

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esecuzioni immobiliari

G.E. D.re STEFANO PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 184/2023 R.G.E.

Promossa da:

****omissis****

contro:

****omissis****

****omissis****

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

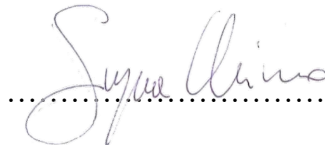
C.T.U. geom. Giuseppe Mineo

Via Glasgow n. 58f – Ladispoli - 00055

CUSTODE: Avv. ROBERTA CALVI

Il C.T.U.:

Geom. Giuseppe Mineo



.....

Li, 25.01.2024

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Geometra Giuseppe MINEO, nato a Roma il 31.07.1969, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma con il n.° 8294 con studio in Ladispoli in Via Glasgow n. 58f, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva al n. 184/2023 R.G.E. con decreto emesso il 29/10/2023 dal G.E. D.re Stefano Palmaccio e promossa da ***omissis*** nei confronti di ***omissis*** e ***omissis***, ed ha accettato l'incarico tramite sottoscrizione dell'atto di accettazione in via Telematica, per rispondere ai seguenti **quesiti posti dal Giudice**:

1) **Verifichi** il C.T.U., prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto catastale 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

2) **effettui**, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

- in primo luogo,

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 trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

Oppure:

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.

- in secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo

cioè alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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.

- in terzo luogo, 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. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, 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 G.E.

*3) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

*4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei trasferimenti di proprietà del ventennio;*

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

*6) **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), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1072 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad iva, 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 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino;*

*7) **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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*

*8) **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;*

*9) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 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;

10) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 D.P.R. 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 edilizio che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 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;

11) **Verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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 Legge 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; 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;

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

14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **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; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali(di superfici o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) **appuri**, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del procedimento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicandogli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro-quota. 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 ed 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;

16) **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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17) **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 quadrato 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili ai limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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;

Il G.E. inoltre DISPONE che l'esperto estimatore

- **Invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernete 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 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 indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente più allegati;

- **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.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E OPERAZIONI PERITALI

Risposta al quesito 1) - completezza documentazione art. 567 c. 2° c.p.c.

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c., relativa all'immobile pignorato, con certificazione notarile del 16/10/23 notaio Candore Carmelo, che attesta risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Risposta al quesito 2) - esame documentazione art. 567 c. 2° c.p.c.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2°, p.c.p.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA) per i seguenti immobili:

comune di Manziana Via Onorato Carlandi n. 103 lotto 11 interno 11, censiti in catasto fabbricati al Foglio n. 3, Abitazione particella 2351 sub 4 e 7 graffati con cat. A/7 classe 4° di 7 vani piano T-S1 sup. cat. 214 mq. con rendita €. 1.030,33, garage particella 2351 sub 10 con cat. C/6 classe 4° sup. cat. 39 mq. Rendita €. 73,29, dati catastali e storici attuali che risultano esattamente indicati nella certificazione notarile.

In riferimento all'immobile la certificazione riporta tutti gli atti derivativi e quello originario trascritto in data antecedente il ventennio la data del pignoramento.

Risposta al quesito 3) elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Immobili in oggetto:

- Villino comune di Manziana Via Onorato Carlandi n. 103 lotto 11 int. 11, Foglio n. 3 particella 2351 sub 4-7 graffati censito con cat A/7 classe 4° di 7 vani p. T-S1 rendita €. 1.030,33;

- Garage comune di Manziana Via Onorato Carlandi n. 103 lotto 11 int. 11, Foglio n. 3 particella 2351 sub 10 censito con cat C/6 classe 4° sup. cat. 39 mq. p. S1 rendita €. 73,29;

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da Mutuo per €. 642.000 iscritta presso Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 19/03/2010 ai nn. 17289/3322, e da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 320.601,00 a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.a. con sede in Lodi, contro ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis*** e ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis***, gravante sugli immobili in oggetto;
- Verbale di Pignoramento immobili con Trascrizione presso Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 06/10/2023 ai nn. 54498/38677 a favore di ***omissis*** con sede in ***omissis*** contro ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis*** e ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis***, gravante sugli immobili in oggetto;
- **Non** risultano sequestri.

