

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 228/2023**

PROMOSSA DA: -----

CONTRO: -----

---

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio

ESPERTO ESTIMATORE: Pianificatore Territoriale Arch. Egidio Santamaria

CUSTODE: Avv. Angelo Sepe

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 1) 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;
- 2) 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: -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 venti 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: 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 (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). 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, 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 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 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 di trascritto il-...
- 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. 633/1972 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;

**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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

**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'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;

**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'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

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

**12)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.;

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

**14)** appuri, sulla scorta 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. 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;

**15)** 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;

**16)** 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei 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;

### **DISPONE**

**Altresì** che l'esperto estimatore

- 1) utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari;
- 2) depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale. 2.1) 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 quaranta 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 dieci giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 3) depositi in forma telematica, almeno venti 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 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 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità);
- 4) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

**CAPITOLO 2 - PREMessa**

Descrizione: L'esecuzione immobiliare fa riferimento a una unità con annesso garage e diritti per l'utilizzo della piscina condominiale, fa parte di un più ampio comparto residenziale, ubicata nel Comune di Cerveteri (RM), in Via Marini n. 6 interno 18 Piano 2. Il G.E. dott. Stefano Palmaccio, ha affidato l'incarico di esperto estimatore al sottoscritto in data 01 febbraio 2024. Lo scrivente CTU ha accettato l'incarico, prestando giuramento nei modi e termini di legge, in data 15 febbraio 2024.

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15/02/2024	"Accettazione avvenuta con successo"	
	Fascicolo telematico	Dal 16/02/2024	consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	21/02/2024	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile – acquisizione tabelle OMI	
	Conservatoria	21/02/2024	Ispezione di verifica	
GOOGLE		22/02/2024	Individuazione sito per sopralluogo	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	----	(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato	

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA E.I. N. 228/2023

			(Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica/VERIFICA TITOLI EDILIZI	Presso gli Uffici competenti sono state rinvenuti i titoli edilizi abilitativi e il certificato di agibilità	ALL. 1
COMUNE DI CERVETERI	AGRICOLTURA/USI CIVICI	ATTESTAZIONE	ALL. 2
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Stralcio foglio di mappa planimetria delle unità immobiliari, visura nominativa e storica	ALL. 3 ALL. 4 ALL. 5
AGENZIA ENTRATE ANAGRAFE DEL COMUNE DI CERVETERI	Pubblicità Immobiliare	Ispezione e visura atto di compravendita, visura iscrizioni e trascrizioni	
	Locazioni	Non risultano presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione	ALL. 6
	Stato Civile e Matrimonio	Acquisizione del certificate di stato Civile, residenza	ALL. 7
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	--	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Ultraventennale	--	
<b>DATI DI INTERESSE</b>			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO
Comune di Cerveteri (Rm) alla via Gabriele Marini, 6, interno 18 Fabbricato piano 2 (abitazione), interno 18 piano S1 (garage)	Sopralluogo	Al sopralluogo fissato dal custode effettuato il 05.03.2024, non era presente la parte invitata - il sopralluogo è stato effettuato al secondo incontro in data 31.05.2024	Il sopralluogo si è svolto con regolarità e sono state consentite tutte le indagini necessarie.
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza		
<b>SEGNALAZIONI AL GIUDICE</b>			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
CASI DI OPPONIBILITA'	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.)**

**RISPOSTA QUESITO N. 1/2**

**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	NO			
Certificato notarile	SI			
<b>Segnalazioni al Giudice: NESSUNA</b>				

Il Creditore [REDACTED] osito di certificazione Notarile sostitutiva, redatta in data 12/01/2024, dal [REDACTED]

Si precisa che:

- La certificazione relativa alle unità immobiliari comprendono atti di acquisto che sono stati trascritti in data oltre venti anni antecedente la trascrizione del pignoramento (10/01/2024);
- Risulta nel fascicolo telematico il deposito da parte del creditore procedente, dell'estratto catastale storico su richiesta del Giudice. Nella certificazione Notarile depositata sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile. È stato acquisito dal sottoscritto CTU certificato di stato civile, residenza e famiglia, risulta privo di annotazioni, allegato alla presente perizia:

VISURA ANAGRAFICA -----

-----

STATO DI FAMIGLIA O CONVIVENZA -----

-----

VISURA ANAGRAFICA -----

-----

STATO DI FAMIGLIA O CONVIVENZA -----

-----

**RISPOSTA QUESITO N. 3**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

**Immobili:**

- Comune di Cerveteri (RM), Via Marini N. 6, Abitazione di tipo civile (categoria A/2 cl 3°), posta al piano 2, interno 18, consistenza 3,0 vani, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 54 particella 1075 subalterno 18;

