

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 90/2023 riunita alla 221/2023

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Francesco Vigorito

C.T.U.: Geom. Fè Gianfranco

CUSTODE: Avvocato Roberta Ostini

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. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,



- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- 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;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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



4. Situazione urbanistica

- A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 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;
- C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;
- D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.
- E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

- A) **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;
- C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- D) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

- A) **appuri**, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.
- 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 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;
- C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla



redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **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 di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati 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, indicandone il 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

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art 569c.p.c. del 22-09-2023, notificato in data 25-09-2023, il G.E. Dott. Stefano Palmaccio ha nominato il Sottoscritto Geom. Fè Gianfranco, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Cerveteri via Ceretana n. 12, CTU nella procedura R.G.E. n. 90/2023, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come articolati, riguardanti gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Santa Marinella (RM) via Cavour 14/A-14/B, rinviando l'udienza al 22-02-2024 alle ore 11:00.

In pari (26-09-2023) il sottoscritto prestava giuramento telematico.

In data 28-12-2023 in conformità al quesito posto, il sottoscritto inviava relazione di stima sintetica.

In data in data 29-12-2023 il sottoscritto volgeva istanza di proroga per le motivazioni in essa contenute.

Che l'illustrissimo Giudice Dott. Francesco Vigorito in data 02-01-2024 concedeva all'esperto estimatore proroga per il deposito della relazione, rinviando l'udienza al 21-05-2024 alle ore 11:00.

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto CTU ha redatto la

presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si **compone di n. 20 pagine e n. 14 Allegati**.

L'Immobile oggetto di esecuzione (villino bifamiliare disposto su due livelli), è sito in Santa Marinella via Cavour civici 14/A – 14/B.

Al sopralluogo del 17-11-2023, ci è stato consentito l'accesso per visionare gli immobili (civici 14/A 14/B) e si è potuto rilevare metricamente gli stessi, constatandone alcuni abusi realizzati al piano sottotetto (raffronto effettuato con planimetria catastale, in quanto non ancora in possesso della documentazione urbanistica), ove si sono riscontrati degli abusi in entrambi gli immobili, ovvero la realizzazione di un bagno di tramezzatura al fine di ricavarne 2 stanze di cui una con accesso al balcone posto su via Cavour, nonché la presenza di velux sulla copertura.

Di seguito:

Villino Bifamiliare sito in Santa Marinella via Cavour n. 14/A interno 1 – 14/B interno 2.

Realizzato con:

D.I.A demolizione e ricostruzione fedele del 09-08-2007 (pratica edilizia n. 60) prot. 20505;

D.I.A del 18-03-2008 prot. 7422;

D.I.A del 18-12-2008 prot. 35315;

D.I.A del 02-02-2009 prot. 3220;

D.I.A del 23-04-2009 prot. 11029;

Visto la tipologia dell'immobile e i lotti già preformati si avrà:

LOTTO 1) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto civico 14/A int. 1 foglio 16 particella 104 subalterno 503 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; **Allegato "A"**

LOTTO 2) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto civico 14/B int. 2 foglio 16 particella 104 subalterno 504 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; **Allegato "B"**

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	26-09-2023	Accettazione incarico esperto estimatore	
	Fascicolo telematico	30-09-2023 14-01-2024	Prelevato dal portale Efisystem	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	31-10-2023	planimetrie, visure catastali, estratto di mappa degli immobili	All.A-B
	Conservatoria		No	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		<ul style="list-style-type: none"> Ricognizione delle aree tutelate per legge – m)protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto. Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – lett. C) e d) 	All. C



			<i>beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.</i>	
CONSERVATORIA			NO	
VISURA CAMERALE			NO	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	
(COMUNE DI SANTA MARINELLA)	Istanza accesso agli atti del 11-12-2023, e successive. Vedi istanza al G.E del 29-12-2023 Email del 28-12-2023 per concordare data accesso agli atti. Accessi presso ufficio Urbanistica del 27-02-2024, verifica aspetti Urbanistici e 19-03-2024, consultazione atti urbanistici.	Villino bifamiliare sito in santa Marinella Via Cavour 14/A interno 1– 14/B interno 2.	All.D	
UNIV. AGRARIA		(attestazione usi civici) Libero da uso civico		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie immobili, mappa catastale	All.A-B	
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Contratto di locazione app.to int. 2 foglio 16 p.lla 104 sub 504	All. E	
ANAGRAFE		Certificato anagrafico di stato civile	All. F	
ARCHIVIO NOTARILE	Att0 Compravendita	<u>Notaio [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] Registrato a Roma 2 il 03-03-2008 n. 8839 Serie IT Trascritto a Civitavecchia il 05-03-2008 al n. 1563 di formalità.</u>	All. G	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Sopralluogo	Vedi verbali depositati dal custode Avv. Roberta Ostini	Rilievi completi di ogni singolo immobile. Lotto 1-2	
	30-10-2023 17-11-2023			
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA DI	Udienza	19-07-2024 ore 11:00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		Si	



CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	Si (validità dal 01-05-2018 al 30-04-2026.	<i>All. E</i>
	Assegnazione della casa coniugale	No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si dal 24-07-2023			Le certificazioni notarili (in atti nel fascicolo telematico) indicano i dati catastali attuali e storici degli immobili, risalente ad atti derivati, oltre il ventennio.
Nota di deposito accettazione tacita eredita -	SI dal 04-01-2024	04-01-2024		
Segnalazioni al Giudice:				
<p>Il pignoramento trascritto il 22/03/2023 n. RG 4927 a favore di [REDACTED] (procedura esecutiva R.G. 90/2023) riporta i seguenti dati catastali: foglio 16 particella 104 sub 501, anziché sub 503-504 come attualmente gli immobili sono accatastrati, in atti dal 17-04-2013 pratica n. RM 304153. (Variazione di Toponomastica – sopraelevazione, VSI, FRZ).</p> <p>Il 2° pignoramento trascritto il 12-01-2024 n. R.G. 10378 del 27-12-22023 a favore di [REDACTED] (procedura esecutiva R.G. 221/2023) identifica gli esatti dati catastali.</p>				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti l'intero compendio pignorato:

<p>IPOTECHE: ipoteca volontaria n. 486 del 05-03-2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] ipoteca legale n. 1604 del 19-10-2017 a favore [REDACTED] con sede in Roma, in data 17-10-2017 rep. 10588/9717</p> <p>Accettazione tacita di eredità trascritta presso Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 22-11-2023 al n. 10339 di Formalità</p>
<p>PIGNORAMENTI: pignoramento trascritto il 22/03/2023 n. RG 4927 a favore di [REDACTED] (procedura esecutiva R.G. 90/2023) pignoramento trascritto il 12-01-2024 n. R.G. 10378 del 27-12-22023 a favore di [REDACTED] (procedura esecutiva R.G. 221/2023)</p>
<p>SEQUESTRI: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.</p>

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento

ALTRO .

SENTENZA n. 747/2018 pubblicata il 25-09-2018 R.G. 1115/2010 (ricadente su immobile civico 14/A interno 1, foglio 16 particella 104 subalterno 503. Allegato "H")

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

LOTTI 1- 2.

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Si
PROVENIENZA (I. F): <u>atto di compravendita</u> a rogito del notaio [redacted] Rep. n. 13251 Racc. 9727 del 29-02-2008 <u>Registrato a Roma 2 il 03-03-2008 n. 8839 Serie 1T, Trascritto a Civitavecchia il 05-03-2008 al n. 1563 di formalità.</u>	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : <u>Denuncia di Successione</u> , ufficio del Registro di Roma il 22-11-2007 rep. n. 30/547 trascritta a Civitavecchia il 14-02-2008 al n. 1046 a favore di [redacted] N.B. Risulta Accettazione tacita dell'eredità, il cui documento e nel fascicolo telematico.	

Quesito I.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Si- *allegato F*

-e2 – Certificato di matrimonio:

Si - *allegato F*

Quesito I.F)

Presente nel fascicolo telematico

Quesito I.G)

Risultano procedimenti Giudiziari relativi ai beni pignorati, ovvero, sentenza n. 747/2018 pubblicata il 25-09-2018 R.G. 1115/2010 (ricadente su immobile civico 14/A interno 1, foglio 16 particella 104 subalterno 503 "LOTTO N. 1". Allegato "H")

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Villino Bifamiliare via Cavour 14/A-14/B

LOTTO 1) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto via Cavour civico 14/A int. 1 (Santa Marinella) foglio 16 particella 104 subalterno 503 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; Allegato "A"

LOTTO 2) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto via Cavour civico 14/B int. 2 (Santa Marinella) foglio 16 particella 104 subalterno 504 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; Allegato "B"

