

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E.n. 100/2024**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT. Stefano Palmaccio**

C.T.U.: **Arch. Giorgia Martino**

CUSTODE: **Avv. Federica Conti**

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 (calpestable) 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(esonazione 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 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;

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; allegghi, 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 si 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

Descrizione: L'immobile oggetto di esecuzione consiste in una unità immobiliare facente parte di un complesso denominato Villaggio Verde Azzurro sito in Via Domenico De Santis n. 11-20 (int.7) nel Comune di Cerveteri (Roma). Il complesso si compone di fabbricati di due piani fuori terra nei quali si alternano abitazioni aventi accessi indipendenti da giardino privato o da scala esterna. In particolare la proprietà oggetto di perizia è accessibile da cancelletto in ferro, su vialetto condominiale, il quale immette direttamente alla scala esterna in muratura che conduce

ai due appartamenti adiacenti del primo piano. E' questo l'unico accesso all'unità immobiliare.
 La zona in cui ricade l'immobile, denominata Fontana Morella, è una zona per lo più residenziale distante circa km 2,5 dal centro di Cerveteri ma è possibile trovare esercizi commerciali, banche e scuole e servizi di altro genere.
 L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava internamente in un discreto stato di conservazione. Esternamente l'intero edificio si presenta tinteggiato di colore bianco con finitura a buccia d'arancia in discrete condizioni; il tetto è a falde rivestite da tegole.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	22/07/2024	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	23/07/2024	Visura planimetrica	All. 1
	Catasto	14/08/2024	Aggiornamento toponomastica	
	Conservatoria	26/07/2024	Presenza visione atto compravendita	
GOOGLE	Consultazione		Aereofoto e viste 3D	
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR		Inquadramento dei vincoli	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica/Richiesta di accesso agli atti	Ritiro copie delle Licenze n. 161 e 162 del 08/10/1975 e Licenza n. 108 del 06/05/1976		All. 7
UNIV. AGRARIA	Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio - Cerveteri	Attestazione usi civici		All. 11
AGENZIA ENTRATE	Catasto	23/07/2024 e 14/10/2024 (visure catastali)		All. 1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Richiesta del 23/07/2024		
ANAGRAFE		Certificato Contestuale		All. 9
ARCHIVIO NOTARILE				
TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA CANCELLERIA CENTRALE RUOLO GENERALE	Richiesta Procedimenti	Rilasciato Certificato in data 30/09/2024		All. 10
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)

COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	30/07/2024 ore 9,00	Solo esterno	
	Sopralluogo	10/09/2024 ore 9,00	Rilievo metrico e fotografico	All. 2, 4
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza procedimento esecutivo immobiliare rge 100/2024	10/12/2024 ore 11,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	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			X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	04/06/2024		Si
Segnalazioni al Giudice: La relazione notarile indica, per l'immobile pignorato, tutti i passaggi registrati a partire dalla trascrizione del 15/02/2002.				

Quesito 1.B) 1.G)

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

- **Immobile 1 - Tipo :** Appartamento sito nel Comune di Cerveteri (RM), via Domenico De Santis n. 11-14, piano 1, Fg. 28, Part. 325, Sub. 7, sup. utile mq 25,00.

IPOTECHE: Sì. Volontaria Iscritta il 15/02/2022 Reg. Gen. 1644, Reg. Part. 316 a favore di [REDACTED] rinnovata il 17/01/2022 Reg. Gen. 227, Reg. Part. 34.
PIGNORAMENTI: pignoramento immobiliare del 09/05/2024 rep. 1370, trascritto in data 30/05/2024 al n. 5844 Reg. Gen. e n. 4503 reg. Part. a favore di XXXXX contro XXXXX.
SEQUESTRI: No
DOMANDE GIUDIZIALI: No
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: No
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): No

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Sig. XXXXX	Sì
PROVENIENZA (1. F):	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
- con atto di compravendita del notaio [REDACTED] in data 12/02/2002 trascritto in data 15/02/2002 al n. 1543 Reg. Gen. e al n. 978 Reg. Part. il sig. XXXXX acquistava l'immobile in oggetto dai sigg.ri XXXXX e XXXXX per la proprietà di 1/1.	

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

E' stato richiesto dal Custode il certificato contestuale di esistenza in vita, di stato civile, di nascita, residenza, di stato di famiglia, di residenza, di cittadinanza.

