

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 218/2023**
PROMOSSA DA: **SPRING SPV S.R.L.**
CONTRO:

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALAMACCIO**
C.T.U.: **ARCHITETTO MARIO SILVAROLI**
CUSTODE: **AVVOCATO PIETRO PAGLIA FABRIS**

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE**
CAPITOLO 2 - **PREMESSA**
CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E. (SINTESI)**
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;

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risultata completa ed idonea, rilevando dall' esame della stessa che il creditore precedente ha effettuato:

1. il deposito della certificazione notarile a firma della Dottsa Giulia BARBAGALLO del 20/12/2023;
2. il deposito dell' estratto catastale storico dell'immobile;

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...)

DATI CATASTALI

Comune	Ladispoli (Roma)
Dati catastali	
Ubicazione	

PROVENIENZA

Proprietà	
Provenienza	
Da	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità	
A favore	
Contro	
Immobili	

Formalità	
A favore	
Contro	
Immobili	

Formalità	
-----------	--

A favore	
Contro	
Immobili	

Formalità	
A favore	
Contro	
Immobili	

Formalità	
A favore	
Contro	
Immobili	

LOCAZIONE

Formalità	
A favore	
Contro	
Immobili	

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.

Nella certificazione sostitutiva della Dott.sa ... l'atto di compravendita ... è antecedente alla 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.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile della Dott.sa ... e riferiti all' NCEU del Comune di Ladispoli

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.

Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Ladispoli in data 02/04/2024. - (All.1)

- 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.

Certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Santa Marinella in data 23/04/2024 (All.2)

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

Nella certificazione sostitutiva della Dott.sa ... : Atto di compravendita

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

Assenti.

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.);

Accesso immobili 07/03/2024 (All. 3 – Verbale)

Rilievo immobili 07/03/2024 (All. 4 – Rilievo, All.5 – Foto)

Accesso atti 27/03/2024, presso l'area tecnica del Comune di Ladispoli, previa richiesta via pec in data 14/03/2024 (All. 6)

Dati catastali attuali ...
All-7 visure e All-8 Planimetrie

Indirizzo ... Ladispoli (Roma) ...;
L' U.I. è parte di un edificio bifamiliare di maggiori dimensioni, rialzato rispetto al livello stradale, con garage/box, accessi pedonale e carrabile a confine con via dei Pesci, un secondo accesso pedonale su Via del Sole, una parete cieca a confine con altra U.I. e restante confine con l'area di pertinenza di altra proprietà.
Impronta planimetria regolare con coperture a falde inclinate.

Distribuzione Villino
Con accesso dall'area perinenziale, l' immobile consta di:

