

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 102/2020**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: **DOTT.SSA Alessandra DOMINICI**

C.T.U.: **ARCH. Angelo ANZELLINI**

CUSTODE: **AVV.SSA Angela COLUCCI**

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:

1. PLANIMETRIA immobile rilevato
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA immobile
3. PERIZIA conforme Garante Protezione dati Personali
4. DATI CATASTALI
5. DESCRIZIONE sintetica lotto
6. ELABORATI catastali
7. CERTIFICATI Stato Civile/Residenza/Matrimonio parte eseguita
8. VERBALI dei sopralluoghi
9. ATTI di Proprietà/di Provenienza immobile

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 evidenziano 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; 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

- In data **16.07.2021** veniva comunicata al sottoscritto architetto Angelo Anzellini, con studio in Tarquinia Lungomare dei Tirreni n°64, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice, dott.ssa Alessandra DOMINICI, per l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe (avvenuta in data 25.06.2021).
 - In data **27.07.2021** il sottoscritto architetto Angelo Anzellini formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento.
 - I quesiti sono stati formulati dalla G.E. nel proprio Decreto di nomina, così come enunciati nel **CAPITOLO n°1** della presente, inclusi i tempi stessi della consegna dell'elaborato peritale.
 - Il CTU ha stabilito per il giorno **02.08.2021** l'inizio delle operazioni peritali (nel proprio studio).
 - Successivamente, con l'intento di arrivare ad una corretta identificazione dell'immobile interessato, si è proceduto innanzi tutto, come richiesto nel **QUESITO n°1**, ad una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo telematico, ponendo particolare attenzione alle certificazioni notarile e ipo-catastale, alle visure ipotecarie del ventennio precedente il pignoramento, al verbale di pignoramento ed alle altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
 - Poi si è proceduto mediante una ricerca catastale con l'ausilio di adeguati strumenti telematici attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, all'esame dettagliato delle visure storiche, delle mappe censuarie e delle planimetrie aggiornate; tutto quanto come già detto per una corretta ed inequivocabile identificazione del bene interessato dalla procedura esecutiva.
 - In seguito a questa prima fase di studio preliminare nel proprio studio, egli, tramite la Custode nominata dalla G.E., Avv.ssa Angela Colucci, avrebbe comunicato alle parti la data e l'ora del sopralluogo da effettuare presso l'immobile interessato oggetto del procedimento esecutivo. Nella fattispecie la Custode, mediante comunicazione telefonica con il figlio di parte esecutata concordava la data del primo sopralluogo sul posto.
 - Quindi in data **05.08.2021** alle ore **18:00**, come da accordi e come da verbale in atti, il CTU si recava sul luogo dell'immobile in Cerveteri, alla via Fontanile Della Regina n°2/B (ove era stato fissato l'appuntamento) e insieme alla Custode Avv. Angela Colucci ed in presenza del sig. (figlio della parte esecutata) che ha consentito regolarmente l'accesso nell'immobile, iniziava a svolgere le operazioni peritali relative al sopralluogo programmato.
 - Tale sopralluogo si è svolto, come riportato nel relativo verbale in atti, regolarmente e nella maniera più serena immaginabile. Il CTU iniziava le operazioni peritali ma si trovava costretto ad interromperle in quanto assieme alla Custode aveva programmato un altro sopralluogo in zona. Pertanto concordava con la parte esecutata un successivo ed imminente accesso in data 10.08.2021 alle ore 18:00.
