

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 202/2024**
PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXXXXXX**
CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXX**

GIUDICE: **DOTT. PALMACCIO STEFANO**
C.T.U.: **ARCH. MARCO GAGLIARDI**
CUSTODE: **AVV. ANGELA MARINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

capITOLO 1 - **quesiti posti dal G.E.**
capITOLO 2 - **PREMESSA**
capITOLO 3 - **Svolgimento delle operazioni peritali**
capITOLO 4 - **Risposte ai quesiti posti dal G.E.**
capITOLO 5 - **ALLEGATI**

capITOLO 1 - quesiti posti dal G.E.

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

Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(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;

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.

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;

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;

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.

Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente

trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.
B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

Descrizione Immobile 1: Ufficio posto al piano terra sito nel Comune di Anguillara Sabazia, Via Grotte di Postumia 1/B contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 27 part. 550 sub 502 .
--

CAPITOLO 3 - Svolgimento delle operazioni peritali

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	26.02.2025	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	26.02.2025	consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	27.02.2025	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.	3 e 4
	Conservatoria	17.03.2025	Ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale			12
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI Anguillara sabazia)	Urbanistica	C.E. N° 1251/2002/113 del 12.11.2002 e DIA PROT. 115/2007 DEL 03.01.2007		6-6A-7-8
(COMUNE DI Anguillara sabazia)		Attestazione di inesistenza gravami di uso civico		10
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura storica e planimetria catastale		3 e 4
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Separazione consensuale - Certificato di stato di famiglia, residenza e stato civile		13-14
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di compravendita		11
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI / INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(Anguillara Sabazia)	Sopralluogo	04.04.2025 ore 10:00	Positivo	1
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17.06.2025		
segnalazioni al GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
Casi di opponibilità	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)-cl	-----	-----	NO	-----

Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	20.12.2024	-----	SI
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all'immobile pignorato risale sino all'atto di compravendita del 07.06.2002 trascritto il 18.06.2002 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 04.12.2024 reg. part. 48196 e reg. gen. 66112.

La certificazione notarile risulta completa e corretta tranne che nei dati del classamento catastale, nel particolare vengono riportati in grassetto e sottolineati i dati che risultano errati :

- Foglio 27 part. 550 sub 502 (ex sub. 5) : **scala 1, interno 12, p.3, cat. A/3, cl. 3, di vani 5, rendita di € 322,79**

I dati del classamento corretti risultano essere :

- Foglio 27 part. 550 sub 502 (ex sub. 5) : cat. A/10, cl. U, di vani 3,5, 85 mq ,rendita di € 1.193,02 (vedi allegato 3)

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile 1 - Tipo : Ufficio

IPOTECHE:
<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 26.07.2006 iscritta il 01.08.2006 Registro Particolare 13720 Registro Generale 52509;
PIGNORAMENTI:
<ul style="list-style-type: none"> • Trascrizione del pignoramento del 04.11.2015 reg. part. 31599 e reg. gen. 44162 • Trascrizione del pignoramento del 04.12.2024 reg. part. 48196 e reg. gen. 66112
SEQUESTRI: nessuno
DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) nessuna

Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXXXXXXX	Si
PROVENIENZA (1. F): l'Immobile è stato acquistato dalla XXXXXXXXXXXX per intero in data 26.07.2006 e trascritto il 01.08.2006 reg. gen. 52509 reg. part. 13720 (Vedi Allegato 11)	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
<ul style="list-style-type: none"> • La XXXXXXXXXXXX per intero ha acquistato l'immobile attualmente pignorato per 1/2 dalla XXXXXXXXXXXX e per 1/2 dalla XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 26.07.2006 n° repertorio 74522/16188 e trascritto il 01.08.2006 reg. gen. 52509 reg. part. 13720 • XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX acquistavano l'immobile attualmente pignorato per 1/2 della proprietà ciascuna dalla XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 28.12.2004 repertorio 69093/14029 trascritto il 25.01.2005 al n. 2241 di formalità. • XXXXXXXXXXXX acquistava dalla XXXXXXXXXXXXXXXX il terreno (fg.27 partt. 132 e 141) su cui poi verrà edificato l'immobile attualmente pignorato con atto di compravendita del 07.06.2002 repertorio 97116 trascritto il 18.06.2002 al n° 17991 di formalità. 	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto il sottoscritto ha acquisito il certificato dello stato civile che viene riportato all'allegato 13

