

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA:



PROMOSSA DA:



CONTRO:



GIUDICE:

**DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.:

**ARCHITETTO ROSSELLA FOSCHI**

CUSTODE:

**AVVOCATO ANTONIO CARBONE**

---

**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

### IL G.E. AFFIDA ALL'ESPERTO IL SEGUENTE INCARICO

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 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:

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 grande 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 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(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*;

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; 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 comunale 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'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;

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

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

**15)** 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. 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 congruagli 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; allegghi, 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 quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del

provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

## DISPONE

altresì che l'esperto estimatore:

**utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari

**invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso sé lui note di osservazione al proprio elaborato;

**depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

**A)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**B)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**C)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

**D)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

**E), F)** ecc...altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

**intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2

### PREMESSA

<p><b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.</b> [REDACTED]</p> <p>L'esecuzione immobiliare è riferita all'immobile in S. Marinella (RM) Via Aurelia Km 60 – Via delle Dalie 14, palazzina B, piano 2° int. n. 21 con il box auto di pertinenza al piano S1 int. 10.</p> <p>Il GE in data 1/09/2022 ha affidato l'incarico di esperto stimatore alla sottoscritta CTU, formulando i quesiti, fissato i tempi di svolgimento e fissato l'udienza al 31/01/2023. Il CTU ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 8/09/2022. E' stato svolto sopralluogo di concerto con il custode il 29/12/2022.</p> <p>In data 5/12/2022 il supercondominio "Consorzio Le Gardenie di Via delle Dalie 14A, 14B S. Marinella" ha proposto domanda di partecipazione all'esecuzione immobiliare.</p> <p>La presente relazione è inviata in data 31/12/2022 ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore ed al custode per consentire le eventuali osservazioni.</p>
---

## CAPITOLO 3

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	08/09/2022	Accettazione deposito atto ruolo:25/2021 – tipo atto NonCodificatoStandalone – id: 7309/0001 17D9D6E7-72D5-646F-F18F-62EE65B8278A	
	Fascicolo telematico	dal 9/9/2022	consultazione	
	Deposito perizia		.	
SISTER (Telematico)	Catasto	15/9/2022	acquisizione visure Tabelle OMI	
	Conservatoria	5/9/2022	ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	20/9/2022	individuazione sito per sopralluogo	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>	-----	<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ		ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI S.MARINELLA	Urbanistica: verifica titoli edilizi autorizzativi;		Presso l'Archivio del Comune di S. Marinella non sono stati tuttora rinvenuti i titoli autorizzativi citati nell'atto di compravendita.	
COMUNE DI S.MARINELLA	Urbanistica:: verifica sussistenza uso civico		acquisizione certificato di destinazione urbanistica ed usi civici	ALL.
AGENZIA ENTRATE	Catasto		stralcio foglio di mappa planimetria dell'immobile visure attuale e storica	ALL. ALL. ALL.

	Publicità Immobiliare	Ispezioni e visura atto di compravendita visura iscrizioni e trascrizioni		
	Locazioni	Copia dell'atto di locazione è stata fornita al custode ██████████	ALL.	
ANAGRAFE DEL ██████████	Stato civile e matrimonio	acquisizione certificato di stato civile e certificato di matrimonio	ALL. ALL.	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	---		
	Atto Ultraventennale	---		
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato (Eventuale)
VIA AURELIA KM 60,00 - VIA DELLE DALIE SNC - S.MARINELLA	Sopralluogo	Il sopralluogo fissato dal custode il 22/12/2022 non ha dato esito positivo e si è svolto, previo accordo con il locatario, il 29/12/2022.	Il sopralluogo si è svolto con regolarità e sono state consentite tutte le indagini necessarie. E' stato fornita copia del contratto di locazione	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				
CASI DI OPPONIBILITA'	<b>Contratto di locazione</b>		<b>Si</b>	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

## CAPITOLO 4

### RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

#### QUESITO 1

##### Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

E' stata verificata, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che è compiutamente esposta nel certificato notarile redatto in data 30/08/2022 dalla dott.ssa Maria Landolfo notaio in Napoli.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario	NO			
Certificato notarile	SI	30/08/2022		SI
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> nessuna				

**Esame preliminare della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 30/08/2022 dalla dott.ssa Maria Landolfo notaio in Napoli.