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA E.I. N. 228/2023

- Comune di Cerveteri (RM), Via Marini, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse categoria C/6), posta al piano S1 (box auto), consistenza metri quadri 12, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 54 particella 1075 subalterno 34;

<p><b>IPOTECHE:</b>                  ISCRIZIONE NN. 919/153 del 22/01/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/01/2010 Numero di repertorio 17616/2593 Notaio [REDACTED] Sede ROMA A favore di-----, contro ----- capitale€ [REDACTED] Durata 30 anni;  <u>Grava su Cerveteri Foglio 54 Particella 1075 Sub. 18 Particella 1075 Sub. 34</u></p>	
<p>ISCRIZIONE NN. 10134/1101 del 03/11/2014 IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 29/10/2014 Numero di repertorio 2973/9714 emesso da [REDACTED] Sede ROMA                  A favore di -----, contro -----                  capitale€ [REDACTED]  <u>Grava su Cerveteri Foglio 54 Particella 1075 Sub. 18 Particella 1075 Sub. 34</u></p>	
<p>ISCRIZIONE NN. 11013/1218 del 01/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da [REDACTED] del 21/10/2014 Numero di repertorio 23767/2014 emesso da TRIBUNALE Sede ROMA                  A favore di -----, contro -----                  capitale€ [REDACTED]  <u>Grava su Cerveteri Foglio 54 Particella 1075 Sub. 18 Particella 1075 Sub. 34</u></p>	
<p>ISCRIZIONE NN. 7695/1093 del 18/07/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da [REDACTED] del 16/02/2023 Numero di repertorio 3124 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA                  A favore di -----, contro -----                  capitale€ [REDACTED]  <u>Grava su Cerveteri Foglio 54 Particella 1075 Sub. 18 Particella 1075 Sub. 34</u></p>	
<p><b>PIGNORAMENTI</b></p> <p>TRASCRIZIONE NN. 180/127 del 10/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/12/2023 Numero di repertorio 3490 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITA VECCHIA Sede CIVITA VECCHIA (RM) A favore di -----, contro -----  <u>Grava su Cerveteri Foglio 54 Particella 1075 Sub. 18 Particella 1075 Sub. 34</u></p>	
<p><b>SEQUESTRI: NO</b></p>	
<p><b>DOMANDE GIUDIZIALI: NO</b></p>	
<p><b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO</b></p>	
<p><b>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) NO</b></p>	

**RISPOSTA QUESITO 4**

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
-----	SI
	NO



<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- -----, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Cerveteri Foglio 54 Particella 1075 Sub. 18 Particella 1075 Sub. 34 è pervenuta per atto di compravendita del 20/01/2010 Numero di repertorio 17615/2592 Notaio [REDACTED] Sede ROMA trascritto il 22/01/2010 nn. 918/571 da potere di -----;</li> <li>- ----- la quota 1/1 della piena proprietà degli immobili oggetto già identificato alle schede nn. 6125 e 6141 del 07/09/1974 è pervenuta per atto di compravendita del 23/12/1982 trascritto il 09/02/1983 nn. 1034/877 da potere -----.</li> </ul>
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): come da atti di compravendita citati</b></p>

**RISPOSTA QUESITO N. 5**

L'atto di provenienza ultraventennale atto di compravendita del 23/12/1982 trascritto il 09/02/1983 nn. 1034/877 da potere di -----.

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**RISPOSTA QUESITO N. 6**

**Descrizione immobile**

<b>Immobilabile</b>	<b>Tipo:</b> APPARTAMENTO
COMUNE	CERVETERI
VIA / CIVICO	VIA MARINI n. 6
PIANO/INTERNO	Interno 18 Piano 2
	UNITÀ AMBIENTALE
	SUPERF. CALPESTABILE
	<b>Appartamento</b> mq 48,00
	<b>Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98</b>
	Terrazzi mq 3,50
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>Mq 51,50</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>	SUPERF. CALPESTABILE
<b>POSTO AUTO box</b>	Mq 12,00

<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>								
Planimetria catastale all. 4								
<b>CONFINI</b>								
Via Marini, distacco con altri fabbricati								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
54	1075	18	2	A/2	3	3,0 vani	Totale: 56 m <sup>2</sup>	Euro 449,32
							Totale: escluse	
							Aree scoperte**:	
							54 m <sup>2</sup>	
54	1075	34	2	C/6	7	12 mq	12,00 mq	Euro 114,03

