

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 75/2024**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

******* *******

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **ARCHITETTO ROSSELLA FOSCHI**

CUSTODE: **AVV. ELEONORA BIFERALI**

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

IL G.E. AFFIDA ALL'ESPERTO IL SEGUENTE INCARICO

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

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

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 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:

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) **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 CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

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

pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; 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) 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 si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

12) 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) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del

provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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 sì 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, 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

[REDACTED] / *****
 L'esecuzione immobiliare è riferita all' abitazione in villino in Cerveteri (RM), Via Dante Travagliati N. 29.
 Il GE in data 14/06/2024 ha affidato l'incarico di esperto stimatore alla sottoscritta CTU, ha formulato i quesiti ed i tempi di svolgimento dell'incarico, fissando l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 15/10/2024. Il CTU ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 3/07/2024.
 Il [REDACTED] con atto d'intervento 14/05/2024 ha chiesto di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita per un credito pregresso di € 4.560,74.
 Il 30/07/2024 è stato svolto sopralluogo nell'immobile esecutato insieme con il custode incaricato Avv. Eleonora Biferali. In data 03/09/2024 è stata depositata la relazione di stima sintetica e provvisoria.
 Il 10/09/2024 la relazione in prima stesura è stata inviata al creditore precedente, al debitore (tramite lettera r.r. inviata all'indirizzo di residenza), al Condominio ed al custode. (La r.r. è stata restituita da Poste italiane per "destinatario sconosciuto", **ALL. 16**).
 Non sono pervenute osservazioni al CTU.

CAPITOLO 3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (eventuale)
PST GIUSTIZIA	Accettazione incarico e giuramento	3/07/2024		
	Fascicolo telematico	07/2024	consultazione	
	Deposito perizia		invio alle parti ed al custode per osservazioni	
SISTER (Telematico)	Catasto	4/07/2024	acquisizione visure - Tabelle OMI	
	Conservatoria	5/07/2024 e 24/07/2024	ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	2/7/2024	Individuazione sito per sopralluogo	
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI CERVETE3RIO	Titoli autorizzativi, PRG, vincoli	verifica titolo autorizzativo; acquisizione attestato inesistenza uso civico acquisizione certificato agibilità		ALL 15 ALL 11
COMUNE DI LADISPOLI	Stato civile	acquisizione estratto per riassunto atto di matrimonio		ALL 7
AGENZIA ENTRATE		stralcio foglio di mappa, visura, planimetria		ALL 8 ALL 9 ALL 10
	Servizio di pubblicità Immobiliare	visura iscrizioni e trascrizioni		

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA		provvedimento di assegnazione casa coniugale	ALL 13	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato (Eventuale)
CERVETERI /RM) VIA DANTE TRAVAGLIATI	Sopralluogo	30/07/2024	Il sopralluogo si è svolto con regolarità e sono state consentite tutte le indagini necessarie	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA				
SEGNALAZIONI AL GIUDICE			No	
CASI DI OPPONIBILITA'				

CAPITOLO 4

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

QUESITO 1

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario			X	
Certificato notarile	X	23/04/2024		
Segnalazioni al Giudice:	NO			

QUESITO 2

Esame preliminare della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale.

Tale certificazione notarile è in atti ed è stata redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli in data 23/04/2024.

Si precisa che:

- la certificazione relativa all'immobile comprende atti di acquisto che sono stati trascritti in data oltre venti anni antecedente la trascrizione del pignoramento (19/04/2024);
- non risulta nel fascicolo telematico il deposito, da parte del creditore procedente, dell'estratto catastale né attuale né storico. Nella certificazione sostitutiva del notaio Maria Landolfo sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile. Ad integrazione il CTU ha acquisito il certificato di matrimonio

Certificato di Stato Civile:
 Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia, di Stato civile (**ALL. 6**)

Certificato di matrimonio:
 L'11/09/1999 hanno contratto matrimonio in ***** (**) ***** ***** (nato a ***** il *****) e ***** ***** (**) (nata a ***** (**) il *****) – N. 21 P.2S. A anno *****.
 Annotazione 15/12/2004: con provvedimento del Tribunale di Civitavecchia n. 1318/2003, il 17/9/2003 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi relativa all'“estratto per riassunto dell'atto di matrimonio” rilasciato dal Comune di ***** (**ALL. 7**).
 Tale certificato non è aggiornato (cfr. **ALL. 13**).

QUESITO 3
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Appartamento in villino nel Comune di Cerveteri (RM), con accesso da Via Dante Travagliati N. 29 .