Si precisa che

- la certificazione relativa all'immobile comprende atti di acquisto che sono stati trascritti in data oltre venti anni antecedente la trascrizione del pignoramento (3/08/2022);
  - non risulta nel fascicolo telematico il deposito, da parte del creditore procedente, dell'estratto catastale attuale e storico.
- Nella certificazione sostitutiva del notaio M. Landolfo sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile. E' stato pertanto acquisito dal CTU insieme con il certificato di matrimonio, che è privo di annotazioni.

**Certificato di Stato Civile: ALL.**  
 [REDACTED]

**Certificato di matrimonio: ALL.**  
 [REDACTED]

**QUESITO 3**

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Appartamento nel Comune di Santa Marinella, Via Aurelia Km 60,00 - Via delle Dalie 14, palazzina B, piano 2° int. n. 21 con box auto di pertinenza al piano S1 int. 10.

<b>IPOTECHE:</b>	
- ipoteca volontaria iscritta al N. 4944 R.P e 1009 R.G in data 22.04.2004 derivante da atto pubblico notarile Pugliese Antonio di Civitavecchia [REDACTED]	
<b>PIGNORAMENTI:</b>	
- pignoramento trascritto al N. 9160 R.P. e 6799 R.G. in data 3.08.2022 per notifica Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 4.07.2022 rep.2204, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, c..f. 09339391006 rappresentata e difesa dall' avv. Luca Falivena del Foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via Federico Cesi n. 72 [REDACTED]	
<b>SEQUESTRI:</b>	NO
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b>	NO
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b>	NO
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b>	NO

**QUESITO 4**

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	NO
PROVENIENZA (1. F): - trascrizione al N. 4941 R.P. e 3014 R. G. in data 22.04.2004 a favore di: -	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) : -	

**QUESITO 5**

**Atto di provenienza ultraventennale**

L'atto di provenienza ultraventennale (compravendita a rogito notaio Giuseppe Ramondelli di Roma del 10/09/1991, rep. 34782 racc. 5578, trascritta a Civitavecchia il 14/09/1991 al N. 7072 R.P. e 5383 R.G.) non è presente in atti ma è citato nel certificato notarile redatto in data 30/08/2022 da Maria Landolfo notaio in Napoli.

**QUESITO 6**

**Descrizione immobile**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento							
<b>COMUNE</b>	Santa Marinella							
<b>VIA / CIVICO</b>	Via delle Dalie 14							
<b>PIANO/INTERNO</b>	Ed. B, P. 2°, int. 21							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>			
	Soggiorno con angolo cottura				mq 15,65			
	ripostiglio				mq 2,45			
	disimpegno				mq 1,70			
	bagno				mq 3,60			
	letto				mq 13,23			
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				<b>mq 36,65</b>				
<b>Accessori dell'immobile</b>				<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>				
n. 1 balcone				mq 4,70				
<b>Pertinenza dell'immobile</b>								
n. 1 box – auto				mq 13,00				
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>								
PIANTA (ALL. )								
FOTO: (ALL. 2) Fabbricato condominiale, vialetto condominiale di accesso, rampa condominiale di accesso ai garages, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e disimpegno, balcone								
<b>CONFINI</b>								
int. 20, int. 22, vano scale e chiostrina interna								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
12	927	23	-	A/2	2	Vani 2,5	Totale: mq 45 Totale escluse aree scoperte: mq 42	€ 348,61

12	927	31	-	C/6	6	Mq 13	-	€ 85,27
----	-----	----	---	-----	---	-------	---	---------

Indirizzo:

S.Marinella (RM), Via delle Dalie s.n.c. (Si annota che sui luoghi oggi risulta attribuito il n. civ. 14.)