-e2 – Certificato di matrimonio: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta separata dal 27.07.1994 (Vedi Allegato 14)

Quesito 1.G)

Non vi sono altri procedimenti giudiziari sul bene pignorato.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobilabile 1	Tipo : UFFICIO							
COMUNE	ANGUILLARA SABAZIA							
VIA / CIVICO	VIA GROTTI DI POSTUMIA 1/b							
PIANO/INTERNO	T							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	UFFICIO				mq 66,90			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 66,90				
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
GIARDINO				mq 116,30				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato 2 E 5				
CONFINI								
L'ufficio confina per due lati con il giardino di pertinenza e per due lati con altri immobili.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Z o n a cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
27	550	502		A/10	U	3,5 vani	Totale:	1193,02 €
Indirizzo: Via Grotte di Postumia 1/B – Piano T								

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile, sito in Anguillara Sabazia in via Grotte di Postumia 1B piano terra, si sviluppa su un unico piano (piano T) con un'altezza interna di 3,50 mt ed è composto:

- da una stanza d'ingresso impropriamente utilizzata come soggiorno e angolo cottura, un disimpegno, due stanze indebitamente utilizzate come camere da letto, due bagni e un'area giardino che circonda l'immobile per due lati, giardino in parte coperto da un portico abusivo .

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario.

Internamente nel suo complesso risulta in un buono stato di manutenzione in particolare è presente una pavimentazione in gres porcellanato, le tinteggiature dei soffitti e delle pareti di colore bianco, infissi anch'essi di recente fattura di color legno scuro.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile sito in Anguillara Sabazia in via Grotte di Postumia 1B fa parte di un edificio di 2 piani composto da 8 immobili, ha una struttura portante in cemento armato, la parte esterna della tamponatura è intonacata e tinteggiata di colore bianco, la copertura dell'edificio è a due falde con rifinitura esterna in coppi e tegole.

Esternamente l'area a giardino risulta per la maggior parte pavimentata con gres porcellanato, e coperta con tettoia abusiva non sanabile. L'immobile anche esternamente non necessita di lavori di manutenzione .

Quesito 2.B)

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

Immobilabile 1 a destinazione ufficio (abitativo) non è soggetto ad IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione (2007) e non è stato oggetto di ripristini.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobile 1 : La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.

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

-a1:-----

-a2:-----

-a3:-----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1 : non necessario in quanto dovrà essere eseguito dopo la presentazione della cila in sanatoria (vedi quesito 4E)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1 : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 12)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: l'immobile ricade secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Anguillara Sabazia :
nella zona "C": *EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE*;
PDL : *FOSSO PIETROSO*;

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Immobile 1: L'immobile facente parte di un edificio di due piani (T-1) risulta edificato con P.D.C. n° 1251/2002/113 del 12.11.2002 e successiva Dia in variante prot. 12579 del 03.05.2006. Successivamente è stata presentata Dia in sanatoria n° 115/2007 del 03.01.2007 per terminare le opere non compiute del PDC e cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da commerciale ad ufficio.

l'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio in particolare :

- a) Cambio di destinazione d'uso da Ufficio ad Abitazione;
- b) Realizzazione tettoia esterna;
- c) Diversa distribuzione degli spazi interni e altezza netta interna inferiore a quanto riportato nella DIA 115/2007;

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Immobile 1 : Dichiarazione di agibilità non esistente.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile 1

Difformità edilizie rispetto all'ultimo titolo edilizio D.I.A. in sanatoria n° 115/2007 del 03.01.2007 (Vedi Allegato 7):

1. Cambio di destinazione d'uso da Ufficio ad Abitazione;
2. Realizzazione tettoia esterna;
3. Diversa distribuzione degli spazi interni e altezza netta interna di 10 cm più bassa rispetto ai 3,50 mt autorizzati;

per tali abusi non sono state presentate istanze di condono.