Indirizzo: VIA MARINI n. 6 Interno 18 Piano 2/interno 18 piano S1

<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>
La unità immobiliare fa parte di un complesso di appartamenti realizzati per ospitare in maniera stabile gli occupanti ed

una parte è destinata alla richiesta turistica, l'intero comparto è ubicato in zona "marina di Cerveteri". L'appartamento è Posto al 2° piano e si accede da una scala interna. All'ingresso dell'appartamento è posto un soggiorno con angolo cottura, dal medesimo soggiorno si accede al terrazzino e a un piccolo disimpegno della zona notte. Dal disimpegno si accede alla camera da letto e al bagno. L'impianto di riscaldamento risulta autonomo con caldaia dedicata anche per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Il posto auto box di mq 12 è identificato è posto al Piano S1. L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Ubicato al Piano secondo, senza ascensore, fa parte di un complesso immobiliare, sito nella zona denominata "marina di Cerveteri" a due passi dal mare. Il condominio è costituito da numerose scale e i vari edifici sono identificati con i relativi numeri civici. Il complesso ha diversi spazi per il parcheggio, scarseggiano le aree destinate a verde. Al suo interno è presente una piscina di uso condominiale. Edificato negli anni 80 necessita di manutenzione straordinaria e conservativa. Necessita di implementare azioni tese al risparmio energetico, infatti il complesso è stato edificato in periodo dove non vi era la sensibilità al tema energetico. Vicino ad ogni servizio, comprese attività sportive, banche, supermercati ecc...

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

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**RISPOSTA QUESITO N. 7**

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

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

**il bene risulta conforme alla descrizione riportata nel pignoramento.**

**RISPOSTA QUESITO N. 8**

**Aggiornamento del catasto: l'immobile non necessita dell'aggiornamento catastale**

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**RISPOSTA QUESITO N. 9**

**Strumento urbanistico comunale:**

**PRG APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 3505 DEL 8 NOVEMBRE 1980 – NUCLEO CAMPO DI MARE - RESIDENZIALE**

**RISPOSTA QUESITO N. 10**

**Regolarità edilizia:**

**L'immobile risulta edificato con regolari titoli edilizi ed è in possesso del titolo abilitativo dell'abitabilità:**

**-N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 18 DICEMBRE 1969 N. 415 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;**

**- N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 19 FEBBRAIO 1970 N. 55 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;**

**-N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 13 DICEMBRE 1971 N. 296 – PROGETTO PER LA**

<p><b>COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;</b>  <b>-N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 20 MARZO 1972 N. 47 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;</b>  <b>-N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 18 MAGGIO 1973 N. 43 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;</b>  <b>-N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 29 NOVEMBRE 1974 N. 221 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;</b>  <b>-ABITABILITA' DEL 03/03/1975.</b></p>
<p><b>Dichiarazione di agibilità: L'intero complesso è in possesso del certificato di Abitabilità DEL 3 MARZO 1975, ALLEGATA.</b></p>
<p><b>Diffornità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)</b></p>
<p><b>NON SONO PRESENTE DIFFORNITA'</b></p>

**RISPOSTA QUESITO N. 11**

Non risultano, presso il servizio di pubblicità immobiliare, trascrizioni di procedimenti giudiziari sul bene pignorato

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**RISPOSTA QUESITO N. 14**

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo artistico:</b>		X
<b>Vincolo storico:</b>		X
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		X
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		X

**Oneri condominiali All. n. 9**

**Il sottoscritto CTU ha richiesto all'amministratore condominiale eventuali crediti a favore del condominio. Alla data odierna la richiesta dello scrivente non è stata riscontrata. La documentazione sarà integrata appena l'amministratore riscontrerà la richiesta.**

**Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)**

I diritti di uso civico non sono presenti – <b>All, n. 7</b>
--

**RISPOSTA QUESITO N. 15**

Eventuali pignoramenti pro quota.

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota, ma per l'intero.