Descrizione degli immobili

LOTTO 1

Immobile	Tipo : Porzione di Bifamiliare							
COMUNE	Santa Marinella							
VIA / CIVICO	Cavour 14/A – interno 1							
PIANO/INTERNO	Terra e sottotetto.							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno/pranzo – w.c + sottotetto (mansardato)						Mq 58,32	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 58,32		
Accessori dell'immobile								SUPERF. CALPESTABILE
Balcone								Mq 5,00
Giardino								Mq 12,70
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 17,70		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	104	503		A/4	3	3	Totale: mq 53 Escl. aree scoperte: mq	€ 240,15
Indirizzo: via Cavour n. 14/A								
CARATTERISTICHE INTERNE: pavimento laminato (finto parquet), angolo cottura maiolicato tozzetti 10x10, bagni maiolicati (lavabo, tazza, bidet e doccia), impianto termico solo predisposizione, attualmente il riscaldamento degli ambienti avviene a mezzo camino bio etanolo, impianto di condizionamento (condizionatore inverter), infissi interni alluminio bianco doppio vetro, tinteggiatura pareti di vari colori, soffitti bianchi. <i>Allegato "I"</i>								
Piano sottotetto, si sono riscontrati degli abusi quali realizzazione di un bagno e due camere mansardate e la presenza n. 2 velux..								
CARATTERISTICHE ESTERNE: rifinitura in mattoncini salmonati, infissi esterni persiana in ferro color verde, copertura a falde inclinate, più piccola area giardinata								
Durante le operazioni peritali si è appreso dal proprietario, che una parte del giardino è stata oggetto di causa con il proprietario confinante. Vedi sentenza <i>allegato "H"</i>								

Diffornità: Si riscontrano diffornità edilizie

LOTTO N. 2

Immobile	Tipo : Porzione di Bifamiliare							
COMUNE	Santa Marinella							
VIA / CIVICO	Cavour 14/B – interno 2							
PIANO/INTERNO	Terra e sottotetto							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno/pranzo – w.c + Sottotetto (mansardato)						Mq 58,32	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 58,32		
Accessori dell'immobile								SUPERF. CALPESTABILE



Balcone	Mq 5,00							
Giardino	Mq 34,54							
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 39,54							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	104	504		A/4	3	3	Totale: mq 53 Escl. aree scoperte: mq	€ 240,15
Indirizzo: via Cavour n. 14/B								
CARATTERISTICHE INTERNE: pavimento 40x40 color celeste e greca, angolo cottura maiolicato tozzetti 10x10 -20x20, bagno maiolicato (lavabo, tazza, bidet e doccia), impianto termico e acqua sanitaria sono prodotti da caldaia murale esterna alimentata a gas, infissi interni alluminio bianco doppio vetro, tinteggiatura pareti di vari colori, soffitti bianchi. Allegato "I"								
Piano sottotetto, si sono riscontrati degli abusi quali realizzazione di un bagno e due camere mansardate e la presenza di due velux.								
CARATTERISTICHE ESTERNE: rifinitura in mattoncini salmonati, infissi esterni persiana in ferro color verde, copertura a falde inclinate, più area giardinata. Allegato I								

Difformità: Si riscontrano difformità edilizie

Quesito 2.B)

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

La vendita degli immobili non risulta soggetta ad IVA in quanto non risultano interventi di ristrutturazione di alcun tipo avvenuta negli ultimi 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale dei beni riportati nei pignoramenti, R.G. 90/2023 e R.G. 221/2023, consentono la piena e corretta individuazione degli immobili. Sono state acquisite le planimetrie e le visure catastali corrispondenti per ciascun immobile.

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

-a/:

Nel pignoramento R.G. 90/2023 si riscontra che l'immobile è sito nel Comune di Santa Marinella e risulta essere identificato al foglio 16 particella 104 sub 501.

Nel pignoramento R.G. 221/2023 il bene risulta essere identificato correttamente, procedura ad oggi riunita, esattamente con i seguenti dati catastali:

- piano terra e sottotetto civico 14/A int. 1 foglio 16 particella 104 subalterno 503 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; **Allegato "A"**
- piano terra e sottotetto civico 14/B int. 2 foglio 16 particella 104 subalterno 504 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; **Allegato "B"**

riconducibili a sub 501 descritto nell'atto di pignoramento 90/2023.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:

Gli immobili in oggetto sono correttamente identificati nelle planimetrie catastali e corrispondono **elaborato grafico allegato al fine lavori del 21-03-2011 prot. n. 4979. Allegato N , ma non corrispondono con lo stato dei luoghi.**
Vedi quesito n. 4.E

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie.