	Zona giorno con ingresso/sogg/pranzo, cucina/tinello, studio, servizio igienico e disimpegno con due scale di accesso ai piani S/1e Zona notte. Zona notte distribuita tra i piani terra e primo, con disimpegno, locale lavanderia, tre camere da letto, due bagni ed una terrazza a livello del secondo piano; Il locale “ cantina “ al piano S/1, destinato al tempo libero, è dotato di un servizio igienico; <u>Garage/box</u> Ubicato a confine con via dei Pesci e lato area pertinenziale di altra proprietà, consta di un unico vano con accesso da spazio di manovra.										
Spazi esterni	Parzialmente pavimentati, sono destinati agli accessi pedonale e carrabile, ai marciapiedi di connessione tra le aree, con sistemazioni esterne, sul versante di Via del Sole, destinate al tempo libero, inclusa una casetta in legno con tettoia. Le restanti aree sono sistemate a verde d’ornamento e distacco.										
Finiture interne	<u>Villino</u> Pareti ad intonaco con idropittura spugnata e/o smalti; Pavimenti in gres porcellanato fto 80x40 cm nella zona giorno e notte ai piani terra ed S/1; Pavimento in parquet nella zona notte al piano primo; Rivestimenti ceramici di angolo cottura, lavanderia e servizi igienici di formati vari; Zoccolo battiscopa ceramico e ligneo negli ambienti con parquet; Porte del tipo tamburato; <u>Garage</u> Pareti ad intonaco con due finestre in alluminio e pavimentazione laterizia, assente la porta di accesso;										
Finiture esterne	<u>Villino</u> Portone di ingresso del tipo blindato con pannelli di finitura in legno; Pareti ad intonaco di colore ocra con zoccolatura di rivestimento in pietra a spacco, opere morte di soglie e controsoglie in travertino, ringhiere in ferro, canali di gronda e discendenti in rame; Serramenti in alluminio doppio vetro, persiane in alluminio, grate di protezione fisse e mobili in ferro. Pavimentazioni esterne parte laterizie di fto 20x20 cm con finiture dei bordi in masselli di travertino e parte ceramiche di fto 30x20 cm nell’area con le sistemazioni per il tempo libero. <u>Garage</u> Pareti ad intonaco, copertura a falda unica inclinata con sottostante struttura portante in legno.										
Impianti	Dotazione degli impianti idraulico e fognario, elettrico a parziale controllo domotico, TV terrestre e satellitare, citofonico e di allarme, climatizzazioni invernale ed estiva a pompa di calore con termosifoni e fan-coil terminali, accumulo di acqua calda sanitaria da lt 200 ed impianto fotovoltaico da 7,5 kW in copertura, apparato di controllo e batterie di accumulo da 10 kW ubicate nel garage/box.										
Conservazione	Buona;										
Consistenze Utili	In esito ai rilievi le consistenze della U.I., sono risultate: <table> <tr> <td>SU villino</td><td>198,00 mq</td></tr> <tr> <td>SNR cantina e terrazzo</td><td>65,00 mq</td></tr> <tr> <td>SNR garage/box</td><td>38,00 mq</td></tr> <tr> <td>SNR pertinenze di ornamento (aree scoperte)</td><td>302,00 mq</td></tr> </table>	SU villino	198,00 mq	SNR cantina e terrazzo	65,00 mq	SNR garage/box	38,00 mq	SNR pertinenze di ornamento (aree scoperte)	302,00 mq		
SU villino	198,00 mq										
SNR cantina e terrazzo	65,00 mq										
SNR garage/box	38,00 mq										
SNR pertinenze di ornamento (aree scoperte)	302,00 mq										
Consist Commerciali	In esito ai rilievi le consistenze della U.I., sono risultate: <table> <tr> <td>Villino</td><td>206,00 mq</td></tr> <tr> <td>Cantina e terrazzo</td><td>30,10 mq</td></tr> <tr> <td>Pertinenze di ornamento (aree scoperte)</td><td>26,84 mq</td></tr> <tr> <td>Garage</td><td>17,10 mq</td></tr> <tr> <td>Totali</td><td>280,04 mq</td></tr> </table>	Villino	206,00 mq	Cantina e terrazzo	30,10 mq	Pertinenze di ornamento (aree scoperte)	26,84 mq	Garage	17,10 mq	Totali	280,04 mq
Villino	206,00 mq										
Cantina e terrazzo	30,10 mq										
Pertinenze di ornamento (aree scoperte)	26,84 mq										
Garage	17,10 mq										
Totali	280,04 mq										
Altro	Assenti accessori e millesimi di parti comuni.										

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;

Gli immobili possiedono le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.

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:

I dati indicati nel pignoramento hanno correttamente individuato e rappresentato 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;

In relazione agli esiti degli accertamenti di cui al successivo pto 3E) dei quesiti, non si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'immobile.

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

Allegato estratto di mappa catastale aggiornato (All.-9).

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Nei vigenti:

- PRG, l'area ricade in Zona R2 Residenziale del Consorzio di Marina di San Nicola;
- PTPR della Regio Lazio, l'area ricade nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" disciplinata dall' art 28 delle NTA;

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

Il fabbricato è interessato da:

- Licenza edilizia N. ... rilasciata dal comune di Cerveteri ..., All-10;
- DIA del ..., senza protocollo, per opere interne al nucleo originario, All-11;
- Concessione edilizia in sanatoria n. ... rilasciata dal comune di Ladispoli il ... relativa ad ampliamenti del nucleo originario, oggetto delle istanze di condono ai sensi della L. 47/85 prot ... del ... e L. 724/94 prot ... del ..., richiedente ..., All-12.

