma CF [redacted] Contro: [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 Contro: [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2
PIGNORAMENTI: Trascritto il 14/09/2023 rep.n. 2447 A Favore: [redacted] Contro: [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 Contro: [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2
SEQUESTRI: -----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) -----

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Immobile 1 Appartamento e Immobile 2 C/2 magazzino Proprietari [redacted] il [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 [redacted] il [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2	No
PROVENIENZA (1. F): Gli immobili 1 e 2 sono pervenuti agli attuali proprietari a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gallucci rep.n.25714/13859 del 06/08/2008 trascritto in data 11/08/2008 al n.5619 RP e 9521 RG.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Dalla relazione Notarile: -Trascrizione del 16/08/2022 nn 5698 RP e 9229 RG, atto Divisione <u>quota parte di proprietà ricevuta dal germano</u> [redacted] e Trascrizione atto di conferma del 24/11/2014 ai nn 8536 RP e 10792 RG; -Trascrizione successione (morte madre) in data 07/11/2001 ai nn 6538 RP e 10774 RG relativa alla <u>quota parte indivisa nella misura di 1 / 2 di proprietà pervenuta ai suddetti germani</u> , [redacted], cui segue Trascrizione successione rettificata in data 27/01/2003 ai nn. 528 RP e 759 RG; nonché Trascrizione di Accettazione Tacita di Eredità in data 24/11/2014 ai nn 8537 RP e 10793 RG; - Trascrizione successione (morte padre) in data 07/11/2001 ai nn. 6538 RP e 759 RG relativa alla <u>quota parte indivisa nella misura di 1 / 2 di proprietà pervenuta ai suddetti germani</u> , [redacted], nonché Trascrizione atto di Accettazione Tacita di Eredità in data 24/11/2014 ai nn. 8537 RP e 10793 RG; -Trascrizione in data 28/09/1964 ai nn. 1964 RP e 2696 RG, atto di Compravendita rep n.103361 del 09/09/1964 A Favore de cuius [redacted]	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia depositato dal creditore (alegato all'atto di pignoramento in atti) Certificato di residenza x2 (All. 2)
-e2 – Certificato di matrimonio: -----

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537
 PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com



Architetto Massimo Pantanelli

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

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

Immobile 1	Tipo : Appartamento – L'immobile è descritto allo stato di fatto compresi gli abusi edilizi che saranno evidenziati nella sezione 4 – Situazione Urbanistica							
COMUNE	Ladispoli							
VIA / CIVICO	Via Taormina 20							
PIANO/INTERNO	terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra (h=3,00m)						mq	
	sala						16,50	
	Cucina						6,8	
	Disimpegno di ingresso						5,30	
	corridoio						11,70	
	bagno						6,8	
	Letto 1						11,90	
	Letto 2						13,70	
	Bagno 2						1,8	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 74,50	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Piano Terra							mq	
Tettoia							20,00	
giardino							20,00	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				All. 7				
CONFINI								
Confinante con appartamento al piano terra ed appartamento piano superiore, area cortile di pertinenza altra proprietà, area cortile comune con altra proprietà								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
65	266	5		A/2	2	4 vani	Totale: mq 59	€ 506,13
	267	503					Escl. aree scoperte: mq53	
Indirizzo: via Taormina n.20 Interno 1 Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Propedeuticamente alla descrizione dell'appartamento, si precisa che lo stesso è situato al piano terra di una palazzina su due livelli isolata; lo stesso appartamento non è dotato di gas, ha la predisposizione per il boiler per l'ACS, ha l'impianto elettrico, è senza riscaldamento. Internamente lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso deve ritenersi scarso e completamente da ristrutturare. La pavimentazione è in corridoio e nelle stanze è in mattonelle di graniglie, la cucina e i bagni sono in gres, così come i rivestimenti a parete. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto nel tratto del corridoio dopo il disimpegno di fronte l'ingresso, risulta essere controsoffittato; le porte delle camere e bagni sono in legno tamburato, le finestre sono in legno tinte di bianco e le serrande di plastica. In cucina mancano le ante della finestra. Il giardino di ingresso è in parte coperto da tettoia adiacente al portone blindato di ingresso all'abitazione. L'accesso alla proprietà avviene dalla strada, si entra nel giardino, si passa sotto la tettoia e quindi si apre la porta di casa. Sulla destra, in fondo al corridoio, si apre un altro accesso che conduce al magazzino (ndr. immobile 2)								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile fa parte di una piccola palazzina su due livelli con due appartamenti al piano terra e due al primo piano. Esternamente presenta un rivestimento di intonaco tradizionale e sul fronte principale l'area giardinata con la tettoia in								