E' stato acquisito l'estratto di mappa e planimetrie catastali. **Allegato A-B**

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG

Strumento urbanistico comunale:

P.R.G. del 11-02-1975 con deliberazione di Giunta Regionale n. 305;

Vincolo paesaggistico e archeologico (P.T.P.R.).

- *Ricognizione delle aree tutelate per legge – m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.*
- *Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – lett. C) e d) beni d'insieme; vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. Allegato C*

Quesito 4.B) – CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

NON NECESSITA TRATTASI DI FABBRICATO URBANO

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

- **D.I.A demolizione e ricostruzione fedele del 09-08-2007 (pratica edilizia n. 60) prot. 20505; Allegato "M"**
- **D.I.A del 18-03-2008 prot. 7422;**
Lettera richiesta comunale del 14-04-2024 prot. n. 9908;
Integrazione del 30-04-2008 prot. n. 11090;
Integrazione del 05-05-05 prot. n. 11674 (atto d'obbligo). Allegato "M"
- **D.I.A del 18-12-2008 prot. 35315; Allegato "M"**
- **D.I.A del 02-02-2009 prot. 3220; Allegato "M"**
- **D.I.A del 23-04-2009 prot. 11029;**
Lettera Comune sospensione lavori del 01-12-2009 prot. n. 29998;
- **Lettera dimissione Direttore dei lavori. Allegato "M"**
- **DICHIARAZIONE COMUNALE RIPRISTINO ABUSI DEL 14-10-2010 PROT. 813 / U.U. Allegato "L"**
- **Comunicazione nuovo Direttore dei Lavori del 07-10-2010 prot. n. 19879. Allegato "M"**
- **Comunicazione fine lavori e elaborato finale del 21-03-2011 prot. n. 4979. Allegato "N"**

Rilasciati al Sig. XXXXXXXXXX

Quesito 4.D) – Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

NON RISULTA AGLI ATTI URBANISTICI ALCUNA RICHIESTA.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

LOTTO N.2

LOTTO 1) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto civico 14/A int. 1 foglio 16 particella 104 subalterno 503 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; Allegato "A"

Difformità edilizie:

Per la porzione del villino, il CTU tramite istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio ha reperito tutta la documentazione e valutato che risulta non conforme ai titoli rilasciati.

PIANO SOTTOTETTO.

1. Diversa distribuzione interna per aver realizzato un bagno e 2 camere mansardate tramite tramezzature interne e n. 2 velux al solaio di copertura per illuminare gli spazi sottostanti;

Sanabilità:

- Andranno ripristinati lo stato dei luoghi come da: Comunicazione fine lavori e elaborato finale del 21-03-2011 prot. n. 4979. *Allegato "M"*

Costi:

demolizione delle opere ripristino parti interessate alla demolizione chiusura dei due velux e ripristino del manto di copertura, e conseguente trasporto dei materiali di risulta alle discariche autorizzate.

Le opere ammontano ad euro 15.000,00-

Le attività previste per portare a termine tale pratica sono:

- Presentazione SCIA. Per demolizione opere abusive, D.P.R. 380/01

L'importo dei costi da sostenere compreso le sanzioni, i diritti di istruttoria sono i seguenti:

1. Diritti di segreteria, e eventuale sanzione € 1.000,00 (salvo maggior calcolo e di ogni altro onere di competenza specifica)
2. Onorario Tecnico € 1.400,00 (salvo maggior calcolo di competenza specifica)

Costi:

Totale costi per regolarizzazione urbanistica + oneri € 2.400,00

TOTALE OPERE DI RIPRISTINO e costi Urbanistici € 17.400,00

SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA.

Note: In alternativa alla regolarizzazione è possibile allo stesso costo disporre il ripristino dei luoghi come da progetto e accatastamento.



LOTTO N.2

LOTTO 2) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto civico 14/B int. 2 foglio 16 particella 104 subalterno 504 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; Allegato "B"

Difformità edilizie:

Per la porzione del villino, il CTU tramite istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio ha reperito tutta la documentazione e valutato che risulta **non conforme ai titoli rilasciati.**

PIANO SOTTOTETTO.

2. Diversa distribuzione interna per aver realizzato un bagno e 2 camere mansardate tramite tramezzature interne e n. 2 velux al solaio di copertura per illuminare gli spazi sottostanti;

Sanabilità:

- Andranno ripristinati lo stato dei luoghi come da: Comunicazione fine lavori e elaborato finale del 21-03-2011 prot. n. 4979. **Allegato "M"**

Costi:

demolizione delle opere ripristino parti interessate alla demolizione chiusura dei due velux e ripristino del manto di copertura, e conseguente trasporto dei materiali di risulta alle discariche autorizzate.