Nel fascicolo, per il solo nucleo originario, sono presenti – All-10:

- Deposito in data ... del progetto delle strutture alla Prefettura di Roma;
- Deposito in data ... del collaudo alla Prefettura di Roma;
- Rilascio in data ... del Certificato di Abitabilità dal comune di Ladispoli;

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

Rilasciato dal Comune di Ladispoli in data ... il Certificato di Abitabilità è relativo al nucleo originario del fabbricato e non ai successivi ampliamenti oggetto di condono edilizio, All-13.

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;

In esito ai rilievi, eseguiti in data 07/03/2024, con l'eccezione della errata rappresentazione grafica della scala di accesso al piano S/1, l'immobile non presenta difformità rispetto ai titoli edilizi.

5. Vincoli e oneri condominiali

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

Nessun vincolo.

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;

Acquisiti gli estratti conto degli ultimi due anni con saldo zero alla data dell' 1/01/2023, All-15;

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;

Gli immobili non risultano gravati dai vincoli di cui sopra ed in particolare da quelli d'uso civico come dalla certificazione in data 4/11/2022 rilasciata dallo Sportello Unico Edilizia – Catasto – Ispettorato Edilizio (All.14).

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

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

Nella certificazione sostitutiva della Dott.sa ... l'atto di compravendita dell' ... rep. N. ... Notaio ... di Roma, trascritto il ... nn. ..., immobili in Ladispoli (RM) foglio ..., è antecedente 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;

Dalle verifiche è risultato il contratto di locazione ultraventennale del ... repertorio n. ... Notaio ... Sede Roma, trascritto il ... ai nn. ..., a favore della ... con Sede in ..., opponibile alla procedura.

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.

All' art 3 del contratto il canone di locazione è di € 14.400,00 annuali da pagarsi in rate mensili anticipate di 1.200,00 €/mese.

Dalle verifiche effettuate presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per le tipologie ville e villini, è risultato un canone medio di 10.9 €/mq di superficie lorda che, nel caso di specie, con l'esclusione del garage/box e delle aree pertinenziali e riferimento alla superficie omogeneizzata di 236,10 mq, quotano annuali € 30.881,88 in rate mensili di 2.573,49 €/mese ciascuna.

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.

All'atto della notifica del pignoramento esecutato e consorte erano gli intestatari degli immobili pignorati in forza di atto regolarmente trascritto.

*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;*

Si ritiene che per l'immobile, pur possedendo i requisiti tipologici, dimensionali e funzionali occorrenti, non sussista, a meno di rilevanti interventi edili ed impiantistici, tali da configurare un organismo edilizio totalmente differente dall'esistente, i presupposti per una conveniente trasformazione.

*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;*

Il quesito non interessa il compendio.

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;*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il **criterio della stima sintetica**, individuando:

- un **valore unitario di stima** per destinazioni residenziali e non, ottenuto dall'analisi dei listini **O.M.I.** (Borsino Immobiliare Anno 2023 Semestre 2, Zona Suburbana/MARINA SAN NICOLA, codice zona E1, microzona catastale 0, tipologia prevalente ville e villini, destinazione Residenziale) - All.16, **Borsino Immobiliare** – All.17&18, ed **Immobiliare.it**, optando dalle quotazioni del **Borsino Immobiliare**, per il valore medio di €/mq 2.400,00 per il villino ed €/mq 800,00 per il garage/box, cui sono stati applicati gli specifici parametri correttivi;

- le superfici computate secondo le norme UNI 15733, la L 392/78 ed il DPR 138/1998.

In base alle quantità descritte ed in assenza di oneri amministrativi e sanzioni occorrenti alla regolarizzazione di difformità edilizie, si è stimato un valore di:

Villino	262,94 mq x 1,02 x 2.400,00 €/mq =	685.794,84 €
Garage/Box	17,10 mq x 1 x 800 €/mq =	13.680,00 €

Totale 699.474,84 € ~ **700.000,00 €** (euro settecentomila/00)

In tabella sono riassunti dati e parametri di calcolo, riportati distintamente per le consistenze lorde, utili ed omogeneizzate, i coefficienti di raccordo parziali (condizioni estrinseche ed intrinseche), il coefficiente totale, il valore unitario al mq e quello commerciale totale, precisando che in sede di accesso lo stato di manutenzione, il grado delle finiture e la qualità degli impianti sono stati valutati in buone condizioni, All-19.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:

Compendio immobiliare in Comune di Ladispoli, Località ..., Via ...