 - Anche tale sopralluogo del giorno **10.08.2021** alle ore **18:00**, per completare le operazioni iniziate in precedenza, si è svolto, come riportato nel relativo verbale in atti, regolarmente e nella maniera più serena immaginabile. Il CTU riprendeva visione della situazione sia all'interno che all'esterno dell'immobile, rilevava tutte le misure accessibili utili, effettuava adeguate riprese fotografiche interne ed esterne, infine acquisiva tutte quelle informazioni necessarie alla stesura dell'elaborato peritale relativo alla consulenza tecnica.
 - In seguito il CTU, in virtù di quanto visionato negli elaborati catastali, negli atti e di quanto successivamente rilevato sul posto durante i sopralluoghi, provvedeva ad intraprendere le opportune verifiche sulle autorizzazioni edilizie e sulla legittimità della costruzione dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.
 - In data **15.09.2021** la GE mediante Decreto richiedeva alla Custode ed al CTU di determinare congiuntamente una congrua indennità di occupazione (canone di occupazione di mercato) relativa all'immobile occupato dal figlio di parte esecutata con la propria famiglia.
 - In data **07.10.2021** il CTU inviava alla Custode una nota con il valore di indennità richiesto dalla GE.
- Tutto quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. della esecuzione in epigrafe si pregia di relazionare, punto per punto, mediante la trattazione complessiva che segue, sui quesiti posti dalla G.E.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE | | | | |
|--------------------------------|---|---|--|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ | DATA | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA | Giuramento | 16.07.2021 27.07.2021 | – <i>Nomina</i> – <i>Giuramento telematico</i> | |
| | Fascicolo telematico | 26.07.2021 | <i>Inizio consultazioni fascicolo</i> | |
| | Deposito perizia | | | |
| SISTER (Telematico) | Catasto | 05.08.2021 | – <i>Planimetria catastale</i> – <i>Visura storica catastale</i> – <i>Estratto di Mappa</i> – <i>Elaborato di Piano</i> | |
| | Conservatoria | | | |
| GOOGLE | <i>Inquadramento Territoriale</i> | 05.08.2021 10.08.2021 | <i>Inquadramento Urbanistico</i> <i>Documentazione Fotografica</i> | 02 |
| REGIONE LAZIO | <i>Ricerca vincoli territoriali Urbanistici</i> | 13.12.2021 | <i>Individuazione vincoli sul sito</i> | |
| ACCESSO AGLI ATTI | | | | |
| UFFICI | UFFICIO/ATTIVITÀ | ESITO | | Allegato (Eventuale) |
| COMUNE DI CERVETERI | Sportello Unico per l'Edilizia | – <i>Concessione Edilizia n°79/1999 del 06.07.1999</i> – <i>DIA Edilizia del 26.01.2002</i> – <i>DIA Edilizia del 08.04.2004</i> – <i>Domanda agibilità non rilevata</i> | | |
| UNIV. AGRARIA | | | | |
| AGENZIA ENTRATE | Catasto | | | |
| | Pubblicità Immobiliare | | | |
| | Locazioni | | | |
| ANAGRAFE | Comune Cerveteri | <i>Certificati di Stato Civile/Residenza</i> <i>Certificato di Matrimonio</i> | | 07 |
| ARCHIVIO NOTARILE | Atto Compravendita | <i>Atto di successione</i> | | 09 |
| | Atto Ultraventennale | <i>Atti di successione</i> | | 09 |
| DATI DI INTERESSE | | | | |
| RIUNIONI/INCONTRI | MOTIVO | DATA/ORA | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| COMUNE DI CERVETERI | Sopralluogo 1 | 05.08.2021 ore 18:00 | <i>Positivi come da verbali</i> | 08 |
| | Sopralluogo 2 | 10.08.2021 ore 18:00 | | |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza | 18.01.2022 | | |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE | <i>Deposito telematico</i> | | Si | |
| 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 | | 26.07.2021 | Non presente | No |
| Certificato notarile – vedi quesito 1.C) - c2 | Presente | 26.07.2020 | | Si |
| Segnalazioni al Giudice: – In atti non si sono riscontrati elaborati catastali | | | | |

