

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 140/2023

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

C.T.U.:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 4 – ALLEGATI

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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:

(a1) - 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 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:

(a2) - 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.

(b) - 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.

(c) - 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

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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 trascritto il...)
- 5) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 6) **(6.a) descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e **(6.b)** 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;
- 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) **(9.a)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e **(9.b)** acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) **(10.a)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e **(10.b)** l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **(10.c)** 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

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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)** **(12.a)** *accerti se l'immobile è libero o occupato;* **(12.b)** *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;* **(12.c)** *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.* **(12.d)** *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;* **(12.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.*
- 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)** **(14.a)** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;* **(14.b)** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;* **(14.c)** *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 15)** **(15.a)** *appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.* **(15.b)** *Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;*
- 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;

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Premesso:

- che il sottoscritto [REDACTED], veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal giudice dott. Stefano Palmaccio con decreto del 24/09/2023 in;
- che venivano posti al C.T.U. i quesiti sopraindicati;
- che il giudice ha fissato per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 cod. proc. civ., innanzi a sé l'udienza del 20/02/2024 ore 11,30;
- che copia dell'elaborato sia inviata alle parti e al custode direttamente dall'esperto almeno 40 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata o posta ordinaria, assegnando alle parti un termine non superiore a 10 giorni per far pervenire al C.T.U. le osservazioni all'elaborato.
- che l'elaborato dovrà essere depositato in forma telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata.

Tutto ciò premesso,

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa e avendo reperito la documentazione utile presso i pubblici uffici, sentito le parti, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Quesito 1) – Verifica completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stata depositata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale sottoscritta [REDACTED]

Quesito 2) - Esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c.

2.a1 Il creditore procedente non ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

2.a2 Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

2.b1 i Certificati depositati risalgono per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento, nel quale sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici.

2.c Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati.

Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla loro acquisizione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cerveteri, Anguillara Sabazia e Roma, oltre al certificato di stato civile sono riportati nell'allegato demografico i certificati di residenza e quello di stato di famiglia, nonché copia degli estratti di matrimonio. **(Allegato 1)**

Quesito 3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità; favore: [REDACTED]

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 18/03/1992 rep.50325/9449, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 27/03/1992 al n. 11271 di formalità; favore: [REDACTED]

STORIA IPOTECARIA

- Ipoteca volontaria n. 9301 del 19/04/2007 favore: [redacted] e contro: [redacted]
[redacted]; per Euro 698.400,00 di cui Euro 348.800,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [redacted], in data 13/04/2007 rep.21177/14850.
- Pignoramento Immobiliare n. 28450 del 14/07/2023 favore: [redacted] e contro: [redacted]
[redacted]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia, in data 19/06/2023 rep.1515.

• Immobili:

- Foglio 24 particella 519 immobile demolito; attuali particelle:
- Foglio 24 particella 1031 sub 502; p. T-1, cat. F/3, senza rendita.
- Foglio 24 particella 1031 sub 503; p. T-1, cat. F/3, senza rendita.
- Foglio 24 particella 1031 sub 504; p. T-1, cat. F/3, senza rendita.
- Foglio 24 particella 1031 sub 505; p. S1, cat. F/3, senza rendita.
- Foglio 24 particella 1031 sub 506; p. S1, cat. F/3, senza rendita.
- Foglio 24 particella 1031 sub 507; p. S1, cat. F/3, senza rendita.

Quesito 4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[redacted] per l'intera piena proprietà	Dal 18/03/1992
PROVENIENZA: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [redacted], del 18/03/1992 rep.50325/9449, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 27/03/1992 al n. 11271 di formalità	
[redacted]	Dal 13/04/2007
PROVENIENZA: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [redacted], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità	

Quesito 5) - Atto di provenienza ultraventennale

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [redacted], del 18/03/1992 rep.50325/9449, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 27/03/1992 al n. 11271 di formalità - **(Allegato 2)**

Quesito 6) – 6.a Descrizione immobile pignorato

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
24	1031	502		F/3			
Indirizzo: VIA DEI CASTAGNI n. 12 Piano T-1							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
24	1031	503		F/3			
Indirizzo: VIA DEI CASTAGNI n. 12 Piano T-1							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
24	1031	504		F/3			
Indirizzo: VIA DEI CASTAGNI n. 12 Piano T-1							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
24	1031	505		F/3			
Indirizzo: VIA DEI CASTAGNI n. 12 Piano S1							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
24	1031	506		F/3			
Indirizzo: VIA DEI CASTAGNI n. 12 Piano S1							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
24	1031	507		F/3			
Indirizzo: VIA DEI CASTAGNI n. 12 Piano S1							

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo accesso con il custode in data 13/10/2023 del quale è stato dato preavviso dal custode al debitore. Durante il sopralluogo è stata accertata la consistenza attuale del fabbricato ed è stato eseguito un rilievo fotografico.