Le opere ammontano ad euro 15.000,00-

Le attività previste per portare a termine tale pratica sono:

- Presentazione SCIA. Per demolizione opere abusive, D.P.R. 380/01

L'importo dei costi da sostenere compreso le sanzioni, i diritti di istruttoria sono i seguenti:

3. Diritti di segreteria, e eventuale sanzione € 1.000,00 (salvo maggior calcolo e di ogni altro onere di competenza specifica)
4. Onorario Tecnico € 1.400,00 (salvo maggior calcolo di competenza specifica)

Costi:

Totale costi per regolarizzazione urbanistica + oneri € 2.400,00

TOTALE OPERE DI RIPRISTINO e costi Urbanistici € 17.400,00

SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA.

Note: In alternativa alla regolarizzazione è possibile allo stesso costo disporre il ripristino dei luoghi come da progetto e accatastamento.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo). Allegato "O" LOTTO N. 1 – Allegato P LOTTO N. 2

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		NO
Vincolo storico:		NO
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		NO
Vincolo di indivisibilità:		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: Non è costituito condominio
Spese straordinarie già deliberate: non comunicate dall'Amministratore Non è costituito condominio
Spese condominiali: Non è costituito condominio
Altro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Gli immobili non risultano gravati dagli Usi civici.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
TUTTI GLI IMMOBILI risultano:	civico 14/A interno 1 - libero civico 14/B interno 2 - occupato	libero contratto di locazione app.to int. 2 foglio 16 p.lla 104 sub 504.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
civico 14/A interno 1 - libero civico 14/B interno 2 - occupato		atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] Rep. n. 13251 Racc. 9727 del 29-02-2008 <u>Registrato a Roma 2 il 03-03-2008 n. 8839 Serie 1T, Trascritto a Civitavecchia il 05-03-2008 al n. 1563 di formalità.</u>	R,G 90/2023 n. 4927 del 22-06-2023 R.G 221/2024 n. 10378 del 27-12-2023

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

<i>Descrizione: Ci sono contratti di locazione</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----		NO
Contratto di locazione	Del 23-04-2018 ufficio TJ3, serie 3T, numero 1389	pignoramento trascritto il 22/03/2023 n. RG 4927 a favore di [redacted] - R.G. 90/2023 pignoramento trascritto il 12-01-2024 n.R.G.	SI	



		10378 del 27-12-22023 a favore di [REDACTED] [REDACTED] – R.G 221/2023	
--	--	--	--

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: NO
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale NO

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

NON RIENTRA NEL CASO, in quanto il canone è già indicato nel contratto di locazione, per la tipologia dell'immobile, le dimensioni dello stesso, il canone locativo corrisponde con i prezzi locativi della zona.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTE 1-2	[REDACTED]		1/1	<ul style="list-style-type: none"> Pignoramento trascritto il 22/03/2023 n. RG 4927 a favore di [REDACTED]
			1/1	<ul style="list-style-type: none"> Pignoramento trascritto il 12-01-2024 n. R.G. 10378 del 27-12-22023 a favore di [REDACTED]

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

I beni per la loro conformazione Urbanistica sono già predisposti in lotti separati.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

I beni sono già predisposti in lotti separati, la loro configurazione, superficie, caratteristiche connesse alla destinazione urbanistica, non sono allo stato attuale divisibili.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

I beni pignorati possono essere venduti in lotti, come da loro consistenza catastale e sotto individuati.

Villino così identificato:

LOTTO 1) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto civico 14/A int. 1 foglio 16 particella 104 subalterno 503 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; Allegato "A"

LOTTO 2) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto civico 14/B int. 2 foglio 16 particella 104 subalterno 504 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; Allegato "B"



8. STIMA**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

LOTTO 1) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto civico 14/A int. 1 foglio 16 particella 104 subalterno 503 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; Allegato "A"

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Porzione villino bifamiliare		mq 36,30	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 36,30
Accessori	Balcone	mq. 5,00	30% fino a mq. 25,00 – 10% per la quota eccedente mq. 25,00	mq. 1,50
	Portico			
	Sottotetto	mq. 36,30	60% (ragguaglio)	mq. 21,78
	Cantina/magazzino			
	Garage			
	Posto auto			
	Giardino	mq. 12,70	10% (ragguaglio)	mq. 1,27
			Superficie commerciale	mq. 60,85

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato.