Quesito 1.B) 1.G)

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile:** Villino residenziale in zona rurale ai piani T - S₁ con corte di terreno pertinenziale – Via Fontanile della Regina n°2/B. In NCF Comune di Cerveteri al Fg.51; P.Illa 533; Sub.no 1, Zona Censuaria 1 – Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 6 vani – Superficie Catastale totale 171,00 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 171,00 mq – Rendita €.852,15
- **Tipo:** Villino residenziale in zona rurale posto su due livelli, uno al piano terra (residenziale) e uno al piano seminterrato (S₁) allo stato rustico e corte di terreno pertinenziale
- **Altri procedimenti giudiziari:** No

| |
|---|
| IPOTECHE: – Civitavecchia, Iscrizione nei RG / RP ai nn° 9433 / 2383 del 10.08.2005, ipoteca volontaria a favore di BCC di Roma 1275240586, contro Proprietaria 1/1. <i>Debitore non datore di ipoteca</i> Atto Notaio Paolo Armati del 07.08.2005, per €.200'000,00 di cui €.100'000,00 per sorte capitale, durata 10 anni. – Civitavecchia, Iscrizione nei RG / RP ai nn° 9434 / 2384 del 10.08.2005, ipoteca volontaria a favore di BCC di Roma Società Cooperativa a r.l. con sede in Roma, Cod. Fisc. 01275240586, contro Proprietaria 1/1. <i>Debitore non datore di ipoteca</i> Atto Notaio Paolo Armati del 07.08.2005, per €.100'000,00 di cui €.50'000,00 per sorte capitale, durata 2 anni. |
| PIGNORAMENTI: – Pignoramento immobiliare, Trascrizione nei RG / RP ai nn°6570 / 4834 del 07.08.2020, in favore di BCC di Roma Società Cooperativa a r.l. con sede in Roma, Cod. Fisc. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Cerveteri Via U. Badini n°1 presso e nello studio dell'Avv. contro Proprietaria 1/1. <i>Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 01.06.2020 sino alla concorrenza di €.6'559,46 oltre interessi e spese.</i> |
| SEQUESTRI: ----- |
| DOMANDE GIUDIZIALI: ----- |
| SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: ----- |
| ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): ----- |

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

| PROPRIETÀ | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|------------------|---|
| (parte eseguita) | Si (proprietà dal 1997 alla data del pignoramento) |

PROVENIENZA (1. F):

- L'atto di provenienza ultraventennale, non rilevato in atti, sarà depositato in qualità di allegato alla presente perizia
- La Relazione Notarile risale sino al seguente atto, antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento:
 - Per la quota di 1/1 ad un Atto di divisione (Notaio Paolo Armati in Ladispoli) del 17.07.1997, trascritto in data 01.08.1997 ai nn° ____ / 3563 dei RG / RP.

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):

Premesso che:

- In base a nota di variazione catastale del 20.07.1992 n°5213.1/1992 protocollo 615167, in NCT del Comune di Cerveteri la originaria P.lla 42 del Fg.51 viene frazionata e soppressa dando origine anche alla P.lla **242** dello stesso Fg.51.
- Con ulteriore nota del 29.04.1993 n°4026.4/1993 protocollo RM0611391 la P.lla 242 viene a sua volta frazionata e soppressa dando origine anche alla P.lla **278** dello stesso Fg.51.

– **Ciò premesso:**

– _____ (parte esecutata) _____ ha ottenuto la piena proprietà di:

– Terreno originario (in NCT Fg.51; P.lla 278) dove successivamente è stato costruito l'immobile esecutato (Villino residenziale in zona rurale ai piani T - S₁ con corte di terreno pertinenziale in Cerveteri NCF Fg.51; P.lla 533; Sub.no 1); in virtù dell'Atto di divisione Notaio Paolo Armati in Ladispoli del 17.07.1997 trascritto in data 01.08.1997 ai nn° ____ / 3563 dei RG / RP, con il quale i signori dividendi:

hanno deciso di sciogliere la comunione dei beni procedendo alla divisione dei beni comuni.

- Con ulteriore nota di variazione del 11.03.2005 n°804742.1/2004 protocollo RM0804742 la P.lla 278 del Fg.51 del NCT viene frazionata e soppressa dando origine anche alla P.lla **533** dello stesso Fg.51 e con la stessa nota tale terreno viene portato in carico alla Partita 1 Ente Urbano;
- Alla data di costituzione del 07.04.2005 n°3411.1/2005 protocollo RM0255930 sul terreno distinto nel NCT al Fg.51 P.lla 533 risulta già accatastato e classato un fabbricato di nuova costruzione distinto al NCF al Fg.51 P.lla 533 Sub.I.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto detto certificato sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata

-e2 – Certificato di matrimonio:

- Vista l'esistenza di rapporto di coniugio tra _____ (parte esecutata) e _____ (debitore non datore di ipoteca ora deceduto), in data 24.02.1962 a Roma, il certificato di matrimonio sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata
- Dall'atto di divisione (avvenuto in data 17.07.1997) si evince che _____ (parte esecutata) era coniugata in regime di separazione dei beni con il _____