Risposta al quesito 4) - elenco trasferimenti proprietà

Provenienza nel ventennio e ultraventennale:

- Attuale proprietà ***omissis*** nato a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis***, piena proprietà per 1/2 in comunione dei beni e ***omissis*** nata a ***omissis*** il ***omissis*** c.f. ***omissis*** piena proprietà per 1/2 in comunione dei beni, a loro pervenuto per acquisto da ***omissis*** con sede in Roma in virtù di atto di compravendita notaio Gallucci Claudio del 18/03/2010 rep. n. 27267/14956 trascritto presso Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 19/03/2010 ai nn. 17288/10490;

- ****omissis**** con sede in Roma c.f. ****omissis**** proprietaria per 1/1 per acquisto dai sig.ri Graziani Francesco nato a Roma il 16/03/58 c.f. GRZFNC58C16H501O e Graziani Luca nato a Roma il 07/01/63 c.f. GRZLCU63A07H501R, in virtù di atto di compravendita notaio Parmegiani Giovanni del 26/06/2006 rep. n. 76800/18656 trascritto presso Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 12/07/2006 ai nn. 46570/27619;

- Graziani Francesco nato a Roma il 16/03/58 c.f. GRZFNC58C16H501O e Graziani Luca nato a Roma il 07/01/63 c.f. GRZLCU63A07H501R, proprietari per ½ ciascuno in virtù di atto di compravendita notaio De Paola Vincenzo del 14/11/1986 rep. n. 28797/4010 presso Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 19/11/1986 ai nn. 31194/22217;

Risposta al quesito 5) Atto di provenienza

Atto di compravendita notaio Gallucci Claudio del 18/03/2010 rep. n. 27267/14956 trascritto presso Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 19/03/2010 ai nn. 17288/10490;

Risposta al quesito 6) descrizione bene pignorato

Il giorno giovedì 16 del mese di novembre 2023 alle ore 10,00, di concerto con il custode avv. Calvi Roberta, avviene il sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, e l'accesso ai luoghi è avvenuto regolarmente come descritto su verbale di sopralluogo redatto (allegato "A").

Gli immobili sono siti nel comune di Manziana in Via Onorato Carlandi n. 103, e fanno parte di complesso residenziale di n. 16 unità alloggiative divise in lotti. Le unità oggetto di pignoramento consistono in un villino residenziale con autorimessa di pertinenza denominati lotto n. 11 e interno 11. Immobile con n. 2 piani fuori

terra con copertura a tetto e falde inclinate, e il fabbricato è stato edificato tra il settembre 2007 e il marzo 2010, attualmente in ottimo stato nello stile normale tipico edilizio del villino residenziale.

L'unità immobiliare è distinta con lotto n. 11 e l'interno 11 sita al piano Terra e piano seminterrato, confinante con lotto n. 10 e consiste in:

Villino con entrata indipendente dal piano terra con accesso con cancello pedonale da Via O. Carlandi n. 103 lato nord, e si sviluppa con giardino e portico perimetrale, entrata su vano soggiorno-pranzo, cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, disimpegno, terrazza a livello lato sud, altezza utile media interna mt 3,18, e al piano seminterrato, collegato da scala interna, si sviluppa con disimpegno, Soggiorno, lavatoio. W.c., autorimessa, intercapedine perimetrale, e giardino esclusivo con entrata con cancello carrabile lato sud (*vedi planimetria Allegato C*).

L'immobile è regolarmente censito in catasto fabbricati al comune di Manziana al Foglio n. 3 particella 2351 sub 4-7 e sub 10 Via O, Carlandi n. 103 int. 11 p. T-S1°, il villino con cat. A/7 classe 4° di 7 vani sup. catastale mq. 214,00 con rendita €.1.030,33, il garage con cat. C/6 classe 4° sup. cat. Mq 39,00 con rendita €. 73,29 ed è composto da:

Ambienti	Superficie netta calpestabile
Piano Terra hmedia= 3,18m	
Soggiorno-pranzo con ing.	23,50 mq
Cucina	14,31 mq
Letto 1	15,50 mq
Letto 2	13,90 mq
Letto 3	12,82 mq
Bagno 1	7,56 mq
Bagno 1	5,64 mq
Disimpegno	5,65 mq
Totale sup. residenziale P.T.	98,88 mq
Giardino	102,00 mq
Portici	28,00 mq
terrazzo	28,00 mq
Totale sup. NON residenziale P.T.	158,00 mq

Ambienti	Superficie netta calpestabile
Piano Seminterrato h= 2,70m	
Soggiorno	40,60 mq
Disimpegno	7,50 mq
Lavatoio	15,70 mq
Wc	4,76 mq
Totale sup. residenziale P. S1	68,56 mq
Autorimessa	34,90 mq
Giardino	140,00 mq
Totale sup. NON residenziale P. S1	174,90 mq

L'immobile ha una superficie netta **calpestabile** residenziale totale di:

P.T. 98,88 mq. + P. S1 68,56 mq. = tot. **167,44 mq. Residenziale**

e corrisponde ad una superficie **lorda** commerciale di **201,00 mq.**

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE COMMERCIALE

Compresi 100% muri perimetrali e murature interne - 50% muri confinanti

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda commerciale	quote Sup. L. %	Superficie convenzionale
Abitazione tot	167,44	201,00	100	201,00
Autorimessa	34,90	39,00	50	19,50
Terrazzo p.t.	28,00	28,00	30	8,40
Portici p.t.	28,00	28,00	35	9,80
Giardino tot.	102,00+140,00	242,00	10	24,20
Totale superficie convenzionale				262,90

L'immobile ha una superficie commerciale di: **262,90 mq**

La struttura portante dell'immobile è in c.a., con tamponature esterne in muratura ordinaria, solai in latero-cemento, copertura a tetto con falde inclinate e struttura in legno, l'unità immobiliare nel suo interno risulta in ottimo stato conservativo, con pareti interne ben intonacate e tinteggiate, ottimi infissi in alluminio finto legno con doppia vetrocamera e persiane in alluminio in ottime condizioni, pavimentazione in monocottura, bagni con idonei rivestimenti in maiolica e dotati di tutti gli accessori, portoncino di entrata blindato, rivestimenti in maiolica nella cucina, l'impianto termico di riscaldamento è autonomo con caldaia ed elementi

all'interno, impianto elettrico ed idraulico in buono stato, dotato di telefono, con fornitura luce.

E' stata prodotta documentazione fotografica in allegato (*vedi allegato B*).

L'immobile sulla scorta dei documenti depositati all'Ufficio tecnico comunale risulta **agibile** (*vedi Allegato L*) e alla data del sopralluogo occupato dai debitori.

Per il fabbricato con l'immobile pignorato NON risulta costituito condominio.

Essendo trascorsi 5(cinque) anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice la vendita non è soggetta ad I.V.A.

Risposta al quesito 7) conformità descrizione bene nel pignoramento

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento che identifica l'immobile in tutti i dati necessari e anche nello storico.

Risposta al quesito 8) idoneità catastale

L'immobile risulta regolarmente accatastato al foglio n. 3 p.lla 2351 sub 4 e 7 graffati e sub 10 di Manziana, e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato dei luoghi (*vedi Allegato F*), **tranne che per l'altezza interna dell'autorimessa che è indicata come H 2,40m, ma risulta di H 2,70m.**

Risposta al quesito 9) strumento urbanistico

L'immobile oggetto di pignoramento si trova ubicato in zona semicentrale periferica urbanizzata residenziale, in zona B di completamento del P.R.G. vigente di Manziana. Non occorre certificato di Destinazione Urbanistica poiché il bene riguarda fabbricato e non terreno.

Risposta al quesito 10) conformità urbanistica

L'immobile oggetto di pignoramento, in seguito ad accesso agli atti all'Ufficio Tecnico edilizia di Manziana da me eseguito e avvenuto in data 14/12/2023, risulta edificato in virtù delle seguenti pratiche urbanistiche edilizie:

- **Permesso di costruire n. 47** rilasciato dal comune di Manziana in data **13 luglio 2007** con prot. n. **10347** per variante di edificazione lotti n. 9-10-11, all'impresa *****omissis*****. (*Allegato H*), inizio dei lavori in data 05/09/2007;
- **Denuncia di Inizio Attività(D.I.A.)** in Variante lavori edili al P.d.C. n. 47/07 per i lotti 10-11 rilasciata dal comune di Manziana in data **8 marzo 2010** con prot. n. **4539**, all'impresa *****omissis*****. (*Allegato I*);
- **Certificato di abitabilità n. 16** rilasciato dal comune di Manziana in data **26 ottobre 2010** con prot. n. **20698**, all'impresa *****omissis*****. (*Allegato L*);
- **Dichiarazione Fine Lavori del 09 marzo 2010** con prot. n. **4617** (*Allegato M*);
- **Collaudo statico** strutture presentato in Regione Lazio il 20 giugno 2008 al prot. n. 5793 (*Allegato N*).

Il bene risulta regolarmente accatastato e censito come già precedentemente descritto.

Alla data odierna l'immobile oggetto di pignoramento risulta **agibile** e in **conformità urbanistica** in virtù della documentazione riscontrata e verificata, sopra descritta.

L'immobile è sprovvisto di Certificazione energetica A.P.E.

Non è stato possibile reperire dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termico-idraulico.

Risposta al quesito 11) procedimenti giudiziari

Non esistono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

Risposta al quesito 12) accertamento immobile libero od occupato

Alla data del sopralluogo del 16.11.2023 l'immobile risulta **occupato** dai debitori eseguiti attuali proprietari, *****omissis***** e *****omissis*****.