METODO DI STIMA SINTETICO.

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili similari, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.900,00 e 2.600,00 €/mq.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti

<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1.900 ÷ Max. 2.600	€/mq 2.250	€/mq 2.100
	OMI	Min. 1.700 ÷ Max. 2.400	€/mq 2.100	
	BI	Min. 1.600 ÷ Max. 2.300	€/mq 1.950	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: libero;
- Piano: terra, sottotetto e giardino.
- Stato di conservazione: buona, .
- Luminosità: buona
- Esposizione e vista: buona (fronte strada);
- L'altezza interna: h 2,70;
- Parcheggio: non presente

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 2.100,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
VILLINO	60,85	2.100,00	€ 127.785,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 128.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento - € 128.000,00

Costo Regolarizzazione abuso € 17.400,00

€ 110.600,00

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

Descrizione: *NESSUNA*

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

Lotto 1	€-----	Euro 110.600,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 89.600,00 x 10%	Euro 11.060,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 99.540,00

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

Descrizione metodo:

NON RIENTRA NEL CASO	
Valore della nuda proprietà	NON RIENTRA NEL CASO

LOTTO 2) porzione di villino bifamiliare piano terra e sottotetto civico 14/B int. 2 foglio 16 particella 104 subalterno 504 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 3 superficie catastale mq 53 Rendita catastale € 240,15; Allegato "B"

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Porzione villino bifamiliare		mq 36,30	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 36,30
Accessori	<i>Balcone</i>	mq. 5,00	30% fino a mq. 25,00 - 10% per la quota eccedente mq. 25,00	mq. 1,50
	<i>Portico</i>			
	<i>Sottotetto</i>	mq. 36,30	60% (ragguaglio)	mq. 21,78
	<i>Cantina/magazzino</i>			
	<i>Garage</i>			
	<i>Posto auto</i>			
	<i>Giardino</i>	mq. 34,54	10% (ragguaglio)	mq. 3,54
			Superficie commerciale	mq. 63,12

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato.

METODO DI STIMA SINTETICO

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.900,00 e 2.600,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile)</i>	Val. locali	Min. 1.900 ÷ Max.	€/mq 2.250	€/mq 2.100

<i>pignorato)</i>		2.600	
	OMI	Min. 1.700 ÷ Max. 2.400	€/mq 2.100
	BI	Min. 1.600 ÷ Max. 2.300	€/mq 1.950

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 2008/2011;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** locato;
- **Piano:** terra, sottotetto e giardino.
- **Stato di conservazione:** buona, .
- **Luminosità:** buona
- **Esposizione e vista:** buona (fronte strada);
- **L'altezza interna:** h 2,70;
- **Parcheggio:** non presente

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 2.100,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
VILLINO	63,12	2.100,00	€ 132.552,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 133.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Immobile – Appartamento - € 133.000,00

Costo Regolarizzazione abuso € 17.400,00

€ 115.600,00

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

Descrizione: *NESSUNA*

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

Lotto 2	€-----	Euro
		115.600,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 89.600,00 x 10%	Euro 11.560,00
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 104.040,00

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

Descrizione metodo:

NON RIENTRA NEL CASO



Valore della nuda proprietà	NON RIENTRA NEL CASO
-----------------------------	----------------------

Cerveteri 07-08-2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Fè Gianfranco

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO A - VISURE CATASTALI;
ALLEGATO B - VISURE CATASTALI .;
ALLEGATO C - PLANIMETRIA VINCOLI;
ALLEGATO D - ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI;
ALLEGATO E - CONTRATTO D'AFFITTO;
ALLEGATO F - CERTIFICATO STATO CIVILE;
ALLEGATO G - ATTO DI COMPRAVENDITA;
ALLEGATO H - SENTENZA;
ALLEGATO I - FOTO LOTTO 1-2;
ALLEGATO L - DICHIARAZIONE COMUNALE RIPRISTINO ABUSI;
ALLEGATO M - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
ALLEGATO N - COMUNICAZIONE FINE LAVORI E ELABORATO GRAFICO DEFINITIVO;
ALLEGATO O - PLANIMETRIA ABUSO LOTTO 1;
ALLEGATO P - PLANIMETRIA ABUSO LOTTO 2;

La presente perizia è stata inviata alle parti a mezzo PEC in data 07-08-2024
[REDACTED] creditore precedente

L'esperto estimatore
Geom. Fè Gianfranco

