

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 25/2023**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE:

DOTT.SSA

C.T.U.:

ING.

CUSTODE:

AVV.

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 Giudice

1 - Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

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

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

In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Oppure

Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

In terzo luogo,

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

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

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

4 - Predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); caio ha acquistato il bene da sempronio con atto trascritto il...)

5 - Acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

6 - Descrizione dell'immobile pignorato

Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 d.p.r. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad i.v.a., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il tu 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- Storia e identificazione catastale

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

8 - Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

9- Situazione urbanistica

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

10 - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovviro 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 – Occupazione dell'immobile pignorato

Accerti se l'immobile è libero o occupato; b) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del d.l. 21 marzo 1978, n.59, convertito in l. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

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

14 -Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15 –

Appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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 – Identificazione dei lotti

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 – Stima

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

Dispone

Altresì che l'esperto estimatore:

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

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

Le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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;

Un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

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;

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

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. [REDACTED] e residente a [REDACTED]; nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 24 maggio 2023, con inizio delle operazioni peritali in data 01 giugno 2023. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva ha suddiviso nei seguenti capitoli:

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., per rispondere ai quesiti posti dal G.E., esegue i necessari controlli presso gli uffici competenti come di seguito riportati:

ACCESSO ATTI E ATTIVITA' SVOLTE			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	-	
ESECUTATO	Atto Compravendita	ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED] NOTAIO REP. N.37366/12568 del 12.12.2007 (ALL. I)	
RICERCHE TELEMATICHE	ATTIVITÀ	DATA	ESITO
PST GIUSTIZIA	Giuramento	24.05.2023	Accettazione nomina
	Fascicolo telematico	29.05.2023 23.06.2023 24.07.2023	Consultazione
	Deposito perizia		
SISTER	Catasto	29/05/2023 30/06/2023 10/07/2023	Estratto di mappa (ALL. N) Planimetria abitazione (ALL.O) Planimetria box (ALL. P) Visura catastale abitazione (ALL.Q) Visura catastale box (ALL.R) Elaborato planimetrico (ALL.S)
	Conservatoria	29.05.2023	Ispezioni di verifica su trascrizioni Ispezione Elenco sintetico (ALL. T)
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	30.05.2023	Dati in relazione
REGIONE LAZIO	Ricerca territoriali vincoli	21.07.2023	Dati in relazione
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO
PALIDORO VIA GHEZZI n. 58 (LUOGHI DI CAUSA)	Sopralluogo	01.06.2023 04.07.2023	Negativo Positivo (ALL.U)
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA DI	Udienza	17.10.2023 ore 11:00	-

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

QUESITO N.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.

Risulta in atti la relazione notarile del Notaio [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari alla data del 5 maggio 2023.

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

- In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

Il CTU ha verificato quanto richiesto dal quesito indicando le risposte nella sottostante tabella:

	IN ATTI	
CERTIFICATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II	no	
ESTRATTO CATASTALE ATTUALE E STORICO	no	Il CTU ha provveduto ad estrarre dalla banca dati del SISTER gli estratti catastali degli immobili pignorati
RELAZIONE NOTARILE	si	I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella relazione
CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	no	E' stato acquisito dal Comune di Roma

QUESITO N.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).

<p>IPOTECHE</p> <p>TRASCRIZIONE a Roma 2 del 14/12/2007 – REP.27270 IPOTECA VOLONTARIA F/BHW BAUSPARKASSE sede Verona surroga n.8208 F/BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA sede Siena.</p> <p>TRASCRIZIONE a Roma 2 del 18/11/2021 – REP.10455 IPOTECA GIUDIZIALE decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Civitavecchia 7/4/2021 F/Condominio Paritorio C5 via P.L. Ghezzi Palidoro Fiumicino</p>
<p>PIGNORAMENTI</p> <p>FORM. 12663 TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Civitavecchia rep. 434 del 25/02/2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>FORM. 13640 TRASCRIZIONE del 07/04/2023 – UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Civitavecchia rep. 532 del 10/03/2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
<p>SEQUESTRI</p> <p>Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI</p> <p>Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO</p> <p>Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento</p>

QUESITO N.4 – Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco completo dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio.