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**RISPOSTA QUESITO N. 12/13**

**Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
--	--------	----------

- Immobile Comune di Cerveteri (RM), Via Marini, Abitazione di tipo civile (categoria A/2), posta al piano 2, consistenza 3,0 vani, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 54 particella 1075 subalterno 18;	X	
- Immobile Comune di Cerveteri (RM), Via Marini, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse categoria C/6), posta al piano S1 – BOX, consistenza metri quadri 12, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 54 particella 1075 subalterno 34;	X	

**Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
- Comune di Cerveteri (RM), Via Marini N. 6, Abitazione di tipo civile (categoria A/2 cl 3°), posta al piano 2, interno 18, consistenza 3,0 vani, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 54 particella 1075 subalterno 18;	----- ----- -----	----- -----	Il proprietario coincide con il possessore
- Comune di Cerveteri (RM), Via Marini, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse categoria C/6), posta al piano S1 (box auto), consistenza metri quadri 12, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 54 particella 1075 subalterno 34;	----- ----- -----	----- -----	Il proprietario coincide con il possessore

**Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

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

**Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione: NON RISULTA ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: NON RISULTA ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE</i>

**Stima del canone di locazione di mercato – NON SONO PRESENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE -**

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato: Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo.

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**RISPOSTA QUESITO N. 16**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione di tipo civile (categoria A/2), posta al piano 2, consistenza 3,00 vani,	----- -----	foglio 54 particella 1075 subalterno 18;	½ ½	
Posto auto box categoria C/6), posta al piano terra consistenza metri quadri 12,00	----- -----	foglio 54 particella 1075 subalterno 34;	½ ½	

**Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato (NON DIVISIBILE)**

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:
- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>
<b>Vendita beni pignorati</b>
Unico lotto: Trattasi di un piccolo appartamento con posto auto scoperto annesso, pertanto non divisibile
Più lotti:

**RISPOSTA QUESITO N. 17**

**8. STIMA**

**Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale**

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
-Abitazione di tipo civile (categoria A/2), posta al piano 3, consistenza 4,5 vani;		mq 56,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 52,00
Accessori	<i>Terrazzi</i>	mq 3,00		mq 1,50
	-Posto auto box categoria C/6), posta al piano S1 consistenza metri quadri 12,00	mq 12,00		mq 12,00
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 65,50 in c.t. 66,00</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
- <i>Descrizione metodo</i> Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato: Si assume il				

procedimento di stima sintetico-comparativo che individua il valore con riferimento a valori noti di immobili compravenduti, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima. Sono estrinseci i caratteri relativi, ad esempio, alla zona urbana in cui è compreso l'immobile, alla presenza di attrezzature primarie (viabilità fognature ecc...) e secondarie (negozi, uffici ecc..), alla destinazione d'uso, alla tipologia abitativa; sono intrinseci la vetustà dell'immobile, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'adeguamento normativo degli impianti, l'esposizione, l'orientamento, la presenza di pertinenze ed accessori, la disponibilità. Dapprima è individuato il valore medio di mercato con l'indagine sul mercato immobiliare e l'acquisizione anche dei valori forniti dall'Omi, dal BI e dal mercato locale; quindi il valore medio di mercato è adeguato all'immobile oggetto di stima, con la valutazione delle proprie caratteristiche, verificate durante il sopralluogo e con l'esame della documentazione a corredo.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.500,00 ÷ Max. 2.000,00	€/mq 1.750,00	<b>€/mq 1.700,00</b>
	OMI	Min. 1.300,00 ÷ Max. 1.950,00	€/mq 1.625,00	
	BI	Min. 1.400,00 ÷ Max. 2000,00	€/mq 1.700,00	

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

*Descrizione metodo: Il valore medio di mercato è adeguato all'immobile oggetto di stima, con l'applicazione dei coefficienti correttivi, determinati per l'immobile in parola. Sono stati ponderati in eccesso o in difetto rispetto alla media calcolata. L'immobile pignorato è ubicato in zona urbana semicentrale. La U.I. è facilmente accessibile dalla Statale "Aurelia", dalla stazione ferroviaria di Cerveteri/Ladispoli. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare composto da numerosi appartamenti, sito nella zona denominata "marina di Cerveteri" a due passi dal mare. Il super condominio è costituito da numerose scale e i vari edifici sono identificati con lettere. Il complesso ha diversi spazi per il parcheggio, scarseggiano le aree destinate a verde. Edificato negli anni 80 necessita di importante manutenzione straordinaria e conservativa. Risulta non attento alle necessità di risparmio energetico, tipico degli anni di realizzazione. Vicino ad ogni servizio, comprese attività sportive, banche, supermercati ecc...*

*Presenta impianti autonomi (caldaie a gas, pompe di calore ecc..). L'immobile è beneficiario di bonus 110%. L'inizio dei lavori è previsto per la fine dell'anno 2023.*

*Si valutano i seguenti coefficienti correttivi rispetto al valore medio che è stato posto pari ad 1:*