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Si accede all'immobile attraverso l'androne ed il pianerottolo della scala al piano 2°, su cui si aprono gli ingressi degli interni dal 15 al 22. L'appartamento in esame è l'int. 21 ed è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, letto ed un balcone. La superficie utile (calpestabile) è di mq 36,65, oltre al balcone di mq 4,70; l'altezza utile è di m 2,75 .

L'immobile ha unico affaccio con esposizione ovest.

Ha pavimenti in piastrelle di ceramica, finiture ad intonaco tinteggiato, infissi interni ed esterni in legno.

L'impianto di riscaldamento è con pompe di calore; la cucina è servita da bombola a gas ubicata nel balcone. Non risultano certificazioni degli impianti.

Si riscontrano fenomeni di condensa, da imputarsi all'uso dell'abitazione (affollamento e cucina aperta sul soggiorno); nel complesso lo stato di manutenzione è discreto.

Il box-auto ha pianta rettangolare, posta in serie con gli altri boxes lungo l'ampia corsia di manovra; ha superficie di mq 13,00 (desunta dai dati catastali per l'impossibilità di accesso); è chiuso da serranda basculante; le pavimentazioni sono in battuto di cemento.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'immobile stimando è ubicato al piano 2° di un fabbricato residenziale a pianta pressoché quadrata, sviluppata su quattro piani fuori terra (compresi i piani terreno ed attico) ed un piano interrato riservato alle autorimesse. E' servito da ascensore dal piano terreno all'ultimo; il piano interrato, al quale si accede dalla scala condominiale, è riservato alle autorimesse.

Il fabbricato B, in cui è compreso l'immobile, è costituito in condominio ed è parte di un complesso di fabbricati più ampio costituente un supercondominio: comune è il cancello d'ingresso e la rampa alle autorimesse interrate dei singoli fabbricati, il parcheggio esterno scoperto, l'area verde con alberi di alto fusto.

La costruzione risale agli anni Ottanta del Novecento ed ha struttura in calcestruzzo armato, balconi parzialmente incassati, copertura piana, paramento in intonaco tinteggiato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato B è discreto.

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

Vendita esente dalle imposte IVA

**QUESITO 7**

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

Lo stato attuale dell'immobile pignorato corrisponde alla descrizione contenuta nel pignoramento.

**QUESITO 8**

**Aggiornamento del catasto**

La situazione catastale dell'immobile non necessita di aggiornamento: è regolarmente accatastato e la planimetria lo rappresenta con esattezza.

Invece l'intero complesso edilizio non è riportato graficamente nel foglio di mappa del Catasto Terreni

**QUESITO 9**

**Normativa urbanistica**

**Strumento urbanistico comunale:**  
 PRG (approvato con del. G.R. n.305/ 11.2.1975): zona residenziale destinata a zona "C – completamento, sottozona C5"

**QUESITO 10**

**Titoli edilizi**

<p><b>Regolarità edilizia:</b>                  Nell'atto di compravendita sono citate le Concessioni Edilizie NN. 84,87 e 88 del 15 aprile 1983 e successive varianti del 22 maggio 1985 e 28 febbraio 1986.                  (Presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico del Comune tali titoli edilizi non sono stati ancora esibiti al CTU (ALL. ).</p>
<p><b>Dichiarazione di agibilità:</b>                  L'immobile non ha la certificazione di agibilità</p>
<p><b>Difformità edilizie, sanabilità e costi</b>                  La planimetria catastale, datata 30 giugno 1986, è conforme allo stato dell'immobile.</p>

**QUESITO 11**

**Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

Non risultano, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, trascrizioni di procedimenti giudiziari sul bene pignorato

**QUESITO 12**

**Occupazione dell'immobile pignorato**

Immobile pignorato	Libero	Occupato
appartamento		X
box-auto	X	

**Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
appartamento	[REDACTED]	Contratto di locazione a [REDACTED] registrato telematicamente il 29/10/2019 al n. 007077-serie 3T Agenzia delle Entrate – Uff. Territoriale di Castellammare di Stabia (ALL.)	03/08/2022