Risposta al quesito 13) occupazione coniuge

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o ex del debitore.

Risposta al quesito 14) vincoli

Per l'immobile pignorato NON esistono vincoli storici, artistici, alberghieri o di inalienabilità o indivisibilità.

Gli immobili NON sono gravati da usi civici e non esistono diritti demaniali.

Per l'immobile pignorato non è costituito condominio.

Risposta al quesito 15) intestato immobile pignorato

L'immobile oggetto del pignoramento ha la seguente titolarità:

- *****omissis*****

proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni

- *****omissis*****

proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni

Alla data della notifica del pignoramento le parti eseguite erano intestatarie dell'immobile oggetto del pignoramento, in forza di atto di compravendita notaio Gallucci Claudio del 18/03/2010 rep. n. 27267/14956 trascritto presso Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 19/03/2010 ai nn. 17288/10490.

L'immobile è posto in vendita per i seguenti diritti:

proprietà 1/2 ****omissis**** in comunione dei beni.

proprietà 1/2 ****omissis**** in comunione dei beni.

L'immobile non è suscettibile di separazione in natura.

Risposta al quesito 16)

L'immobile pignorato non è divisibile in più lotti.

Risposta al quesito 17) stima valore dell'immobile

Per la stima dell'immobile, visto la sua caratteristica e la sua natura, si è ritenuto di poter procedere con una stima sintetico-comparativa, incentrata sulla individuazione di un **valore unitario**, dato dalla ricerca di mercato che, il sottoscritto ha condotto presso gli operatori immobiliari nel settore delle compravendite siti nel comune di Ladispoli, per immobili simili a quello oggetto di stima, con le stesse caratteristiche costruttive e di destinazione, nella stessa zona, che recentemente sono stati oggetto di compravendita, e prendendo in considerazione anche le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e quotazioni del Borsino immobiliare della provincia di Roma, con una media finale dei valori.

Tale valore sarà applicato alla superficie utile residenziale, unitamente a quella non residenziale lorde, modificate con le quote percentuali correttive della superficie lorda di destinazione e pertinenze ottenendo una superficie commerciale (o virtuale).

Quindi visto tutte le caratteristiche dell'immobile fin qui descritte, la sua ubicazione, e la sua consistenza così come determinata nel paragrafo "risposta al quesito 6", e tenuto conto dell'ottimo stato dell'immobile di costruzione e la sua

ultimazione nell'anno 2010, visto quanto descritto, in applicazione di un valore unitario che il sottoscritto in base ai valori medi riscontrati valuta in

€/mq. 1.140,00, si può determinare:

Mq. 262,90(sup. Commerciale) x €/mq. 1.140,00(valore unitario) =

€. 299.706,00

A tale valore si applicano le seguenti decurtazioni di spese già indicate in precedenza:

1) Variazione catastale per dich. altezza autorimessa	€. 500,00
2) Redazione Attestazione Prestazione Energetica A.P.E.	€. <u>150,00</u>
	Totale €. 650,00

Quindi si determina il Valore di mercato dell'immobile

€. 299.706,00 - €. 650,00 = €. 299.056,00

Con arrotondamento

Totale valore commerciale **€. 299.000,00** (duecentonovantanovemila).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto geometra Giuseppe Mineo, iscritto all'Albo dei geometri di Roma al n. 8294, in qualità di c.t.u., dopo indagine di mercato immobiliare per la zona di riferimento ed immobili simili, lo stato conservativo del bene, e quanto precedentemente descritto, dichiara che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è pari a **€. 299.000,00** (duecentonovantanovemila)

Allegati:

- Allegato “A”; verbale di sopralluogo;
- Allegato “B”; documentazione fotografica;
- Allegato “C”; planimetrie rilievo stato di fatto immobile;
- Allegato “D1”; visura catastale storica villino;
- Allegato “D2”; visura catastale storica garage;
- Allegato “E”; elaborato planimetrico catastale;
- Allegato “F”; planimetrie catastali;
- Allegato “G”; Atto di provenienza;
- Allegato “H”; Permesso Costruire n. 47/2007;
- Allegato “I”; D.I.A. Variante edilizia 08.03.2010;
- Allegato “L”; Certificati di abitabilità;
- Allegato “M”; Inizio e Fine lavori;
- Allegato “N”; Collaudo statico;
- Allegato “O”; planimetria quote lotto 11.
- Foglio con descrizione immobile da allegare all’ordinanza di vendita;
- Foglio con identificativi catastali;
- Perizia_R.G._184-2023_senza_dati_sensibili.

Tanto si doveva per l’incarico affidatomi, e si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Li, 25.01.2024

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Geom. Giuseppe Mineo