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537

PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com

Architetto Massimo Pantanelli

aderenza al prospetto di ingresso all'appartamento. L'accesso al giardino è su via Taormina n.20. La finestra della sala affaccia sull'area giardino di proprietà, le finestre di cucina, bagno e le altre due camere da letto affacciano su area cortile di altra proprietà (ndr. Via Taormina 22)

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

Immobile 2	Tipo : Magazzino – L'immobile è descritto allo stato di fatto compresi gli abusi edilizi che saranno evidenziati nella sezione 4 – Situazione Urbanistica							
COMUNE	Ladispoli							
VIA / CIVICO	Via Taormina 16							
PIANO/INTERNO	terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano Terra							
	magazzino						Mq 15	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 15	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					All. 7			
CONFINI								
Confinante con cortile comune e magazzino altra proprietà								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
65	266	4		C/2	6	15 mq		€ 97,61
Indirizzo: via Taormina n.16 Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il magazzino/ripostiglio è allo stato grezzo, con un portone di accesso a due ante in lamiera metallica, le mura sono in blocchetti di tufo e malta, non intonacate, il solaio di copertura è in travetti e tavole (ndr. In stato di degrado) rinforzato con travi ipse in acciaio incrociate.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il magazzino è parte di una costruzione più ampia con un altro magazzino adiacente. Al magazzino si accede dalla via Taormina al n.16, percorrendo l'area cortile comune. Dall'appartamento si esce sul cortile comune per poi arrivare al magazzino.								

Quesito 2.B)

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

Immobile 1-2 In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si è dedotto che si tratta di immobile abitativo (l'appartamento-Immobile 1) e di immobile strumentale (il posto auto-Immobile 2) la cui vendita è esente dal pagamento dell'IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobile 1-2 - I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato dei luoghi.

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

-a1:

-a2:



Architetto Massimo Pantanelli

-a3: -----

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto**

Immobile 1 L'immobile è accatastato ma a seguito di alcune difformità rilevate nella presente relazione, si dovrà eseguire un nuovo accatastamento post sanatoria.

Immobile 2 L'immobile è accatastato

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie**

Immobile1 Acquisiti (ALL. 1)

Immobile2 Acquisiti (ALL. 1)

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

Gli Immobili 1 e 2 ricadono in zona residenziale, Zona B di completamento, area B2 I.F.F. 1,5 mc/mq, Articolo 11 delle NTA di PRG

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): -----

Quesito 4.C) - Titoli edilizi**Regolarità edilizia:****Immobile 1**

_ Concessione edilizia in Sanatoria n. 720 rilasciata il 28/11/1997 (ndr. Frazionamento 1 appartamento in due app.)

_ Concessione n. 72 rilasciata il 5/4/1990 (ndr. Realizzazione due tettoie) All. 5 e 6

Immobile 2

non è stato recuperato alcun titolo edilizio

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: non risulta presente in archivio

Quesito 4.E) - Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)****Immobile 1 Appartamento**

Difformità edilizie: realizzazione di un bagno

Sanabilità: si ritiene possa essere sanato con una CILA (ndr. In sanatoria), il pagamento dei diritti e della sanzione (ndr. Di solito 1000 euro) Successivamente dovrà essere eseguito nuovo accatastamento.