A seguito del reperimento delle autorizzazioni edilizie presso il Comune di Anguillara Sabazia, è stato eseguito un secondo accesso in data 13/12/2023 durante in quale è stato possibile fare il rilievo metrico e fotografico dell'intero fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, con redazione di verbale di sopralluogo **(Allegato 3)**.

Il fabbricato è sito in via dei Castagni n. 12, all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Ponton dell'Elce" Lotto 14, situato nella zona rurale del paese a circa 8 km a sud in linea d'aria dal centro abitato del Comune di Anguillara Sabazia, in prossimità dei confini comunali con i Comuni di Roma, Fiumicino, Bracciano e Cerveteri, raggiungibile in auto dalla Strada Provinciale SP15b denominata anche Via del Casale di Sant'Angelo.

La lottizzazione è prevalentemente residenziale e non sono presenti attività commerciali e/o servizi nelle immediate vicinanze.

Il lotto è recintato e l'accesso avviene da un cancello precario su via dei Castagni n. 12, allo stato attuale il fabbricato, che comprende le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, si presenta in stato di abbandono con presenza di vegetazione spontanea che ne impedisce quasi l'accesso. È stata realizzata soltanto la struttura portante in c.a. e le tamponature perimetrali in laterizio forato di spessore di circa 30 cm, non sono presenti impianti, infissi e intonaci. L'altezza interna rilevata allo stato rustico è pari a 2.90 m, la copertura è a tetto a due falde con due abbaini laterali.

Il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 20620/2007/89 del 03/11/2007, avente per oggetto: "interventi di ristrutturazione civile abitazione, nel Comune di Anguillara S. (RM) in Via dei Castagni 12 nell'area distinta in Catasto alla sezione censuaria unica al foglio 24 particella 519 ...", che comprendeva la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica. In seguito è stata presentata una variante in corso d'opera con Permesso di Costruire n. 28744/2008/R rilasciato in data 21/01/2009 per la "realizzazione del sottotetto praticabile non

abitabile", inoltre è stata richiesta una proroga di 6 mesi per completare le opere rilasciata in data 30/05/2011 con prot. n. 9058/2001/R.

Il fabbricato è composto da quattro unità immobiliari a destinazione residenziale, di cui due bilocali e due monocali, con sottotetto praticabile non abitabile e al piano seminterrato sono stati realizzati quattro garage con accesso indipendente dalle rampe carrabili poste ai lati del fabbricato.

Da quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo l'immobile necessita di rilevanti opere per il completamento, nonché di adeguamento alle normative in materia edilizia e di contenimento energetico ad oggi vigenti.

Si sono, inoltre riscontrate delle difformità rispetto all'elaborato grafico di progetto allegato al permesso di costruire, per le quali si rimanda alla risposta al quesito n. 10.a.

Millesimi di proprietà:

L'immobile non fa parte di un condominio costituito, pertanto non sono presenti millesimi di proprietà.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso per tutti i vani dell'immobile:

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
Sub. 502		
PT	Ambiente 1	19,25
	Ambiente 2	14,70
	Bagno	4,60
Totale superficie (mq)		38,55

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
Sub. 503		
PT	Ambiente 1	19,25
	Ambiente 2	14,70
	Bagno	4,60
Totale superficie (mq)		38,55

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
Sub. 504/parte		
PT	Monocale 1	29,90
	Bagno	2,40
PT	Monocale 2	29,90
	Bagno	2,40
Totale superficie (mq)		64,60

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
Sub. 505		
PS1	Garage	47,80
	Ripostiglio	2,85
Totale superficie (mq)		50,65

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
Sub. 506		
PS1	Garage	47,80
	Ripostiglio	2,85
Totale superficie (mq)		50,65

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
Sub. 507		
PS1	Garage	39,00
	Ripostiglio	4,30
	Garage	39,00
	Ripostiglio	4,30
Totale superficie (mq)		86,60

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
Sub. 503-503-504		
P1	Sottotetto	149,30
Totale superficie (mq)		149,30

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
Sub. 503-503-504		
PT	Area esterna	756,30
Totale superficie (mq)		756,30

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata (Allegato 4) e documentazione fotografica (Allegato 5).