-e2 – Certificato di matrimonio:

Il sig. XXXXX risulta celibe.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immibile 1	Tipo : Appartamento								
COMUNE	Cerveteri								
VIA / CIVICO	Via Domenico De Santis n. 11-20								
PIANO/INTERNO	Primo - int. 7								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Zona giorno				mq 10,56				
	Zona angolo cottura				mq 3,64				
	Zona soggiorno				mq 9,10				
	Bagno				mq 1,70				
	Soppalco				mq 15,50				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 25,00 (escluso soppalco)					
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE					
Terrazzo				17,33					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegati 2 e 4					
CONFINI				L'appartamento confina con distacco verso il villino B/12, il villino B/13, appartamento int. 8, salvo altri.					
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
28	325	7	1	A/7	1	2	Totale: mq 32 Escl. aree scoperte: mq 32	€ 284,05	
Indirizzo: Via Domenico De Santis n. 11-20, interno 7, Piano 1									
CARATTERISTICHE INTERNE									
L'immobile costituito da un unico ambiente, si presenta internamente in discrete condizioni. I pavimenti sono in parte in gres ed in parte in tavolato di legno, le finestre sono in legno e quella del bagno in pvc, dotata ciascuna di serranda e cancelletto in ferro. Le pareti sono tinteggiate a tempera di colore bianco. Parte dell'unità immobiliare è soppalcata con una struttura in ferro e legno raggiungibile per mezzo di scala in legno e destinata ad ospitare la zona notte. I lavori di riorganizzazione degli spazi interni sono stati eseguiti in economia dal sig. XXXXX occupante dell'immobile.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una scala esterna che conduce ad un terrazzo di proprietà dell'appartamento accessibile da un cancelletto in ferro. Lo stato esterno della pavimentazione in gres è buono come anche le murature della facciata esterna e dei parapetti. E' presente una tettoia in legno sorretta da pilastri in ferro che copre il terrazzo per più di metà della superficie.									

Quesito 2.B)

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

Immobile 1 non soggetto all'imposta sul valore aggiunto (edificato tra i 1976 e 1978) e non soggetto ad interventi di ristrutturazione

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale fatta eccezione per il civico che è il n. 11-20 e non 11-14 come riscontrato in fase di sopralluogo.

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

-a1:

-a2: alcuni dei dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dei beni.

L'atto di pignoramento nella descrizione dell'immobile indica il civico n. 11-14 come da visura catastale. In realtà il n. civico è il 11-20 come si può constatare in loco, dove 11 indica il numero del fabbricato di tipo B.

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: Aggiornamento del numero civico eseguito dalla sottoscritta e registrato in data 14/08/2024

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

L'estratto di mappa non è presente all'interno del certificato notarile ma è stato allegato dalla sottoscritta alla presente perizia con allegato 1.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Lo strumento urbanistico comunale in vigore è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n° 3505 del 07/06/1980 e successive 5052 del 06/11/1980 e 5144 del 06/10/1981.

L'immobile ricade in zona "E" - estensiva di 4[^] " (art.11).

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Per il complesso di villini edificato è stata rilasciata Licenza n. 161 e variante n. 162 del 08/10/1975; n. 108 del 06/05/1976; n. 150 del 07/07/1976.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Risulta inoltre rilasciato certificato di abitabilità in data 14/01/1980.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)****Immobile 1 - Appartamento sub. 7**

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/09/2024 si è potuta verificare la non rispondenza dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale depositata in data 30/10/1978 e soprattutto al progetto approvato. Risulta evidente che le difformità rispetto al progetto sono state realizzate in fase di costruzione, presentando l'intero fabbricato le medesime caratteristiche che pertanto non sono esclusive dell'unità immobiliare in oggetto. In particolare risultano difformi le aperture esterne oltre una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un soppalco in legno e la presenza di una tettoia in legno, addossata alla parete di ingresso, della superficie di circa mq 11,18. Da indagini effettuate, non risultano denunciate presso gli uffici comunali pratiche che giustificano lo stato dell'immobile per come oggi si presenta. Le difformità riguardanti la diversa disposizione delle aperture esterne e dei tramezzi interni possono essere sanate presentando una SCIA in sanatoria. Il soppalco al contrario, dovrà essere rimosso in quanto la sua realizzazione non consente di rispettare le altezze minime degli ambienti residenziali della zona giorno oltre ad essere stato realizzato in assenza di presentazione di pratiche agli uffici competenti e su progetto di un ingegnere strutturista. Per quanto riguarda inoltre la tettoia esterna, anch'essa priva di Titolo, dovrà ugualmente essere rimossa in quanto superiore alla superficie massima realizzabile in relazione alla superficie lorda dell'appartamento oggetto di stima.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile vengono stimati in € 6.000,00 circa comprensivi degli oneri per la rimozione e smaltimento delle strutture abusive e delle spese tecniche.

Vedasi allegato n. 3

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – 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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali**Spese fisse di gestione o manutenzione:**

Spese straordinarie già deliberate: Alla data odierna non risultano spese straordinarie deliberate.