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A) – Descrizione immobile**

| | | | | | | | | | |
|---|--|------|------------------------|-------------------------|--------|----------|---|--|----------|
| Immobile <i>Lotto Unico</i> | Tipo: <i>Villino residenziale in zona rurale con corte pertinenziale</i> | | | | | | | | |
| COMUNE | <i>Cerveteri</i> | | | | | | | | |
| VIA / CIVICO | <i>Via Fontanile della Regina n°2/B</i> | | | | | | | | |
| PIANO/INTERNO | <i>Piano Terra e Piano Seminterrato (T - S₁) con corte di terreno pertinenziale</i> | | | | | | | | |
| | UNITÀ AMBIENTALE | | | SUPERFICIE CALPESTABILE | | | | | |
| | <i>Piano Terra</i> | | | mq 109,00 | | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | | | mq 109,00 | | | | | | |
| Accessori dell'immobile | | | SUPERFICI CALPESTABILI | | | | | | |
| Terrazzi o Balconi/Tettoie/Verande/ Portici | | | mq 025,00 | | | | | | |
| Seminterrato 1 (al rustico) | | | mq 138,00 | | | | | | |
| Corte di terreno pertinenziale | | | mq 347,00 | | | | | | |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | | | Allegato n°2 | | | | | | |
| PLANIMETRIA RILEVATA | | | Allegato n°1 | | | | | | |
| CONFINI | | | | | | | | | |
| <i>L'unità immobiliare confina con:</i> | | | | | | | | | |
| <i>–Altri terreni di proprietà della sig.ra esegutata e strada sterrata vicinale di accesso alla Via Fontanile della Regina;</i> | | | | | | | | | |
| <i>–Il tutto salvo altri.</i> | | | | | | | | | |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | | |
| Foglio | P.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | | Rendita |
| 51 | 533 | 1 | 1 | A/7 | 1 | 6 Vani | Totale: mq 171,00 Es. aree scoperte: mq 171,00 | | € 852,15 |
| Indirizzo: <i>Via Fontanile della Regina al civico n°2/B</i> | | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE INTERNE | | | | | | | | | |
| <i>Il Piano Terra internamente si presenta composto da una zona giorno (caratterizzata da ambiente soggiorno, bagno comodo con vasca, cucina abitabile ed una scala di collegamento con il piano seminterrato ma attualmente inaccessibile) ed una zona notte (caratterizzata da disimpegno, due comode camere, stanza sala giochi ed un bagno con doccia). L'impianto termico è del tipo autonomo con corpi radianti in alluminio. Gli infissi esterni (persiane) sono in alluminio anodizzato, gli infissi interni, le finestre e il portoncino di entrata sono in legno. Il Piano Seminterrato destinato a cantina è al rustico e quindi inutilizzato. Complessivamente nell'immobile le rifiniture sono apprezzabili, anche se alcune parti si rilevano in contrasto con la documentazione catastale e le autorizzazioni edilizie rilevate.</i> | | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE ESTERNE | | | | | | | | | |
| <i>Nella fattispecie esternamente l'immobile si presenta come un modesto villino isolato residenziale in zona rurale, di due livelli dei quali uno interrato ed uno fuori terra. La copertura è a padiglione ed è ubicato in una zona rurale all'esterno del centro cittadino. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Fontanile della Regina e successivamente tramite una strada sterrata che immette in un modestissimo gruppo di residenze rurali, fra le quali al civico n°26 quella interessata. In primo luogo da tale strada sterrata si attraversa una modesta corte pertinenziale (non presente in atti) e successivamente tramite pochi gradini ed un modesto portico coperto si può accedere ad un piano terra leggermente rialzato. Mentre sempre dalla stessa corte pertinenziale, tramite una rampa al rustico, si può accedere al piano seminterrato. La struttura della costruzione è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura, la copertura è del tipo a padiglione con più falde inclinate, le superfici murarie esterne sono rifinite mediante intonaco al civile senza tinteggiatura finale.</i> | | | | | | | | | |

Quesito 2.B)

| |
|--|
| Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte |
| Immobile <i>Lotto Unico Villino di piani T-S₁ – In NCF Comune di Cerveteri al Fg.51; P.lla 533; Sub.no 1</i> |
| Tipo: <i>Villino residenziale in zona rurale con corte pertinenziale</i> |
| <i>Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, in seguito alla consultazione con il Custode delegato alla vendita si è deciso di rispondere in tal modo al seguente quesito:</i> |

– La parte eseguita è persona fisica, pertanto non sottoposta a regime di tassazione sul valore aggiunto;
– L'immobile eseguito non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto.
Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA nel caso siano già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati presenti nel pignoramento sono i seguenti.

- Fabbricato in corso di costruzione sito in Comune di Cerveteri (RM), alla Via Fontanile della Regina n°snc, e precisamente:
- Fabbricato in costruzione sito nel Comune di Cerveteri e riportato in NCF al Fg.51, P.lla 533, Sub.1, Piani T-S₁

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

-a1: ----

-a2: (alcune differenze)

Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:

- Nel Pignoramento non è evidenziata la corte pertinenziale e di accesso al PT (peraltro non evidenziata neanche nella Planimetria Catastale) e neanche il numero civico.