Quesito 6.b) - Vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 8 bis dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

Quesito 7) - Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito 8) - Aggiornamento del catasto

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato al catasto urbano, ma non essendo stati completati i lavori di ristrutturazione le unità immobiliari sono state accatastate in corso di costruzione con categoria F3. È stata reperita la planimetria dell'elaborato planimetrico dove è indicata la dimostrazione grafica dei subalterni e le relative visure storiche presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 6).

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Quesito 9.a) - Strumento urbanistico

La zona interessata dalla costruzione ha la seguente destinazione urbanistica:

P. di L. Convenzionato per il recupero urbanistico del nucleo spontaneo di PONTON DELL'ELCE, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 329 del 15.10.1985.

Destinazione urbanistica:

Art. 2 – Contenuto del P.d.L.

*Lo strumento urbanistico esecutivo cui si riferiscono le presenti norme tecniche riguarda le aree che secondo il P.R.G. vigente, sono destinate a Zona C*Il Nuclei Edilizi Spontanei con indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,25$ mc/mq.*

Quesito 9.b) – Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di unità immobiliari censite al catasto urbano non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 10.a) – Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Anguillara Sabazia, tramite formale richiesta di accesso agli Atti in arrivo N. 00036540 del 20-10-2023 è risultato che l'immobile è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2395 del 21/02/1992;
- Permesso di Costruire n. 20620/2007/89 del 03/11/2007;
- Permesso di Costruire n. 28744/2008/R rilasciato in data 21/01/2009;

(Allegato 7)

Le difformità rilevate consistono in:

Per i sub. 502 e 503

Al piano terreno:

Chiusura dei portici con conseguente aumento del volume residenziale, rispettivamente:

$(5.10 \times 1.50) = 7.65$ mq

7.65 mq \times 3.20 m (h) = 24.48 mc

Diversa distribuzione degli spazi interni, diversa realizzazione delle scale di collegamento con il piano seminterrato, diversa realizzazione del vano scala per il collegamento con il piano sottotetto, diverso posizionamento delle finestre sulle facciate.

Al piano seminterrato:

parete divisoria intercapedine realizzata in parte, realizzazione di un ripostiglio in adiacenza alla scala interna, vano porta carrabile realizzata di dimensioni inferiori, porte esterne di accesso all'intercapedine non realizzate.

Per il sub. 505

Al piano terreno:

Chiusura del portico con conseguente aumento del volume residenziale:

$(10.20 \times 3.70) = 37.74$ mq

37.74 mq \times 3.20 m (h) = 120.77 mc

Frazionamento in due unità immobiliari per ricavare due abitazioni, diversa distribuzione degli spazi interni, diversa realizzazione dei vani scala per il collegamento con i piani seminterrato e sottotetto, diverso posizionamento delle finestre sulle facciate.

Al piano seminterrato:

Frazionamento in due unità immobiliari per ricavare due garage, parete divisoria intercapedine realizzata in parte, realizzazione di due ripostigli in adiacenza alla scala interna, realizzazione di un ulteriore accesso carrabile sul lato ovest, vano porta carrabile realizzata di dimensioni inferiori, porte esterne di accesso all'intercapedine non realizzate.

Per quanto riguarda il piano sottotetto risulta un unico ambiente non suddiviso, così come l'area esterna.

Quesito 10.b) – Agibilità

Gli immobili non sono dotati di agibilità in quanto gli interventi di ristrutturazione non sono stati completati.

Quesito 10.c) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Allo stato attuale l'immobile risulta difforme sia esternamente che nella distribuzione interna.

Rispetto a quanto specificato al precedente punto 10.a, sono state riscontrate delle difformità consistenti in:

1. Ampliamento della volumetria residenziale;
2. Frazionamento di una unità immobiliare;
3. Diverso posizionamento delle finestre sulle facciate;
4. Diversa realizzazione delle scale interne e dei vani scala;
5. Diversa realizzazione delle tramezzature interne;

La difformità indicata al punto 1 risulta non sanabile perché non conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

La volumetria autorizzata, proveniente dalla precedente concessione edilizia in sanatoria, è pari a 297,00 mc, mentre allo stato di fatto per effetto della chiusura dei portici risultano complessivamente 523.84 mc, pertanto sarà necessario il ripristino con demolizione delle murature perimetrali per conformarlo al progetto approvato.