- A [REDACTED] gli immobili sono pervenuti da ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO [REDACTED] REP.N.37366/12568 DEL 12.12.2007, REP.15920, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI ROMA 2 il 14.12.2007 alla Form. 48081/44760 dalla società [REDACTED] s.r.l. con sede in Roma;
- Alla società [REDACTED] per aver edificato con P.d.C comune di Fiumicino su area pervenuta con atto a rogito notaio [REDACTED] di Roma REP. 7312 il 4/11/2003, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 19/11/2003 al n.34744 dai sig.ri [REDACTED] proprietari oltre il ventennio di un 1/3 ciascuno in piena proprietà.
- Ai signori [REDACTED] sono pervenuti da atto di assegnazione e cessione a rogito del Notaio [REDACTED] del 6 dicembre 1958 rep. n. 53404, registrato il 12 dicembre 1958 al n. 5371 vol. 845/1 e trascritto il 17 dicembre 1958 al n. 47209 di formalità e per successiva consolidazione dell'usufrutto per morte di Leonardo Albertini il 17 ottobre 1980.

QUESITO N.5 - Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

L'atto di provenienza ultraventennale è in atti.

QUESITO N.6 - Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono in un fabbricato posto in un complesso immobiliare di recente costruzione anno 2007 articolato in più comparti a cui si accede dalla via Aurelia all'altezza del Km 29,500 percorrendo via del Granaretto. Esiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA essendo già trascorsidall'ultimazione della costruzione.

I beni pignorati consistono in un appartamento sito al piano secondo e terzo dell'edificio B scala B Comparto C5 int. 10 (bene 1) e un p o s t o auto coperto sito al piano seminterrato del medesimo fabbricato (bene 2), con le seguenti caratteristiche:

Bene 1 – APPARTAMENTO

COMUNE	Fiumicino (RM) loc. Palidoro		
VIA / CIVICO	Via P.L. Ghezzi n. 58		
PIANO/INTERNO	Piano secondo e terzo interno 10		
EDIFICIO/SCALA	B		
SCALA	B		
COMPARTO	C5		
		Superfici	calpestabile
PIANO SECONDO	Soggiorno/Pranzo con a.c.		25,40
	Disimpegno		3,18
	Bagno		3,88
	Camera letto		13,89
	Balcone		20,00
	Totale piano secondo		66,35
PIANO TERZO	Soffitta(fino altezza 1,5m)		14,40
	Chiostrina		2,00
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ			82,75
CONFINI			
Distacchi: int. 9, int 11, salvo altri.			

Bene 2 – POSTOAUTO

COMUNE	Fiumicino (RM) loc. Palidoro		
VIA / CIVICO	Via Nicola Michetti 36		
PIANO/INTERNO	Piano seminterrato n. 144		
EDIFICIO	B		
COMPARTO	C5		
		Superfici	calpestabile
	Posto auto		12
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ			12
CONFINI			
Distacchi: corsia BOX, posto auto 145, salvo altri.			

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Bene 1							
Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €
311	726	77	A/2	5	3 vani	76 mq (totale) 70 mq (escl. aree scoperte)	418,33
Bene 2							
Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €
311	726	319	C/6	11	12 mq	-	41,52
CARATTERISTICHE INTERNE / ESTERNE							
<p>I beni oggetto di esecuzione immobiliare consistono in un appartamento (int 10) posto al piano secondo e terzo di un fabbricato (EDIFICIO B / SCALA B) di un complesso immobiliare formato da 7 edifici con corte condominiale e in posto auto coperto posto al piano seminterrato del medesimo fabbricato, siti nel Comune di Fiumicino loc. Palidoro in via Pier Leone Ghezzi n. 58. Il complesso residenziale è di recente costruzione ed è stato realizzato secondo le NTA del P.R.G. del Comune di Fiumicino, approvato con GRL n. 162 del 31/3/2006, in vigore all'epoca della costruzione, e tuttora in vigore". Dai sopralluoghi, emerge che gli immobili non hanno subito delle trasformazioni in assenza di autorizzazione edilizia.</p> <p><u>Bene 1</u> – L'appartamento si estende su superficie calpestabile di circa mq 92,95 e lorda di circa mq 116,39, è distribuito su due livelli ed è composto da un ampio ambiente soggiorno/angolo cottura, una camera da letto, un disimpegno, un bagno e un balcone coperto, tramite una scala interna dal soggiorno si raggiunge un locale al piano superiore (terzo) mansardato praticabile (H max 2,15 m e min 1,20 m) ed adibito a soffitta con una piccola chiostrina a cielo aperto.</p>							

Il complesso immobiliare è dotato di una area comune condominiale con aiuole e lastricato con accesso alla proprietà da più lati e da un cancello carrabile. Nell'area esterna suddetta si rileva la presenza di alcuni manufatti in muratura costituenti muretti, scale e terrazzamenti. L'appartamento al suo interno si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di interventi per essere abitato. Le superfici murarie interne sono intonacate e verniciate ad eccezione dei bagni dove le pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica e dell'ambiente soggiorno/pranzo e cucina che per la presenza di inserti di pietra a faccia vista e piastrelle di ceramica. I pavimenti sono in cotto industriale, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in PVC verniciato di scuro.