I dati Catastali attuali risultano più dettagliati grazie all'integrazione con:

- Zona Censuaria 1;
- Categoria A/7;
- Classe 1;
- Consistenza 6 vani;
- Superficie Catastale Totale = escluse aree scoperte 171,00 mq;
- Rendita Catastale €. 852,15

-a3: ----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile Lotto Unico Villino di piani T-S₁ – In NCF Comune di Cerveteri al Fg.51; P.lla 533; Sub.no 1

Tipo Villino residenziale in zona rurale con corte pertinenziale

In merito alla opportunità di eseguire variazioni o aggiornamenti catastali, dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo nell'immobile interessato sono emerse le seguenti **difficoltà** o **mancanza di elaborati**:

- Nella attuale Planimetria Catastale sono state riscontrate le seguenti incongruenze rispetto a quanto rilevato sul posto:
 - Non è evidenziata la corte pertinenziale e di accesso al PT e va sostituito il civico 26 con il 2/B;
 - La cucina è rappresentata come magazzino agricolo diversamente a quanto rilevato sul posto;
 - Nel soggiorno è rappresentato un angolo cottura diversamente a quanto rilevato sul posto;
 - Non è rappresentata la porta di collegamento fra soggiorno e magazzino (attuale cucina);
 - Non è rappresentata la porta di accesso esterno dal portico alla scala di collegamento interno fra PT e PS₁

In seguito a quanto affermato relativamente alle difficoltà fra la Planimetria Catastale e quanto si è rilevato sul posto, oltre alla mancanza degli elaborati, si è ritenuto **necessario procedere nel modo seguente**:

- L'autorizzazione edilizia, la reale situazione costruttiva dell'immobile e gli elaborati catastali dovrebbero risultare del tutto concordi. Nello specifico però non si possono correggere gli elaborati catastali senza prima avere una precisa corrispondenza non solo con la reale situazione costruttiva ma anche con l'autorizzazione edilizia.

Quindi nel merito non si è ritenuto utile alcun intervento (catastale) in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare i costi delle parti difformi sanabili, quelli eventuali delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine quelli del conseguente costo degli aggiornamenti / variazioni catastali. Chiaramente la somma dei citati costi verrà successivamente scalata dal valore stimato dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobil Lotto Unico Villino di piani T-S₁ – In NCF Comune di Cerveteri al Fg.51; P.Illa 533; Sub.no 1

Tipo Villino residenziale in zona rurale con corte pertinenziale

Elaborati catastali acquisiti:

Sono stati acquisiti la Planimetria Catastale, l'Estratto di Mappa Catastale e le Visure Storiche Catastali dell'immobile in quanto in atti non era presente alcun elaborato catastale.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumenti urbanistici comunali:

- **Piano Regolatore Generale** di Cerveteri, approvato mediante D.G.R. n°3505 del 7.06.1980, le N.T.A. del suddetto Strumento Urbanistico così disciplinano la suddetta area:
 - Essa viene disciplinata come Zona R (RURALE), comprendente tutte le aree destinate all'agricoltura; SottoZona R₁ (ENTE MAREMMA), comprendente tutte le aree agricole sottoposte al regime dell'Ente Maremma.
- **Piano Regolatore Generale** di Cerveteri in **Variante**, adottato mediante delibera di C.C. n°18 del 02.05.2017 (Norme di salvaguardia). Le N.T.A. del suddetto Strumento così disciplinano la suddetta area:
 - Essa viene ricompresa nel Titolo II° delle NTA come Sistema Ambientale ed Agricolo, al Capo 3 come Territorio Agricolo, in particolare come Territorio Extraurbano contraddistinto da "AREE AGRICOLE" caratterizzate da una produzione agricola specializzata (E.1). Tale zona è disciplinata dall'Articolo 27 (Disciplina delle Aree Agricole) che le identifica come caratterizzate da una produzione agricola specializzata. In tale territorio alle aziende che non raggiungono il lotto minimo urbanistico (3.00.00 Ha) sono consentite esclusivamente costruzioni agricole non residenziali necessarie alla conduzione agricola del fondo (rif. Comma 3 art.57 LR 38/99 così come modificato dalla LR 12/2016).
- Dall'approvazione del nuovo **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)** mediante D.C.R. n°5 del 21.04.2021 (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area, con riferimento al D.Lgs. 42/2004, risulta così classificata:
 - (Tavola 23-A), fra i sistemi e ambiti del paesaggio come sistema del paesaggio agrario di valore, normato dall'articolo 26 delle NT del PTPR.
 - (Tavola 23-B), fra le aree colpite da vincoli di PTPR; in particolare dal Vincolo di Area archeologica, normata dall'articolo 42 delle NTA del PTPR. Il tutto **con** le tutele di legge che prescrivono l'ottenimento preventivo dell'autorizzazione paesaggistica in caso di eventuali interventi edilizi di modifica prospettica collegata a scavi e scavi in genere.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): -----