Di conseguenza la difformità riscontrata al punto 2 dovrà essere necessariamente ripristinata, anche se teoricamente rientrerebbe in una non conformità sanabile, in pratica per effetto dell'inapplicabilità di aumento della cubatura, non rispetterebbe i parametri minimi igienico sanitari.

Per quanto riguarda i punti 3, 4 e 5 rientrano nella categoria di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/01.

Per il ripristino sarà necessario redigere una pratica edilizia con pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 2.000,00 €, oltre ai diritti di segreteria pari a 300,00 € e alle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, Direzione dei Lavori e Coordinamento della Sicurezza, che forfettariamente si stimano in 4.700,00 €

L'importo complessivo per il ripristino è quantificato in 7.000,00 €.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Quesito 11) - Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.

Quesito 12.a) – Occupazione dell'immobile

Gli immobili risultano liberi e nella disponibilità degli esecutati.

Quesito 12.b) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
F. 24 P.IIa 1031 sub. 502	[REDACTED]	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità	Pignoramento Immobiliare n. 28450 del 14/07/2023 favore: [REDACTED] e contro: [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia, in data 19/06/2023 rep.1515.
F. 24 P.IIa 1031 sub. 503	[REDACTED]	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità	Pignoramento Immobiliare n. 28450 del 14/07/2023 favore: [REDACTED] e contro: [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia, in data 19/06/2023 rep.1515.
F. 24 P.IIa 1031 sub. 504	[REDACTED]	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità	Pignoramento Immobiliare n. 28450 del 14/07/2023 favore: [REDACTED] e contro: [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia, in data 19/06/2023 rep.1515.
F. 24 P.IIa 1031 sub. 505	[REDACTED]	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità	Pignoramento Immobiliare n. 28450 del 14/07/2023 favore: [REDACTED] e contro: [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia, in data 19/06/2023 rep.1515.
F. 24 P.IIa 1031 sub. 506	[REDACTED]	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità	Pignoramento Immobiliare n. 28450 del 14/07/2023 favore: [REDACTED] e contro: [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia, in data 19/06/2023 rep.1515.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

		15458 di formalità	Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia, in data 19/06/2023 rep.1515.
F. 24 P.Ila 1031 sub. 507		Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [redacted] del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità	Pignoramento Immobiliare n. 28450 del 14/07/2023 favore: [redacted] e contro: [redacted]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia, in data 19/06/2023 rep.1515.

Quesito 12.c) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile

Non sono presenti atti privati o contratti di locazione sull’immobile.

Quesito 12.d) - Contratti di locazione opponibili

Non sussiste tale opzione

Quesito 12.e) – Stima del canone di locazione di mercato

Non sussiste tale opzione

Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale - coniuge separato

Non sussiste tale opzione.

Quesito 14.a) – Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

Il fabbricato ai fini del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) rientra in zone urbanizzate, all’interno della fascia di rispetto delle zone umide e in zona di interesse archeologico. Tali vincoli non ne impediscono la vendita.

Quesito 14.b) – Oneri condominiali

A seguito di ricerche presso il Comune di Anguillara Sabazia si è potuto accertare che inizialmente era stato costituito un consorzio denominato Ponton dell’Elce, ma che ad oggi è stato sciolto. Quindi non sono disponibili quote millesimali con le quali suddividere le spese comuni e non è possibile determinare un 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.

Quesito 14.c) – Diritti demaniali ed usi civici

La zona in cui è stato edificato l’immobile in oggetto non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici, come risultante della Tavola del quadro di unione – Carta degli usi civici del Comune di Anguillara Sabazia, dove il terreno in oggetto ricade nella zona denominata “Terreni Allodiali”, cioè terreni liberi.