IPOTECHE:	
- ipoteca volontaria iscritta al N. 2213 R.P e 8809 R.G in data 29/07/2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto notaio Alessandro Taddei di Cerveteri (RM) del 26/07/2005 rep. 10743/5355 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e contro ***** ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc. *** ** ***** **** , per il diritto dell'intera proprietà, per € 40.000,00 a garanzia del capitale di € 100.000,00 sul totale di € 200.000,00, per la durata di 20 anni, gravante sull' immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Cerveteri al foglio 28 particella 303 sub 14.	
PIGNORAMENTI:	
- pignoramento trascritto in data 19/04/2024 al N. 3279 R.P. e 4239 R.G. per notifica Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 25/03/2024 rep. 823, a favore della [REDACTED] S.p.A con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] rappresentato e difeso dall' avv. [REDACTED] di [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso l' avv. [REDACTED] e contro ***** ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc. *** ** ***** **** .	
SEQUESTRI:	NO
DOMANDE GIUDIZIALI:	NO
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:	NO
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)	NO

QUESITO 4
Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	NO
PROVENIENZA:	
- trascrizione al N. 5267 R.P. e 8808 R. G. in data 29/07/2005 a favore di ***** ***** . atto di compravendita a rogito notaio Alessandro Taddei di Cerveteri (RM) del 26/07/2005 rep. 10742 racc.5354, reg.to a Civitavecchia il 28/07/2005 al N. 1606 Serie 1T, con il quale ***** ***** , di stato civile libero, acquistava per la quota dell'intera	

<p>proprietà, l'immobile in oggetto, da: - ***** ***** ***** , n. a ***** (**) il ***** per la quota di 2/18; - ***** ***** ***** n. a ***** (**) il ***** , per la quota di 2/18; - ***** ***** , n. a ***** il ***** per la quota di 2/18 e ***** ***** ***** , n. a ***** (**) il ***** per la quota di 3/18.</p> <p>- trascrizione al N. 2073 R.P. e N. 3606 R.G. in data 20/03/2007: dichiarazione di successione di ***** ***** , nato a ***** il ***** e deceduto il ***** , registrata a Civitavecchia il 27/06/2005 al N. 10 vol. 375, con la quale ***** ***** ***** riceve la quota di 1/6 di proprietà e ***** ***** ***** , ***** ***** ***** e ***** ***** ***** ricevono 1/9 di proprietà ciascuno;</p> <p>- trascrizione al N. 5266 R.P. e 8807 R.G. in data 29/07/2005: accettazione tacita dell'eredità di ***** ***** per atto a rogito notaio Alessandro Taddei di Cerveteri (RM) del 26/07/2005 rep. 10742 racc.5354.</p>
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti)</p>

QUESITO 5

Atto di provenienza ultraventennale

L'atto di provenienza ultraventennale è l'atto di compravendita a rogito notaio Nino Filippo Corrado di Roma in data 6/04/2000 rep. 38035 racc.9014, registrato a Roma 2 il 21/04/2000 al N 24801, trascritto a Civitavecchia il 13/04/2000 al N. 2015 R.P. e N. 3291 R.G., con il quale ***** ***** , n. a ***** il ***** e ***** ***** ***** , n. a ***** (**) il ***** , acquistavano da ***** ***** , n. a ***** il ***** per la quota di 1/2 ciascuno, l'immobile in oggetto.

Tale documento non è presente nel fascicolo telematico.

Il CTU ha verificato che tale atto è citato nel sopraddetto atto di compravendita dei danti causa ***** ***** ***** , ***** ***** , ***** e ***** ***** (a rogito notaio Alessandro Taddei di Cerveteri in data 26/07/2005 rep. 10742 racc. 5354).

QUESITO 6

Descrizione immobile

COMUNE	Cerveteri (RM) – Località Fontana Morella	
VIA / CIVICO	Via Dante Travagliati N. 29	
PIANO/INTERNO	Piano 1°, interno 14	
	APPARTAMENTO	SUPERF. CALPESTABILE
	<u>Piano 1°</u> soggiorno mq 15,60 cucina 3,26 letto 7,50 bagno e antibagno 3,60 scala interna <u>2,70</u> mq 32,66	
	<u>Sottotetto</u> (altezza utile da m 1,60 a m 2,20) mq 7,32	
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 40,00
	Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
	balcone	mq 8,36
	RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
	Rilievo: pianta (ALL. 1) Foto (veduta esterna, soggiorno, cucina, camera, bagno, sottotetto, ALL. 2)	