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La costruzione è stata autorizzata mediante i titoli abilitativi così come di seguito specificato:

- Concessione Edilizia n°79/1999 del 06.07.1999
- DIA Edilizia del 26.01.2002
- DIA Edilizia del 08.04.2004
- Domanda agibilità non rilevata negli uffici comunali preposti

Dal sopralluogo effettuato e dagli atti visionati, l'immobile, rispetto alle autorizzazioni edilizie, presenta le difformità così come di seguito specificato:

- Mancanza dell'angolo cottura nel soggiorno
- Diversa destinazione dell'attuale cucina che dovrebbe risultare un magazzino
- Presenza dell'apertura che dal soggiorno porta all'attuale cucina (magazzino nelle autorizzazioni e catastali)
- Differenze nell'arrivo al P.T. della scala interna con mancanza della porta verso il portico
- Differenze prospettiche nelle parti curve del portico
- Mancanza della certificazione attestante l'agibilità della costruzione

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

- Dall'accesso agli atti negli uffici comunali **non è stata rilevata la certificazione di agibilità dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva, neanche la richiesta.**

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile Lotto Unico Villino di piani T-S₁ – In NCF Comune di Cerveteri al Fg.51; P.lla 533; Sub.no 1

Tipo Villino residenziale in zona rurale con corte pertinenziale

Difformità edilizie:

- Mancanza dell'angolo cottura nel soggiorno
- Diversa destinazione dell'attuale cucina che dovrebbe risultare un magazzino
- Presenza dell'apertura che dal soggiorno porta all'attuale cucina (magazzino nelle autorizzazioni e catastali)
- Differenze nell'arrivo al P.T. della scala interna con mancanza della porta verso il portico
- Differenze prospettiche nelle parti curve del portico
- Mancanza della certificazione attestante l'agibilità della costruzione

Sanabilità:

- Tali difformità sono sanabili e di conseguenza il ripristino della conformità alle autorizzazioni edilizie è possibile mediante **SCIA postuma in Sanatoria** (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380), oltre **la rimozione** delle parti difforme non sanabili. Dopo la legittimazione dell'immobile bisognerà predisporre **l'aggiornamento della planimetria catastale** oltre al già citato **inserimento in mappa della corte** di terreno pertinenziale esterno e la richiesta dell'**agibilità**

Costi per il ripristino della conformità edilizia: € 20'500,00

- SCIA (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380 e Allegato a) DPR 13.02.2017 n°31) per il ripristino della conformità alle autorizzazioni edilizie attuali (modifiche interne e prospettiche) comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria, parcella professionale, tasse professionali
- Opere di trasformazione dell'attuale cucina a magazzino, mediante la rimozione e gli smaltimenti degli impianti termico, idrico, gas, rimozione e lo smaltimento del rivestimento e dell'infisso esistente, tamponatura dell'apertura esistente e tinteggiatura finale dell'ambiente
- Opere di trasformazione della parete del soggiorno in angolo cottura, mediante la posa in opera degli impianti idrico, gas e del rivestimento
- Aggiornamento della **planimetria catastale**, **inserimento in mappa della corte esterna pertinenziale e richiesta agibilità**, comprensivi di parcella professionale, diritti catastali, tasse professionali

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

| | Esistente | Non esistente |
|---|-----------|---------------|
| Vincolo artistico: | ----- | Assente |
| Vincolo storico: | ----- | Assente |
| Vincolo alberghiero di inalienabilità: | ----- | Assente |
| Vincolo di indivisibilità: | ----- | Assente |

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

| |
|--|
| <i>Spese fisse di gestione o manutenzione: -----</i> |
| <i>Spese straordinarie già deliberate: -----</i> |
| <i>Spese condominiali: -----</i> |
| <i>Altro: -----</i> |