Bene 2 – Dalla documentazione urbanistica e catastale, il posto auto si estende per una superficie calpestabile di circa mq 12. L'accesso al bene avviene tramite una rampa carrabile da via Nicola Michetti n. 36, dal vano scala interno dell'edificio munito anche di ascensore.

I beni sono stati realizzati a norma delle vigenti disposizioni di legge in forza del Permesso di Costruire n. 95/2006 rilasciato dal Comune di Fiumicino rilasciato il 12.05.2006.

Dal confronto tra la documentazione suddetta e la realtà emerge che i beni non sono difformi dagli strumenti urbanistici.

QUESITO N.7 - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene..

Il CTU ha provveduto ad acquisire la mappa censuaria. Il fabbricato risulta regolarmente inserito in mappa. I dati riportati nel pignoramento corrispondono all'attuale stato dei luoghi.

QUESITO N.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.

Non sono necessarie variazioni planimetriche catastali dei beni.

QUESITO N.9 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

I beni ricadono in Zona B Conservazione, completamento e riqualificazione secondo il vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 162 del 31.03.2006.

QUESITO N.10 - Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il fabbricato è stato costruito in forza dei titoli che di seguito si riportano ed è stata verificata la situazione:

Permesso di Costruire n. 95/2006	Rilasciato il 12.05.2006 dal Comune di Fiumicino
----------------------------------	--

Sulla base dei quali è stata valutata la regolarità urbanistica come di seguito:

ABITABILITÀ'/AGIBILITÀ'	Al momento i beni pignorati non sono dotati di certificato di abitabilità, la cui domanda la ditta costruttrice si è impegnata a richiedere agli uffici urbanistici del Comune di Fiumicino.
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	Durante il sopralluogo non sono state accertate difformità.

QUESITO N.11 - Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli unici procedimenti giudiziari riscontrati dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate, uffici della conservatoria dei registri immobiliari, sono quelli che si elencano a risposta del quesito

QUESITO N.12 - Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Dal sopralluogo svolto, l'appartamento e il postoauto risultano occupati dall'intestatario e loro familiari e dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia non risultano contratti di locazione dell'immobile.

QUESITO N.13 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'ipotesi non sussiste per tutti i beni.

QUESITO N.14 - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Vincoli sui beni pignorati

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

I beni non sono gravati dalla presenza di usi civici.

QUESITO N.15 - Appuri, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l’immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell’intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. dall’art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

All’atto del pignoramento, i beni sono pignorati per intero e sono in capo al proprietario secondo quanto riportato nella tabella seguente:

Intestatario / destinatario	Beni	Quota	Titolo di proprietà
████████████████████	Sub.77	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ████████████████████ REP.N.37366/12568 DEL 12.12.2007, REP.15920, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI ROMA 2 il 14.12.2007 alla Form. 48081
████████████████████	Sub.319	1/1	
████████████████████	Data Atto di Pignoramento: 3 aprile 2023		
████████████████████	Data Atto di Pignoramento: 7 aprile 2023		

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, si individua che allo stato gli immobili non presentano caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda ulteriore divisibilità e si ritiene che si debba individuare un solo lotto d’asta riunendo i beni identificati nell’atto di pignoramento in un solo bene costituito dall’appartamento con posto auto.

QUESITO N.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.

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il CTU individua un solo lotto d’asta.

QUESITO N.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;

Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato utilizzando il METODO ESTIMALE COMPARATIVO - VALUTAZIONE A METRO QUADRATO.

Il procedimento comparativo è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile è influenzato dalle sue specifiche caratteristiche in una misura che dipende dall'apprezzamento del mercato per ogni caratteristica degli immobili.

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima e si basa sulla analisi della domanda e l'offerta nel mercato di beni simili.

L'entità con cui una caratteristica è presente (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta dall'immobile (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del peso della stessa. I pesi adottati per le diverse caratteristiche del bene sono dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Questa metodologia permette di arrivare al valore dell'immobile attraverso una comparazione, da un lato, dell'immobile oggetto della stima, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione di dati economici rilevati dal mercato con opportune indagini.

Vengono di seguito prese in considerazione le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

Caratteristiche posizionali dell'immobile:

- localizzazione generale nell'ambito della zona (marginale, centrale, periferica ecc.).