CONFINI								
Vano scala, appartamento int. 9, appartamento int. 13								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. ALL. 8 ALL. 9								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
28	303	14	1	A/7	1	2	Totale: mq 41 escl. aree scoperte:mq 37	€ 284,05
Indirizzo: Via Dante Travagliati n. 7-15, int. 14, p1°								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'immobile è ubicato al piano primo del fabbricato condominiale civ. 29. E' composto da soggiorno,1 cucina distinta (mq 3,30), 1 camera, 1 bagno, oltre al balcone; attraverso una scala interna si accede al sottotetto soprastante al soggiorno, adibito a letto. L'altezza utile è di 3,00, m 2,53 (soggiorno), il sottotetto ha altezza massima di m 2,20, altezza minima di m 1,20. L'esposizione e gli affacci sono a nord ed est. La superficie utile è di mq 40,00 (al piano primo mq 32,66, al sottotetto mq 7,32 corrispondenti alla porzione con altezza da m 2,20 a m 1,60). oltre al balcone di circa mq 8,36. La superficie ragguagliata complessiva dell'appartamento è di mq 50,80. L'appartamento ha riscaldamento autonomo; gli impianti non risultano a norma di legge (si ritiene necessaria la verifica e certificazione nella zona cucina); materiali e finiture sono di livello corrente, lo stato di manutenzione complessivo è discreto (gli infissi interni sono in cattivo stato). Si annota la presenza nel sottotetto di una porta che accede al sottotetto confinante, consentendone il possesso.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>L'immobile è in zona residenziale detta "Fontana Morella", alla periferia sud-occidentale di Cerveteri (prossima all'uscita dell'autostrada), con tipologia abitativa a villini plurifamiliari a due piani separati da vialetti pedonali di accesso che si dipartono dalla Via Travagliati. Il fabbricato che lo comprende è caratterizzato, come l'insieme del complesso abitativo, dalla forma delle coperture a tetto sia per la forte pendenza delle falde sia per il motivo ricorrente dei colmi sporgenti sui prospetti, a costituire una sorta di "capannina". Le aree di pertinenza sono proprietà esclusiva delle unità abitative al piano terreno del fabbricato, mentre l'accesso al piano superiore è attraverso tre scale esterne scoperte (su area condominiale): ogni scala serve solo due unità immobiliari. Si accede all'immobile esecutato dal cancello al civ. 29 e dalla corrispondente scala esterna fino al pianerottolo. I prospetti del fabbricato necessitano di manutenzione, ma le porzioni pertinenti all'immobile in esame sono in buono stato.</p>								
Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte								
Vendita esente dalle imposte IVA								

QUESITO 7

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

La descrizione attuale dell'immobile pignorato non corrisponde a quella contenuta nel pignoramento relativamente ai dati catastali, nei quali non è indicata la presenza del sottotetto.

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

-a1:	---
-a2:	---
-a3:	i dati catastali indicati nel pignoramento non inficiano la corretta identificazione del bene: la diffomità con lo stato attuale riguarda un abuso edilizio, che modifica la consistenza catastale ma non quella geometrica dell'immobile.

QUESITO 8

Aggiornamento del catasto

Nella visura catastale è indicata l'ubicazione dell'immobile al " civ 7-15" di Via Travagliati, da aggiornare al civ. 29.

La planimetria catastale dell'appartamento, redatta in data 21/03/1980 (**ALL. 10**), rappresenta l'immobile composto del solo piano 1° con l'accessorio di due balconi: nel soggiorno è ubicato l'angolo cottura.

Nello stato dei luoghi si riscontra la chiusura di un balcone e lo spostamento della cucina nel vano così ricavato e la costruzione del sottotetto, interponendo un solaio tra soggiorno e copertura.

Tali opere, che modificano la consistenza dell'immobile, sono abusive. Pertanto il CTU non aggiorna i dati catastali.

QUESITO 9

Normativa urbanistica

PRG del Comune di Cerveteri (appr. con del. G.R. 3505/ 1980): zona estensivo 3.

QUESITO 10

Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile è costruito con licenze edilizie nn. 161 e 162/ 1975 e nn. 108 e 150/1976

Dichiarazione di agibilità:

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità n. 31 rilasciato dal Comune di Cerveteri in data 24/04/1981 (**ALL. 11**).

difformità edilizie, sanabilità e costi

Nell'immobile si riscontrano difformità edilizie rispetto al titolo autorizzativo: in particolare la costruzione del piano sottotetto (soprastante al soggiorno) e la chiusura di un balcone con una invetriata, oltre alla modifica interna dello spostamento della cucina nel nuovo vano. La data di esecuzione nel 2006 di tali interventi è stata dichiarata al CTU dall'ex coniuge dell'esecutato, Sig.ra *****.