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

<p><u>Dati del contratto:</u>                  Identificativo assegnato al richiedente: [REDACTED]                  Durata: [REDACTED] (più eventuale proroga tacita di ulteriori quattro anni)                  Data di stipula [REDACTED]                  Importo del canone: [REDACTED]                  Tipologia: locazione agevolata immobile uso abitativo</p> <p><u>Dati dell'immobile</u>                  Cat. cat.A2; rendita catastale € 104,54.</p> <p>Si annota che il contratto, nonostante sia intestato "LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA" ai sensi dell'art. 2 comma 3</p>
--

della L.9/12/1998 n. 431, non presenta nella sua formulazione le caratteristiche di un contratto a canone concordato, secondo quanto indicato nel riferimento normativo (che generalmente ha una durata di tre anni più due).  
 Infatti il contenuto del contratto non è secondo il modello stabilito dagli accordi delle associazioni di categoria territoriale nelle zone riconosciute ad alta densità abitativa (come S. Marinella) e manca dell'allegata scheda per la determinazione del canone, prescritta per tale tipologia di contratti. E' singolare che tale contratto di locazione, pur beneficiando di agevolazioni fiscali (quali anche l'esenzione dell'imposta di bollo e di registro), sia stato regolarmente registrato per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Castellamare di Stabia.  
 Nel contratto sono errati i dati catastali ("F.9 part. 626 sub 16 rendita € 104,54", anziché "F. 12, part. 927, sub 23, rendita € 348,61).  
 Infine, manca ogni riferimento all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e la relativa dichiarazione, richiesta dalla normativa vigente.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	---	---		
Contratti di locazione	29/10/2019	03/08/2022	X	

**rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto**

Si ritiene congrua la rispondenza del canone di locazione al valore di mercato al momento della conclusione del contratto (30/03/2023).

Considerati i dati OMI compresi tra 5,8 – 8,5 €/ mq lordi per la zona D1 per lo stato normale, valutando il coefficiente 7,00 per la superficie lorda dell'appartamento, si calcola il canone mensile:

43,70 x 7 = € 305,90 mensili = € 300,00 c.t.

**QUESITO 13**

**Assegnazione della casa coniugale**

Non sussiste, per l'immobile in esame,tale situazione.

**QUESITO 14**

**Vincoli sui beni pignorati**

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

**Oneri condominiali**

**SUPERCONDOMINIO CONSORZIO (ALL.)**

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>	€ 264,03
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>	---
<i>Spese condominiali non pagate negli anni anteriori:</i>	€ 2.324,50
<i>Per un totale di</i>	<b>€ 2.588,53</b>

**CONDOMINIO FABBRICATO B (ALL.)**

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>	€ 458,20
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>	---
<i>Spese condominiali non pagate negli anni anteriori:</i>	€ 6.824,61
<i>Per un totale di</i>	<b>€ 7.282,81</b>

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

Non risultano diritti demaniali ed usi civici

**QUESITO 15**

**Eventuale pignoramento pro quota**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
		Foglio 12 Particella 927 Sub 23 e 31	1/1	

**QUESITO 16**

**Eventuale Individuazione dei lotti di vendita**

Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):  
L'immobile è indivisibile in quanto è composto da ambienti fondamentali all'abitazione: l'eventuale riduzione incide negativamente sul valore del bene stimando

Unico lotto

**QUESITO 17**

**Stima**

**Superficie commerciale**

Immobile pignorato appartamento		Sup.calpestabile (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 35,65	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 41,35
Accessorio	Balcone	mq 4,70	50%	mq 2,35
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 43,70</b>
Box-auto		Sup.calpestabile (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
			100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 13,00
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 13,00</b>

**- 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 stimando.  
Sono estrinseci i caratteri relativi, per esempio, alla zona urbana in cui è compreso l'immobile, alla presenza di attrezzature primarie (viabilità, fognature) e secondarie (negozi, uffici), 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 stimando con la valutazione delle sue caratteristiche, verificate con il sopralluogo e con l'esame della documentazione.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
appartamento di abitazione	Val. locali	Min.1.300÷Max. 2.000	€/mq 1.650	<b>€/mq 1.700</b>
	OMI	Min. 1.250-Max. 1.850	€/mq 1.550	
	BI	(ott.2022) 1.900	€/mq 1.900	

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

Il valore medio di mercato è adeguato all'immobile stimando, con la valutazione di coefficienti (corrispondenti alle caratteristiche dell'immobile) ponderati in eccesso o in difetto rispetto alla media.