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16/02/2024	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico			
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	16/02/2024	Visura catastale e planimetrie	
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale			
REGIONE LAZIO	Vincoli territoriali PTPR tav A e B	16/02/2024	Nessun vincolo	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica – Accesso atti	Licenza edilizia nro ... del ..., DIA del ... e Concessione in sanatoria nro ... del ...		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune di Rimini	Stato civile famiglia rilasciato dal Comune di Ladispoli il 2/04/2024 e certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Santa Marinella il 23/04/2024		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
LADISPOLI	Sopralluogo	07/03/2024	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	18/06/2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Si	X
	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	20/12/2023		X
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - Immobile fg ..., plla ..., sub ..., Tipo : ... - vedi quesito 2.A)
 - Immobile fg ..., plla ..., sub ... e ... graffate - Tipo : ... - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE:
PIGNORAMENTI:
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
	Si
PROVENIENZA (1. F): Atto di compravendita dell' ... rep. N. ... Notaio ..., trascritto il ...nn. ...da potere da potere di ... nato a ... il ... e ... nata a ... il ...;	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Rilasciato dal Comune di Ladispoli il 02/04/2024
-e2 – Certificato di matrimonio: Rilasciato dal Comune di Santa Marinella il 23/04/2024

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile	Tipo : Villino	
COMUNE	Ladispoli	
VIA / CIVICO	Via ...	
PIANO/INTERNO	S/1, Terra e Primo	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Villino	mq 263,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 263,00
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
Garage/Box		mq 34,00
Area cortilizia		mq 302,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 336,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/Allegato
Come da verbale di sopralluogo del 7/03/2024	
CONFINI	

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
						34 mq	mq 38,00	€ 128,18
						9,5 vani	Totale: mq 257,00 Totale Escl. aree scoperte: mq 253,00	1.790,81

CARATTERISTICHE INTERNE
<u>Villino</u> Con accesso dall'area pertinenziale, l'immobile consta di: Zona giorno con ingresso/sogg/pranzo, cucina/tinello, studio, servizio igienico e disimpegno di accesso ai piani S/1e zona notte. Zona notte distribuita tra i piani terra e primo, con disimpegno, locale lavanderia, tre camere da letto, due bagni ed una terrazza a livello del secondo piano; il locale "cantina" al piano S/1, destinato al tempo libero, è dotato di un servizio igienico; <u>Garage/box</u> Ubicato a confine con via dei ... ed altra proprietà, consta di un unico vano.
CARATTERISTICHE ESTERNE
Villino Portone di ingresso del tipo blindato con pannelli di finitura in legno; Pareti ad intonaco di colore ocra con zoccolatura di rivestimento in pietra a spacco, opere morte di soglie e contro soglie in travertino, ringhiere in ferro, canali di gronda e discendenti in rame; Serramenti in alluminio doppio vetro, persiane in alluminio e grate di protezione fisse e mobili in ferro; Pavimentazioni esterne parte di fto 20x20 cm con finiture dei bordi in masselli di travertino e parte di fto 30x20 cm

nell'area con le sistemazioni per il tempo libero;

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...	Tipo : Terreno coltivato/libero, ecc					
COMUNE						
VIA / CIVICO						
TIPO COLTURA						
TOTALE SUPERFICIE	Mq					
SERVITU'						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato		
CONFINI						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
CARATTERISTICHE INTERNE						
CARATTERISTICHE ESTERNE						

Quesito 2.B)

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

Immobili - sub ..., ... e ... graffiati, possiedono le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati indicati nel pignoramento hanno individuato l'immobile rappresentando correttamente la storia catastale del compendio pignorato.

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

-a1:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Non effettuato per ambedue le U.I. in quanto subordinato all'esito della fiscalizzazione ex art 34 DPR 380/2001.

--

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Non necessario.

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

<i>Strumento urbanistico comunale:</i>
L' area ricade in Zona

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:
- Licenza edilizia N. ... rilasciata dal Comune di ... il ..., per il nucleo originario; - DIA del ..., senza protocollo, per opere interne; - Concessione edilizia in sanatoria n. ... rilascia dal comune di Ladispoli il ... relativa ad ampliamenti oggetto delle istanze di condono ai sensi della L. 47/85 prot ... del ... e L. 724/94 prot ... del ..., richiedente ...;

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:
Certificato nro ... del

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi
Immobili sub ..., ... e ...graffati: Nessuna difformità.