Quesito 15.a) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	[REDACTED]	F. 24	1/6	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità
	[REDACTED]	P.IIa 1031	1/6	
	[REDACTED]	sub. 502	2/6	
	[REDACTED]		1/6	
	[REDACTED]		1/6	
Abitazione	[REDACTED]	F. 24	1/6	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità
	[REDACTED]	P.IIa 1031	1/6	
	[REDACTED]	sub. 503	2/6	
	[REDACTED]		1/6	
	[REDACTED]		1/6	
Abitazione	[REDACTED]	F. 24	1/6	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità
	[REDACTED]	P.IIa 1031	1/6	
	[REDACTED]	sub. 504	2/6	
	[REDACTED]		1/6	
	[REDACTED]		1/6	
Abitazione	[REDACTED]	F. 24	1/6	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità
	[REDACTED]	P.IIa 1031	1/6	
	[REDACTED]	Sub. 505	2/6	
	[REDACTED]		1/6	
	[REDACTED]		1/6	
Abitazione	[REDACTED]	F. 24	1/6	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità
	[REDACTED]	P.IIa 1031	1/6	
	[REDACTED]	sub. 506	2/6	
	[REDACTED]		1/6	
	[REDACTED]		1/6	
Abitazione	[REDACTED]	F. 24	1/6	Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED], del 13/04/2007 rep. 21176, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 19/04/2007 al n. 15458 di formalità
	[REDACTED]	P.IIa 1031	1/6	
	[REDACTED]	sub. 507	2/6	
	[REDACTED]		1/6	
	[REDACTED]		1/6	

Quesito 15.b) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

Allo stato attuale il fabbricato si presenta allo stato rustico e non è possibile individuare con esattezza i diversi subalterni che compongono le rispettive unità immobiliari, per effetto anche delle difformità rilevate. Pertanto a giudizio dello scrivente l'immobile può essere venduto in un unico lotto in quanto necessita di completamento funzionale.

Quesito 16) – Vendita beni pignorati

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

Quesito 17.a) – Determinazione valore dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto delle "codice delle valutazioni immobiliari che secondo la legge italiana, è un'opera di sistema condivisa dagli enti del Comitato tecnico scientifico di Tecnoborsa che costituisce, di fatto, lo «standard affidabile» previsto dall'art. 120-duodecies del Testo unico bancario.

Il testo rappresenta le linee guida a cui devono attenersi i tecnici nella redazione degli elaborati peritali di stima, illustrando le metodologie di valutazione da adottare tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello “per comparazione”, applicando agli immobili un prezzo al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale, desunto dalla comparazione con immobili di simili caratteristiche tecniche ed economiche, rispetto al contesto territoriale e ambientale e alle proprietà tipologiche e dimensionali.

Sulla base di rilevazioni statistiche effettuate con l’ausilio di alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall’Agenzia del Territorio riferite al primo semestre 2023 (ultimo disponibile), è stato determinato un valore unitario di:

- fabbricato rustico: 1.525,00 euro al mq,

al quale sono stati applicati dei coefficienti di riduzione in base alla superficie, allo stato di costruzione (rustico) e alla vetustà dell’immobile;

- **Superficie commerciale**

Unità immobiliare	Fabbricato allo stato rustico
-------------------	--------------------------------------

Dati catastali			Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di rettifica %	Superf. commerciale (mq)	Costo singola dest. d'uso	
Foglio	Part.IIa	Sub.							
24	1031		PT	F03	163,7	100	163,7	249 642,50 €	
			PS1	F03	212,5	60	127,5	194 437,50 €	
			P1	F03	163,7	30	49,11	74 892,75 €	
			PT	Area esterna	756,3	10	75,63	115 335,75 €	
Coefficiente di riduzione stato rustico							35	0	222 007,98 €
Coefficiente di vetustà (15 anni)							85	0	188 706,78 €
					Valore unitario al mq	Totale sup. commerciale (mq)		415,94	Totale valore commerciale
					1 525,00 €	x		415,94	188 706,78 €
Valore dell'immobile secondo il criterio comparativo che arrotondato risulta:							188 706,78 €		

Adeguamenti e correzione del valore di mercato:

Decurtazione per regolarizzazione difformità -7 000,00 €

Correzione del valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%): -18 870,68 €

Valore di Mercato 162 836,10 €

Valore di Mercato	147 000,00 €
--------------------------	---------------------

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

Non sussiste tale opzione.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 4 – ALLEGATI

Allegato A – Versione della stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Allegato B – Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word

Allegato C – Succinta descrizione del lotto

Allegato 1 – Certificati di stato di famiglia, residenza, stato civile e Certificato di matrimonio

Allegato 2 – Copia atto compravendita

Allegato 3 – Verbale di sopralluogo

Allegato 4 – Planimetria dello stato di fatto

Allegato 5 – Documentazione fotografica

Allegato 6 – Elaborato planimetrico e visure storiche

Allegato 7 – Titoli edilizi

Tanto si doveva in assolvimento all'incarico affidato.

Bracciano, 28/12/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Francolino Gianluca



STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it