Costi:

Per la regolarizzazione descritta:

- CILA in sanatoria diritti segreteria € 350,00

- Spese tecniche e nuovo accatastamento € 1.600,00

- Sanzione amministrativa € 1.000,00

Totale € 2.950,00

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537

PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com



Architetto Massimo Pantanelli

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

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

Immobile 2 magazzino

Difformità edilizie: non risulta un titolo per la costruzione

Sanabilità: si ritiene che non siano opere suscettibili di sanatoria in quanto le NTA di Ladispoli ed il regolamento edilizio (art.28 numero 4) attualmente conteggiano come volumi le pertinenze non interrate e/o seminterrate.

Pertanto si dovrà procedere alla demolizione. L'area liberata sarà utilizzabile come posto auto scoperto.

Per la regolarizzazione descritta:

- Spese ripristino luoghi € 1.500,00

Totale € 1.500,00

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

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: _____

Spese condominiali: _____

Altro: non risulta un condominio e l'unica parte in comune è il viale di accesso al magazzino (ndr. ½ proprietà ad altri)

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

----- Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali o di usi civici, come riscontrato dalla Attestazione del 05.03.2019, rilasciata dal Responsabile del settore II dell'Area III- Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Catasto del Comune di Ladispoli

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

	Libero	Occupato
Immobile1 Appartamento		X
Immobile 2 magazzino		X

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1 e 2	1/2 1/2	compravendita a rogito Notaio Gallucci rep.n.25714/13859 del 06/08/2008 trascritto in data 11/08/2008 al n.5619 RP e 9521 RG.	Trascritto il 14/09/2023 rep.n. 2447

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

Descrizione:

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537
PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com



Architetto Massimo Pantanelli

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Non Applicabile. Vedi quesito 6.C)

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

Notifica atto di pignoramento:					
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà	
Immobile 1	Caracciolo Pompeo Fiorel 1/2	F 65 plla 266 sub 5	1/2	trascritto in data 11/08/2008 al n.5619 RP e 9521 RG.	
	Caracciolo Giorgina Chia 1/2	F 55 plla 267 sub 503	1/2		
Immobile 2	Caracciolo Renzo Fiorel 1/2	stesso	1/2	stesso	
	Caracciolo Giorgina Chia 1/2		1/2		

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**- Separazione in natura e progetto di divisione:**

Immobile 1 - Non applicabile

Immobile 2 - Non applicabile

Lotto 1:-----

Lotto 2:-----

Lotto 3:-----

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):**Immobile 1:** L'appartamento non è divisibile per natura**Immobile 2:** Il magazzino non è divisibile per natura**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

Unico lotto: L'appartamento e il magazzino sono pignorati per intero al 100% della loro superficie e pur trattandosi di due unità distinte, si ritiene economicamente conveniente mantenerle unite in un unico lotto d'asta ritenendo il magazzino al piano terra, fattore di gradimento apprezzato dal mercato pur se verrà demolito in quanto sarà comunque un utile spazio/area per un posto auto scoperto ma interno all'area privata.

Più lotti:

8. STIMA

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537
PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com



Architetto Massimo Pantanelli

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

Scheda 1 Immobile 1

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

Immobile 1 Appartamento		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		Mq 87,70	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 87,70
Accessori	tettoia	Mq 20,50	35%	Mq 7,18
	giardino	Mq 19,60	10%	Mq 1,96
			Superficie commerciale	Mq 96,84

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari **con stato conservativo e manutentivo normale**, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.900,00 ed € 2.400,00 al mq lordo.

I dati rilevati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia/Zona B1-semester primo, individua abitazioni civili in uno **stato conservativo "normale"**, un valore di mercato oscillante tra € 1.500,00 ed € 2.200,00 al mq lordo. I valori OMI sono MEDI di una ZONA estesa. Il dato di mercato lascia intendere che la zona prossima a via Taormina è mediamente "alta" rispetto alla media di tutta la zona omogenea OMI B1.

Il valore medio OMI sarà determinato calcolando il valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296).

Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario=Val OMI_{min}+ (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

= 1.500+ (2.200 - 1.500) x K

K= (K₁ + 3 x K₂) / 4 (media ponderata)

K₁= (Taglio superficie): 0,5 - oltre 70mq fino a 120mq

K₂= (Livello di piano): 0,2 - Piano terra

Quindi, K= (0,5 + 3 x 0,2) / 4 = 0,275

Pertanto, si ha

1.500+ (2.200 - 1.500) x 0,275 = 1.692,5 euro

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 2.100÷ Max. 2.600	€/mq 2.150,00	€/mq 1.921,25
	OMI	Min. 1.500 ÷ Max. 2.200	€/mq 1.692,50	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

In considerazione dello stato attuale dell'immobile, con manutenzione interna scarsa, mancanza di impianto riscaldamento, mancanza impianto gas, mancanza di ante nella finestra della cucina, completamente da ristrutturare sia per la parte impiantistica che edilizia.

Considerando che l'indagine di mercato si è basata su dati ricavati dalle verifiche su abitazioni in stato conservativo "NORMALE" mentre il caso in oggetto presenta uno stato conservativo "SCARSO".

Un immobile in stato di conservazione "SCARSO" può avere una **riduzione di valore** che può variare dal **15% al 30%**

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537

PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com

Architetto Massimo Pantanelli

rispetto a un immobile in stato di conservazione "NORMALE". Il valore dell'immobile oggetto di perizia deve tenere conto dello stato di conservazione "SCARSO" per cui si applica una riduzione del 20% al prezzo unitario con arrotondamento di 1.921,25 euro ottenendo il prezzo a mq di mercato dell'immobile oggetto di perizia pari a 1.344,87 euro / mq			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	96,84	1344,87	€ 130.237,21
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 130.240,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 1 - Appartamento			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 2.950,00
- 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 UNICO/(immobile pignorato)	€	Euro/00	
	127.290,00	Centoventisettemiladuecentonovanta/00	

Scheda 2 Immobile 2

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

Immobile 2		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Ex Magazzino C/2 (ndr.verrà demolito)		Mq 15,00	100% strisce perimetrali 50% strisce confinanti	Mq 15,00
Area Uso Posto auto scoperto				
Accessori				
			Superficie commerciale	Mq 15,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Tenendo in considerazione la quotazione dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia/Zona B1, individua Box in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 900,00 ed € 1.300,00 al mq lordo.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. ...÷ Max.	€/mq	€/mq 1.100,00
	OMI	Min. 900÷ Max. 1300	€/mq 1.692,50	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Si applica una decurtazione del 30% in quanto trattasi di posto auto scoperto e non di box auto, si				

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537

PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com

Architetto Massimo Pantanelli

ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 770,00 €/mq			
- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Posto auto scoperto	15,00	770,00	€ 11.550,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 11.550,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 2 – Posto auto scoperto (ex magazzino da demolire)			
Costo Regularizzazione abuso			€ 1500,00
- 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 UNICO/(immobile pignorato)	€	Euro/00	
Posto auto scoperto (ex magazzino da demolire)	10.050,00	Diecimilacinquanta/00	

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Quindi, in relazione a quanto sopra riportato, risulta che il compendio immobiliare, individua un valore complessivo (Immobile 1 + Immobile 2) pari ad € 127.290,00 + € 10.050,00 = **€ 137.340,00**

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, lì 14/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Massimo Pantanelli

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALL.1	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALL.2	CERTIFICATI RESIDENZA
ALL.3	STORICO ATTO E TRASCRIZIONE
ALL.4	TRASCRIZIONE ATTO
ALL.5	CE SANATORIA N.720_1997
ALL.6	CE TETTOIE N.27_1990
ALL.7	FOTO E PLN
ALL.8	ATTESTAZIONE INESISTENZA USI CIVICI NEL COMUNE DI LADISPOLI

Studio in Via del tiro a segno n.12 Civitavecchia 00053 cell. +39 329.9643537
PEC massimo.pantanelli@pec.archrm.it massimo.pantanelli@gmail.com