<i>Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)</i>

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

	Esistente	Assente
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:
Assenti
Spese straordinarie già deliberate:
Assenti
Spese condominiali:
Acquisiti gli estratti conto degli ultimi due anni con saldo zero alla data dell' 1/01/2023, All-15;
Altro:

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

L' immobile non risulta gravato dai vincoli di cui sopra ed in particolare da quelli d'uso civico come dalla certificazione dell' Ispettorato Edilizio in data 4/11/2022.

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

	Libero	Occupato
Immobile sub ...		X
Immobile sub ...e 508 ...		X

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobili	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg ... plla ... Sub ..., ... e ... graffati			

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione			X	

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

--

Dalle verifiche effettuate presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per le tipologie ville e villini è risultato un canone medio di 10.9 €/mq superficie lorda che, nel caso di specie con l'esclusione del garage/box e delle aree pertinenziali, con riferimento alla superficie omogeneizzata di 236,10 mq, quotano annuali € 30.881,88 in rate mensili di 2.573,49 €/mese.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1		Fg ... p.la ... Sub...6, ... e ... graffiati	1	

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Si ritiene che per l'immobile, pur possedendo i requisiti tipologici, dimensionali e funzionali occorrenti, non sussistano, a meno di rilevanti interventi edili ed impiantistici tali da portare ad un organismo edilizio totalmente differente dall'esistente, i presupposti per una conveniente trasformazione.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: X
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobili sub ..., ... e ... graffiati		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. Ragguagliata
Villino piano S/1, Terra, 1°		mq 287,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 231,60
Accessori	Terrazza P. 1°	mq 317,00		mq 31,34
	Aree cortilizie			
	Garage/Box auto	mq 38,00	100% muri perimetrali	Mq 17,10
Superficie Lorda Mq 280,04				

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo :				
Stima sintetica dalla comparazione delle quotazioni di mercato:.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Sub 507 e 508 graffati	Immobiliare.it	Min. 2.400,00 €/mq	Max 3.400,00 €/mq	Borsino Imm. Medi €/mq 2.400,00 cui è stato applicato il coefficiente 1,02 correttivo
	OMI	Min. 2.600,00 €/mq	Max €/mq 3.800,00	
	Borsino Immobiliare	Min. 2.000,00 €/mq	Max 2.800,00 €/mq	
Sub 506	Immobiliare.it	Min 800,00 €/mq	Max 1.000,00 €/mq	Borsino Imm. Medi €/mq 800,00 cui è stato applicato il coefficiente 1
	OMI	Min 1.100,00 €/mq	Max 1.650,00 €/mq	
	Borsino Immobiliare	Min 650,00 €/mq	Max 1.000,00 €/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato			
Descrizione metodo:			
Coefficienti superfici - L 392/1978 e coefficienti commerciali di raccordo in uso mercato immobiliare.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	Unitario incrementato/decrementato dai coefficienti - €/mq	Valore di mercato
Sub ...	17,10	800,00	13.680
Sub ... e ... graffati	262,94	2.400	685.794,84
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 699.474,84

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

- Altri tipi di detrazione
Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)		
Lotto	€	€
Singolo	699.474,84	699.474,84

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Civitavecchia, lì 24/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Mario SILVAROLI



CAPITOLO 5 – ALLEGATI
(Numerazione utilizzata nella Perizia)

1. STATO DI FAMIGLIA
2. CERTIFICATO DI MATRIMONIO
3. VERBALE SOPRALLUOGO
4. RILIEVO IMMOBILI
5. FOTOGRAFIE IMMOBILI
6. ACCESSO ATTI AREA TECNICA COMUNE
7. VISURA CATASTALE
8. PLANIMETRIE CATASTALI
9. MAPPA
10. LICENZA EDILIZIA
11. DIA
12. C.E. IN SANATORIA
13. AGIBILITA'
14. USI CIVICI
15. CONTRATTO LOCAZIONE
16. GEOPOI - OMI
17. BORSINO IMMOBILIARE – VILLINI
18. BORSINO IMMOBILIARE – GARAGE/BOX
19. SCHEDA