Spese condominiali: Le spese condominiali da versare al XXXXX alla data del 31/10/2024 ammontano a circa € 2.989,73, come da comunicazione ricevuta in data 10/10/2024 dall'amm. XXXXX (All.12).

Altro:

La rata mensile condominiale ammonta ad € 22,35/mese circa.

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

La particella 325 del foglio 28 su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento non è gravata da usi civici (Allegato 11).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile 1		Nell'immobile risulta residente anagraficamente il sig. XXXXX ma di fatto è occupato dai sigg.ri XXXXX e XXXXX.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobilabile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
L'immobile pignorato	XXXXXX	Proprietà per 1/1	09/05/2024

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

<i>Descrizione:</i> Nessun atto privato o locazione sull'immobile				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				X
Contratti di locazione				X

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> Il debitore esecutato è celibe quindi mai coniugato.
<i>Opponibilità</i> – No

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

<p>Il Comune di Cerveteri presenta un buon mercato immobiliare ed una alta richiesta di abitazioni data la sua vicinanza alla città di Roma ed il crescente aumento di pendolarismo. I valori di mercato al mq per le locazioni individuati dall'analisi svolta, oscillano dai 4,8 €/mqxmese ai 18,00 €/mqxmese in base alla tipologia abitativa e alla zona in cui l'immobile è situato.</p> <p>Il valore medio OMI per la zona in cui ricade l'immobile riferito al 2° semestre 2023 risulta essere di €/mqxmese 6,75.</p> <p>Il valore riportato dall'analisi condotta dal Borsino Immobiliare è pari a 4,95 €/mqxmese.</p> <p>Da una media dei valori desunti e dall'analisi del contesto in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione nonché lo stato in cui l'immobile versa si ritiene di poter applicare un valore al mqxmese di € 9,50.</p> <p>Considerato che l'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq 32,00 circa, il valore locativo risulta pari a: 32,00 mq x 9,50 €/mqxmese = 304,00 €/mese.</p>

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		09/05/2024, trascritto in data 30/05/2024 al n. 5844 Reg. Gen. e n. 4503 reg. Part.t e per la piena proprietà a carico dell'esclusivo proprietario debitore esecutato.		
Immobilabile	Intestatario/Destinatario	Beni (Fg., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1- sub. 7 (appartamento e terrazzo)	XXXXXX	Fg. 28, Part. 325, Sub. 7	1/1 proprietà	- atto per notaio ██████████ in data 12/02/2002 trascritto in data 15/02/2002 al n. 1543 Reg. Gen. e al n. 978 Reg. Part

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:
- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Mini appartamento al piano primo con terrazzo.
Più lotti:

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

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Raguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. raguagliata
Appartamento sub. 7		mq 32,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 32,00
Accessori	Terrazzo	mq 17,33	0,25	Mq 4,33
			Superficie commerciale	mq 36,33

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

Metodo sintetico-comparativo: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione),
- disponibilità di parcheggi e accessibilità.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.410 ÷ Max. 1454	€/mq 1.432,00	€/mq 1.433,00
	OMI zona periferica	Min. 1.200 ÷ Max. 1.700	€/mq 1.450,00	
	B.I.	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq 1.417,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

- Coefficiente stato di conservazione interno: -5% (da ammodernare)
- Coefficiente stato di conservazione esterno: 0% (buono)
- Coefficiente luminosità: +5% (luminoso)
- Coefficiente di piano: -10% (primo piano senza ascensore)
- Coefficiente di vista: -5% (vista interna)

Il valore del coefficiente complessivo sarà: €/mq 1.433,00-15% = €/mq 1.218,05			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento sub. 7	36,33	1.218,05	€ 44.251,75
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 44.250,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 1 - Appartamento sub. 7			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 6.000,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 1	€	Euro/00	
Appartamento sub. 7	38.250,00	Trentottomiladuecentocinquanta/00	

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	

Al termine delle operazioni peritali il valore dell'intero lotto non divisibile è pari a **€ 38.250,00**.

La sottoscritta ha inviato la presente relazione di consulenza tecnica alle parti nei termini stabiliti dal Giudice. Non sono pervenute osservazioni.

Civitavecchia, li 13/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 Arch. Giorgia Martino

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura storica dell'immobile, planimetria catastale, estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Rilievo metrico dell'unità immobiliare

ALLEGATO 3 - Planimetria delle difformità

ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 - Inquadramento su PRG, estratto di mappa e foto aerea

ALLEGATO 6 - Inquadramento dei vincoli

ALLEGATO 7 - Autorizzazioni urbanistiche

ALLEGATO 8 - Certificato di Abitabilità

ALLEGATO 9 - Certificato contestuale

ALLEGATO 10 - Procedimenti esecutato

ALLEGATO 11 - Attestazione usi civici

ALLEGATO 12 - Oneri dovuti al Condominio