L'immobile pignorato è ubicato nella zona urbana semicentrale della cittadina, a carattere residenziale, ubicata tra la ferrovia Roma-Pisa e spazi pertinenziali del Condominio e del Supercondominio e collegata alla strada statale Aurelia.

L'immobile è compreso in un fabbricato costruito negli anni Ottanta del Novecento; ha pezzatura piccola ma ambienti funzionali e altezza utile di m 2,75; ha unica esposizione ad ovest; è dotato di balcone ed autorimessa; gode di un posto auto scoperto e di aree condominiali attrezzate con il verde ed alberi di alto fusto.

Ha impianti autonomi (pompe di calore, gas con bombole); non sussistono certificazioni degli impianti né la certificazione di agibilità.

Nel complesso discreto è lo stato di manutenzione sia dell'appartamento sia del fabbricato.

Si valutano i seguenti coefficienti correttivi rispetto al valore medio (che è pari ad 1):

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

Complessivamente il coefficiente correttivo è pari a 0,96.

Ne consegue l'adeguamento del valore di mercato:

€ 1.700 x 0,96 = € **1.632,00 / mq.**

Conseguentemente, per il box-auto si valuta il valore di mercato pari ad € **760,00/ mq**

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
appartamentp	.43,70.	1.632,00	€ 71.318,00
box-auto	13,00	760,00	€ 9.880,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 81.198,00</b>

**- Detrazione per sanatoria edilizia**

Inesistenza di abusi edilizi

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

NO

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

<b>Immobile pignorato</b>		<b>€ 81.198,00</b>
---------------------------	--	--------------------

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

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

## CONCLUSIONI

Visionata la documentazione in atti dell'esecuzione immobiliare n. 131/2022 B [REDACTED] [REDACTED] 1, verificata la documentazione in atti, svolto sopralluogo (di concerto con il custode Avvocato Antonio Carbone) presso l'immobile pignorato in S. Marinella (RM) Via delle Dalie 14 in data 22/12/2022 (con esito negativo) e in data 29/12/2022, con riferimento ai quesiti formulati dal GE, la sottoscritta CTU

riassume che

la documentazione art. 567, 2° comma c.p.c. è completa;

l'immobile pignorato è individuato in catasto del Comune di Santa Marinella al Foglio 12 particella 927 sub 23 (appartamento) e sub 31 (box-auto), ha superficie utile di mq 36,65 oltre ad un balcone di mq 4,70, altezza utile di m 2,75, superficie lorda complessiva di mq 43,70; il box auto mq 13,00.

E' stato costruito con Concessione Edilizia N. 84, 87 e 88 del 15/04/1983 e successive varianti del 20/05/1985 e 28/02/1986, rilasciate dal Comune di Santa Marinella; è privo di certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla rappresentazione della planimetria catastale datata 1986.

Non risultano vincoli né gravami di uso civico.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è costituito in condominio ed è parte di un supercondominio.

L'immobile, pignorato nella sua interezza, è indivisibile.

E' abitato dal locatario [REDACTED] (nato in [REDACTED]): il contratto di locazione è stato registrato telematicamente il 29/10/2019 al n. 007077-serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Territoriale di Castellamare di Stabia, nel mentre il pignoramento è stato trascritto in data 03/08/2022.

Si stima il valore di mercato di € **81.198,00 (€ ottantunomilacentonovantotto/00)**.

Civitavecchia, 30 dicembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Architetto Rossella Foschi

## CAPITOLO 5

### ALLEGATI

ALL. 1 Planimetria catastale (1986)

ALL. 2 Fotografie (vedute da strada, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, balcone; autorimessa)