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

*Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'area su cui insiste l'immobile interessato dalla procedura **non sono emersi** documenti attestanti **vincoli di usi civici***

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

| Immobile | Libero | Occupato |
|--|---------------|--|
| <i>Lotto Unico: Villino in zona rurale con corte pertinenziale NCF: Fg.51, P.Illa 533, Sub.1</i> | ----- | <i>L'immobile è risultato occupato da , figlio di parte esecutata, con la propria famiglia</i> |

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

| Immobile | Intestatari | Titolo legittimante il possesso | Trascrizione del pignoramento |
|--|-----------------------|---|--|
| <i>Lotto Unico: Villino in zona rurale con corte pertinenziale NCF: Fg.51, P.Illa 533, Sub.1</i> | <i>Parte eseguita</i> | <i>Atto di divisione del 17.07.1997 trascritto il 01.08.1997 ai nn° ____ / 3563 dei RG / RP</i> | <i>In data 07.08.2020 Ai nn° 6570 / 4834 dei RG/RP</i> |

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

Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione

| Contratti | Registrazione contratto | Trascrizione pignoramento | Opponibilità | |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|
| | | | SI | NO |
| Atti privati | ----- | <i>In data 07.08.2020</i> | ----- | ----- |
| Contratti di locazione | ----- | <i>In data 07.08.2020</i> | ----- | ----- |

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

*Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, L'immobile **non** è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato in quanto risulta occupato da *figlio di parte eseguita, con la propria famiglia, come da dichiarazioni e riscontri nel corso dei sopralluoghi.**

*Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
Non necessario in quanto l'immobile **non** è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato*

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

Non necessaria in quanto a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione. Ciò nonostante dietro richiesta del GE è stata determinata dal CTU una indennità di occupazione dell'immobile compresa tra €.525,00/mese a €.600/mese

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

| Notifica atto di pignoramento: | | | | |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|------------|---|
| Immobile | Intestatario / Destinatarario | Beni (Fg, P.Ila, Sub.) | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà |
| <i>Lotto Unico: Villino in zona rurale con corte pertinenziale NCF: Fg.51, P.Ila 533, Sub.1</i> | <i>Parte esecutata</i> | <i>Fg.51, P.Ila 533, Sub.no 1</i> | <i>1/1</i> | <i>In data 01.08.1997 ai nn° ____ / 3563 dei RG / RP di formalità</i> |

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: ----- |
| - <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> <i>Vista la specifica situazione immobiliare – ovvero Villino in zona rurale con Piano Terra residenziale e Piano Seminterrato destinato a cantina (attualmente al rustico), con corte pertinenziale esclusiva – il CTU ritiene che lo stesso interessato dalla procedura esecutiva non sia affatto suscettibile di separazione in natura.</i> |

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

| |
|---|
| Unico lotto: <i>Avendo già espresso compiutamente il giudizio di indivisibilità, in seguito nell'elaborato peritale si procederà alla stima dell'intero compendio pignorato e nella fattispecie si consiglia successivamente di procedere alla vendita dello stesso mediante un unico lotto, così come si presenta e come precedentemente identificato.</i> |
| Più lotti: ----- |

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

| Immobile unico | | Superficie lorda (mq) | Ragguagliamento (DPRn138/1998) | Sup. ragguagliata |
|---|----------------------|-------------------------------------|--|-------------------|
| Villino in zona rurale di due livelli (PT – PS ₁) | | mq 126, 00 | 100% muri perimetrali 50% muri confinanti | mq 126, 00 |
| Accessori | <i>Corte esterna</i> | mq 350, 00 (> 100 mq) (<1000 mq) | mq (350,00+0,00)*0,05=17,5 mq | mq 017, 50 |
| | <i>Portico</i> | mq 025, 00 (> 10 mq) | mq (25,00+0,00)*0,25=6,25 mq | mq 006, 25 |
| | <i>Seminterrato</i> | mq 157, 00 (rustico) | mq (157,00+0,0)*0,25=39,25 mq | mq 039, 25 |
| | | | Superficie commerciale | mq 189, 00 |

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

DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

La stima degli immobili è stata eseguita, facendo generalmente riferimento al testo "guida alla stima delle abitazioni" edito DEI srl 1995 a cura di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi, con il metodo diretto comparativo, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:

- Il principio dell'**ordinarietà** in quanto condizione normale
- La **comparazione** del valore con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con quello commerciale di altri beni simili venduti nella medesima zona
- La considerazione di probabili **aggiustamenti del valore** ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti coefficienti **K_i** riferiti sia agli immobili stessi che all'edificio che li contiene, quali la zona, l'aspetto, la presenza di servizi condominiali, la eventuale necessità di opere condominiali di manutenzione straordinaria, la propria superficie, la propria posizione all'interno del condominio, le proprie caratteristiche

intrinseche e lo stato di manutenzione in cui si trova. Pertanto la valutazione finale dell'immobile ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove:

- $V_a = K_t \cdot V_m$
- K_t è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali
- V_m è il valore medio commerciale al mq della zona

In pratica e nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata V_m è fornito dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo dell'O.M.I., mediato con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quelli stimati. La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente K_t sarà dato dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati:

- K_1 esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona
- K_2 esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari
- K_3 esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria o dei complementi che si dovranno sostenere
- K_4 esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito
- K_5 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili
- K_6 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumori, ecc.)
- K_7 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili
- K_8 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione

I quali coefficienti sono stati calcolati facendo riferimento ad opportune tabelle commerciali di riferimento.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8$$

Secondo quanto già detto in precedenza, la valutazione finale degli immobili ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori), ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove: $V_a = K_t \cdot V_m$

Nella fattispecie della eventuale **stima di terreni individuati catastalmente all'urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del terreno in questione (2% se > 1000 mq; 5% se è compreso fra 100 mq e 1000 mq; 10% se < 100 mq) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

Nella fattispecie invece di **stima di magazzini/locali di servizio/garage individuati catastalmente all'urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del locale in questione (40% / 50%) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

| Tipologia immobile | | Valori di mercato €. /mq | Valore medio €. /mq | Prezzo unitario con arrotondamenti |
|--|----------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Villino in zona rurale con corte pertinenziale | Agenzia Locale | 0'800.00 ÷ 1'000.00 | €. /mq 0'900.00 | €. /mq 1'000.00 |
| | O.M.I. | 0'900.00 ÷ 1'300.00 | €. /mq 1'100.00 | |
| | Borsino Imm.re | 1'000.00 | €. /mq 1'000.00 | |

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Con riferimento alla DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

Il coefficiente (K_t) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- **Qualità** dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona ($K_1 = 0-2$) = 0, 95
- Presenza nell'edificio o nel condominio di **servizi non ordinari** ($K_2 = 0-2$) = 1, 00
- Caso di **spese condominiali di manutenzione straordinaria** o di **completamento** da sostenere ($K_3 = 0-2$) = 0, 89
- Probabile apprezzamento nel caso che l'immobile produca **reddito** ($K_4 = 1-2$) = 1, 00
- Considerazioni in funzione del **taglio** o della **superficie** dell'immobile ($K_5 = 0-2$) = 1, 00
- Considerazioni in funzione della **posizione** dell'immobile (piano, vista, posizione, rumori, ecc.) ($K_6 = 0-2$) = 1, 00
- Considerazioni in funzione delle **caratteristiche intrinseche** dell'immobile ($K_7 = 0-2$) = 1, 00
- Considerazioni in funzione del proprio **stato di manutenzione** ($K_8 = 0-2$) = 1, 00

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 0,85$$

Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$$V_a = K_t \cdot V_m = 0,85 \cdot \text{€. } 1'000,00 / \text{mq} = \text{€. } 0'850,00 / \text{mq}$$

- Valore di mercato compendio pignorato -

| Bene | mq | €/mq | Valore di mercato |
|--|--------|----------|----------------------|
| Villino in zona rurale con corte pertinenziale | 189,00 | 0'850,00 | €. 160'650,00 |
| Valore di Mercato in cifra tonda | | | €. 160'500,00 |

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

Immobile Lotto Unico Villino di piani T-S₁ – In NCF Comune di Cerveteri al Fg.51; P.lla 533; Sub.no 1

Tipo Villino residenziale in zona rurale con corte pertinenziale

| | |
|------------------------------|--------------|
| Costo Regolarizzazione abuso | €. 20'500,00 |
|------------------------------|--------------|

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

Descrizione: -----

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

| Lotto UNICO | € | Euro/00 |
|--|-----------------------|-----------------------------------|
| Appartamento (villino) Residenziale | €. 140'000, 00 | Euro Centoquarantamila /00 |

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

Descrizione metodo: -----

Valore della nuda proprietà -----

Civitavecchia, li 13.12.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