Caratteristiche dell'edificio:

- tipologia e qualità edilizia;
- stato manutentivo dell'edificio.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- superficie commerciale ragguagliata;
- dotazione ed efficienza degli impianti;
- stato manutentivo e di conservazione della unità immobiliare;
- qualità dei materiali e finiture.

Onde procedere alla determinazione del quantum relativamente la stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con proprietari di aziende limitrofe, operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pubblicità on-line.

Stabilito l'approccio metodologico e cioè il metodo comparativo, si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, possiamo procedere all'adozione dell'approccio statistico matematico.

Al fine di determinare i parametri tecnici dei beni oggetto di stima, ovvero le sue superfici (mq), il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni precedentemente riportate. Dalle superfici rilevate si ottengono le seguenti superfici commerciali secondo il seguente criterio (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

Bene 1

Locali		Sup. lorda (mq)	Sup. raggugiata (DPR 138/1998)	Sup. raggugiata
Appartamento		52,35	100% muri divisori 50% muri perimetrali	52,35
Accessori diretti	Balcone	20	20 x 0,30 (fino a 25mq)	6,00
	Soffitta	16,12	16,12(fino altezza 1,5m) x 0,50	8,06
	Chiostrina	2,64	2,64 x 0,50	1,32
Totale superficie raggugiata accessori				15,38
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				67,73
Bene 2				
Posto auto				12
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				12

VALORE DI MERCATO

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Fiumicino, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del Comune di Fiumicino - zona ARANOVA – abitazioni economiche 1° semestre 2022 e i dati dei Borsini Immobiliari 1° semestre 2022. Sulla base dei dati raccolti e dell'esperienza professionale maturata, si ritiene di poter determinare un valore di mercato unitario congruo pari a:

tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
APPARTAMENTO	Val. locali	Da 1350 a 2.230	1.790	1.600 €/mq
	OMI	Min. 1.400 – Max 2.000	1.700	
	BI	Min. 1.138 – Max 1.593	1.365	
POSTO AUTO	Val. locali	Da 800 a 1.100	950	1.000 €/mq
	OMI	Min. 800 – Max 1.200	1.000	
	BI	Min. 938 – Max 1.193	1.065	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Il valore medio di mercato è adeguato all'immobile stimando, con la valutazione di coefficienti (corrispondenti alle caratteristiche dell'immobile) ponderati in eccesso o in difetto rispetto alla media. L'immobile pignorato è ubicato nella zona rurale del comune di Fiumicino, recente insediamento a carattere residenziale, ubicata tra la strada statale SS 1 Aurelia e l'autostrada A12 Roma-Civitavecchia nelle vicinanze della stazione ferroviaria Torrempietra-Palidoro della linea ferroviaria Roma-Pisa e collegata alla strada statale Aurelia. L'immobile è compreso in un fabbricato costruito negli anni 2006-2007; ha pezzatura piccola ma ambienti funzionali e altezza utile di m 2,75; ha unica esposizione ad est; è dotato di balcone e soffitta con altezza massima di m 2,15 e minima di m1,20; usufruisce di aree condominiali attrezzate con il verde.

Ha impianti autonomi, non sussistono certificazioni degli impianti né la certificazione di agibilità.

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

Nello stesso fabbricato è presente il posto auto al piano seminterrato.

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

zona urbana
tipologia abitativa
vetustà della costruzione
consistenza
stato degli impianti
esposizione ed arieggiamento
funzionalità
stato di conservazione
disponibilità

Complessivamente il coefficiente correttivo è pari a 0,75.

Ne consegue l'adeguamento del valore di mercato:

€ 1.600 X 0.75 = € **1200,00 / mq.**

Conseguentemente, per il posto auto si valuta il valore di mercato pari ad € 650,00/ mq

Si ottiene il prezzo unitario pari a	1200,00 €/mq
Valore di mercato dell'appartamento (67,73 mq x 1200,00 €/mq)	81.276 €
Valore di mercato del posto auto chiuso (12 mq x 650,00 €/mq)	7.800 €

Si ottengono, con i dovuti arrotondamenti, il valore di mercato pari a:

LOTTO UNICO APPARTAMENTO CON POSTO AUTO € 89.076 (ottantanovemila076//00)

Copia del presente elaborato peritale, completa di allegati, è stata inviata al debitore, al legale dell'istituto precedente e al custode.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lì 28 luglio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. ing. XXXXXXXXXX)

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Si allegano separatamente come da disposizione del Giudice i seguenti allegati:

ALL. A) – 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)

ALL. B) – Visure catastali dei beni periziati

ALL. C) – Estratto mappa catastale

ALL. D) – Planimetrie

ALL. E) – Documentazione fotografica

ALL. F) – Elenco Trascrizioni