<u>zona urbana</u>	<u>1,00</u>
<u>tipologia abitativa</u>	<u>0,95</u>
<u>vetustà della costruzione</u>	<u>0,85</u>
<u>consistenza</u>	<u>1,00</u>
<u>stato degli impianti</u>	<u>0,90</u>
<u>esposizione ed arieggiamento</u>	<u>1,20</u>
<u>funzionalità</u>	<u>1,10</u>
<u>stato di conservazione dell'immobile</u>	<u>1,00</u>
<u>disponibilità</u>	<u>1,00</u>
<u>disponibilità utilizzo piscina condominiale</u>	<u>1.30</u>

**complessivamente il coefficiente correttivo è pari a 1,03**

*Ne consegue l'adeguamento del valore di mercato a mq = € 1.700,00/mq x 1,03 = 1.751,00/mq*

*Per il posto auto, conseguentemente, si determina, come consuetudine estimativa il 50 % del valore a mq dell'abitazione*

*Pertanto il valore del posto auto a mq risulta € 1.751,00 \*0.50 = € 875,50/mq*

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
------	----	------	-------------------

<i>Abitazione</i>	53,50	1.751,00	€ 93.678,50
<i>Posto auto</i>	12,00	875,50	10.506,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 104.184,50</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – NON SONO PRESENTI SANATORIE</b>			
Immobile ... - Appartamento, ecc.			
Costo Regolarizzazione abuso			€
<b>- Altri tipi di detrazione – RIPRISTINO ALLO STATO DI PROGETTO</b>			
<i>Descrizione: non necessita di ripristino</i>			
<b>- Stima del valore di mercato</b>			
<b>Lotto: abitazione e posto auto</b>			<b>Euro 105.000,00</b>

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

<i>NO</i>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	--

## CONCLUSIONI

Visionata la documentazione in atti dell'esecuzione immobiliare n. 228/2023, svolto il sopralluogo in due date diverse, unitamente al Custode, presso l'immobile pignorato sito in Cerveteri, Via Gabriele Marini n. 6, censito in catasto al foglio di mappa n. 54 p.lla 1075 subalterni 18 e 34, con riferimento ai quesiti formulati, il sottoscritto CTU, riassume quanto segue:

**la documentazione ai sensi dell'art. 567, c. 2° comma c.p.c. è completa;**

L'immobile pignorato è individuato in catasto fabbricato del Comune di Cerveteri così come segue:

- Immobile Comune di Cerveteri (RM), Via Marini n. 6, Abitazione di tipo civile (categoria A/2), posta al piano 2, consistenza 3,00, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 54 particella 1075, subalterno 18;
- Immobile Comune di Cerveteri (RM), Via Marini, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse categoria C/6), posta al piano S1 (posto auto box ), consistenza metri quadri 12, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 54 particella 1075 subalterno 34;
- L'immobile risulta edificato con regolari titoli edilizi:
  - ***N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 18 DICEMBRE 1969 N. 415 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;***
  - ***N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 19 FEBBRAIO 1970 N. 55 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;***
  - ***N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 13 DICEMBRE 1971 N. 296 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;***
  - ***N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 20 MARZO 1972 N. 47 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;***
  - ***N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 18 MAGGIO 1973 N. 43 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;***
  - ***N.O. PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 29 NOVEMBRE 1974 N. 221 – PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN GRUPPO DI VILLINI;***

- L'intero complesso è in possesso del certificato di Abitabilità rilasciato in data 3 marzo 1975;
- il bene risulta conforme alla descrizione riportata nel pignoramento;
- L'immobile non è gravato da uso civico né risultano vincoli, nella sua interezza è indivisibile
- Si stima un più probabile valore di mercato pari in cifra tonda ad € 105.000,00.

Anguillara Sabazia, 21/08/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE  
Dott. Egidio Santamaria

**ALLEGATI**

COMUNE CERVETERI	DI	Urbanistica/VERIFICA TITOLI EDILIZI	Presso gli Uffici competenti sono state rinvenuti i titoli edilizi abilitativi e il certificato di agibilità	ALL. 1
COMUNE CERVETERI	DI	AGRICOLTURA/USI CIVICI	Attestazione	ALL. 2
AGENZIA ENTRATE		Catasto	Stralcio foglio di mappa planimetria delle unità immobiliari, visura nominativa e storica	ALL. 3 ALL. 4 ALL. 5
AGENZIA ENTRATE ANAGRAFE COMUNE CERVETERI	DEL DI	Locazioni	Non risultano presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione	ALL. 6
		Stato Civile e Matrimonio	Acquisizione del certificate di stato Civile, residenza	ALL. 7
			Documentazione fotografica	ALL. 8