Gli abusi sono sanabili ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR n. 380/2001 e con riferimento alla Legge Regione Lazio n. 13 del 16 aprile 2009 (ed aggiornamenti) per il "recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti".

I costi della sanatoria ammontano complessivamente ad € **4.692,00** (€ quattromilaseicentonovantadue/00): di cui € 1.892,00 per contributo costo di costruzione ed oneri, € 300,00 per spese vive, oltre il compenso dell'attività professionale (s.c.i.a. in sanatoria e aggiornamento catastale) di € 2.500,00 comprensivi di contributi previdenziali ed IVA. (**ALL. 12**)

QUESITO 11

Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non risultano, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, trascrizioni di procedimenti giudiziari sul bene pignorato.

QUESITO 12

Occupazione dell'immobile pignorato

Immobile pignorato	Libero	Occupato
		occupato dalla Sig.ra ***** ***** coniuge separata di ***** ***** e dal loro figlio ***** *****

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento

Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO

Rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto

—

QUESITO 13

Assegnazione della casa coniugale

La casa è assegnata alla coniuge separata del debitore esecutato, Sig.ra ***** (che la occupa con il figlio ***** nato a ***** il *****), per decreto di omologazione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia n. cron. 18353/2020 del 15/12/2020 RG n.3005/2020 (ALL. 13).

Tale omologazione non risulta trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

QUESITO 14

Vincoli sul bene pignorato

	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

Oneri condominiali (ALL. 14)

Spese fisse di gestione o manutenzione: anno 2024: 1°, 2° e 3° rata	€ 288,84
Spese straordinarie già deliberate:	-----
Spese condominiali: saldi precedenti scaduti	3.217,97
Altro:	-----

Diritti demaniali ed usi civici (ALL. 15)

Non sussistono gravami di usi civici

QUESITO 15

Eventuale pignoramento pro quota

Notifica atto di pignoramento:	*****			
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
	*****	Foglio 28 Particella 303 Sub 14	1/1	trascrizione N. 5267 R.P. e 8808 R. G. in data 29/07/2005 a favore di ***** per la quota di 1/1

QUESITO 16

Individuazione lotti di vendita L'immobile pignorato costituisce un unico lotto di vendita.

<p><u>Giudizio di indivisibilità</u> Nello stato attuale l'immobile è indivisibile.</p>

QUESITO 17

Stima

Superficie commerciale

Immobile pignorato		Sup. utile (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 40,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 46,60
Accessorio	balcone	mq 8,40	50%	mq 4,20
				mq 50,80

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

Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo che individua il valore con riferimento a valori noti di immobili compravenduti, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili a quelle del bene stimando. Sono estrinseci i caratteri relativi, per esempio, alla zona urbana in cui è compreso l'immobile, alla presenza di attrezzature primarie (viabilità, fognature) e secondarie (negozi, uffici), alla destinazione d'uso, alla tipologia abitativa; sono intrinseci la vetustà dell'immobile, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'adeguamento normativo degli impianti, l'esposizione, l'orientamento, la presenza di pertinenze ed accessori, la funzionalità, la disponibilità. Dapprima è individuato il valore medio di mercato con l'indagine sul mercato immobiliare e l'acquisizione anche dei valori forniti dall'OMI, dal BI e dal mercato locale; quindi il valore medio di mercato è adeguato all'immobile stimando con la valutazione delle sue caratteristiche, verificate con il sopralluogo e con l'esame della documentazione.

Tipologia dell'immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
appartamento di abitazione	Val. locali	Min. 1.100 - Max. 1.300	€/mq 1.200,00	€/mq 1.258,00
	OMI	Min. 1.150 - Max. 1.400	€/mq 1.275,00	
	BI	1.500	€/mq 1.300,00	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato

Il valore medio di mercato è adeguato alle caratteristiche dell'immobile stimando, con l'individuazione di coefficienti ponderati in eccesso o in difetto rispetto alla media. L'immobile è ubicato in area residenziale estensiva alla periferica del Comune di Cerveteri, servita tuttavia da viabilità scorrevole e funzionale: la tipologia abitativa a villino plurifamiliare è appetibile per privatezza, ma gli spazi abitativi sono essenziali. Peraltro la costruzione del sottotetto, a fronte di un modesto ampliamento, nuoce alla funzionalità dell'intera abitazione. La costruzione risale al 1980 e, nel complesso, è in mediocre stato di manutenzione: è necessario l'intervento di spostamento della cucina. La pezzatura dell'appartamento è appetibile sul mercato. Si valutano i seguenti coefficienti correttivi rispetto al valore medio (che è pari ad 1,00).

zona urbana	1,00
vetustà della costruzione	0,90
tipologia abitativa	1,10
consistenza	1,00
esposizione	0,98
stato di conservazione	0,98
funzionalità	0,95

Complessivamente il coefficiente correttivo è pari a 0,98.
 Ne consegue l'adeguamento del valore di mercato/mq:
 $\text{€ } 1.258,00 \times 0,98 = \text{€ } 1.232,84 / \text{mq}$ (€ milleduecentotrentadue/84).

Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
appartamento	50,80	1.232,84	€ 62.628,00
Detrazione			
per sanatoria edilizia			€ 4.692,00
Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			

STIMA IMMOBILE PIGNORATO

€ 57.936,00
 (€ cinquantasettemilanovecentotrentasei/00)

CONCLUSIONI

Visionata la documentazione in atti dell'esecuzione immobiliare NRG 75/ 2024 - [redacted]
 [redacted] ***** ***** , verificata la documentazione, svolto sopralluogo in data 30 luglio 2024 di concerto con il custode Avv. Eleonora Biferali presso l'immobile pignorato in Cerveteri, Via Travagliati 29, piano 1° int.14
 con riferimento ai quesiti formulati dal GE, la sottoscritta CTU

riassume che

la documentazione art. 567, 2° comma c.p.c. è completa;

l'immobile pignorato, di cui il Sig. ***** ***** è proprietario per la quota del 100%, è individuato in catasto del Comune di Cerveteri al Foglio 28, particella 303 sub 14,

si sviluppa su un piano oltre il sottotetto soprastante al soggiorno. La superficie utile è di mq 40,00 (al piano primo mq 32,66, al sottotetto mq 7,32 corrispondenti alla porzione con altezza da m 2,20 a m 1,60). oltre al balcone di circa mq 8,36. La superficie ragguagliata complessiva dell'appartamento è di mq 50,80.

Il fabbricato che comprende l'immobile è costruito intorno al 1980 con licenze edilizie nn. 161 e 162/ 1975 e nn. 108 e 150/1976. Ha certificazione di abitabilità n. 31 rilasciata dal Comune di Cerveteri in data 24/04/1981. Rispetto all'allegato grafico del titolo autorizzativo si riscontrano abusi edilizi sanabili ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR n. 380/2001.

Non risultano vincoli né gravami di uso civico.

Gli oneri condominiali inevasi ammontano ad € 3.506,81.

L'immobile è indivisibile.

E' occupato dalla coniuge separata del debitore esecutato, Sig.ra ***** (e dal figlio *****), nato a ***** il *****), alla quale è stata assegnata con decreto omologazione n. cron. 18353/2020 del 15/12/2020 RG n.3005/2020.

Si stima il valore di mercato di € 62.628,00 che, per la detrazione del costo di € 4.692,00 della sanatoria edilizia, risulta € 57.936,00 (€ cinquantasettemilanovecentotrentasei/00).

La relazione, stilata con riferimento al modello predisposto, è composta di 14 pagine ed ha n. 16 allegati.

Civitavecchia, 25 settembre 2024

IL CTU Architetto Rossella Foschi

CAPITOLO 5

ALLEGATI

- ALL. 1 Rilievo: pianta
- ALL. 2 Fotografie (veduta esterna, soggiorno, cucina, camera, bagno, sottotetto)
- ALL. 3 Perizia conforme direttiva Garante
- ALL. 4 Identificativi catastali del bene pignorato
- ALL. 5 Descrizione lotto di vendita
- ALL. 6 Certificato contestuale di Residenza, Stato di famiglia, Stato civile
- ALL. 7 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ALL. 8 Stralcio Foglio catastale
- ALL. 9 Visura catastale
- ALL. 10 Planimetria catastale (1980)
- ALL. 11 Certificato di abitabilità (1981)
- ALL. 12 Difformità edilizie, sanabilità e costi
- ALL. 13 Provvedimento di assegnazione della casa coniugale: decreto omologazione n. cron. 18353/2020 del 15/12/2020 RG n.3005/2020 del Tribunale Ordinario di Civitavecchia
- ALL. 14 Oneri dovuti al ~~Comune di Civitavecchia~~
- ALL. 15 Attestazione inesistenza uso civico
- ALL. 16 Restituzione da parte di Poste Italiane (per "destinatario sconosciuto") della relazione in prima stesura, trasmessa con lettera r.r. dal CTU all'indirizzo di residenza dell'esecutato