Sanabilità:

- a) le difformità edilizie riportate al punto 1, 2, non sono sanabili né ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 né ai sensi dell'art.40 comma 6 della legge n° 47 del 28.02.1985.
- b) la difformità edilizia riportate al punto 3 sono sanabili ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/2001

Costi: i costi per la sanabilità delle difformità edilizie indicate al punto b) comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa e spese tecniche corrispondono a 3.000,00 €

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> non pertinente in quanto trattasi di un immobile all'interno di una costruzione non costituito in condominio.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> nessuna
<i>Spese condominiali:</i> nessuna
<i>Altro:</i> -----

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

Sull'area di sedime dell'Immobile 1, non esistono diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) e non è gravata da usi civici (vedi allegato 10).

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

	Libero	Occupato
Immobile 1	-----	l'Immobile 1 è occupato dalla proprietaria XXXXXXXXXX

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1	XXXXXXXXXX	atto di compravendita del 26.07.2006 n° repertorio 74522/16188	Trascrizione del pignoramento del 04.12.2024 reg. part. 48196 e reg. gen. 66112

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

<i>Descrizione:</i> l'immobile 1 è occupato dalla proprietaria XXXXXXXXXXXX e non sono presenti atti privati o contratti di locazione				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----		X
Contratti di locazione	-----	-----		X

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> l'ipotesi del quesito non sussiste
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale :</i> l'ipotesi del quesito non sussiste

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

Quesito non attinente al pignoramento in oggetto
--

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

Notifica atto di pignoramento:		11.10.2024		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1	XXXXXXXX	foglio 27 part. 550 sub 502	1/1	Trascritto il 04.12.2024 reg. gen. 66112 reg. part. 48196

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: non applicabile
--

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): l'immobile non può essere diviso in natura
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile pignorato può essere venduto in unico lotto

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

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

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
UFFICIO		mq 74,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 74,60
Accessori	Giardino	Mq 116,30	10% fino a 25 mq e la restante parte viene calcolata al 2%	Mq 4,32
			Superficie commerciale	Mq 78,92

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando : il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immob. 1)	Val. locali	Min. 700 ÷ Max. 1.250	€/mq 1.020,33
	OMI	Min. 800 ÷ Max. 1.300	
	BI	Min. 803 ÷ Max. 1.269	€/mq 1036,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Al valore medio vengono applicati i coefficienti di merito determinati in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:			
1) STATO LOCATIVO : libero : coefficiente di merito 0%;			
2) STATO DI CONSERVAZIONE : buono stato : coefficiente di merito 0%;			
3) LUMINOSITA' : normale : coefficiente di merito 0%;			
4) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna: coefficiente di merito + 5%;			
5) EDIFICIO : oltre tra i 20 e i 40 anni stato conservativo buono: coefficiente di merito 0 %;			
6) RISCALDAMENTO : autonomo : coefficiente di merito +5%			
Totale coefficienti di merito = + 10%.			
Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere: $1.020,33+(1.020,33 \times 10\%) = 1.122,36 \text{ €/mq}$ di superficie lorda			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobilie 1	78,92	1.122,36	88.576,89 €
Valore di Mercato in cifra tonda			88.500,00 €
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobilie 1			
Costo Regolarizzazione abuso			3.000,00 €
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
<ul style="list-style-type: none"> costi per la rimozione degli abusi non sanabili (vedi quesito 4E lettera A) il tutto per un valore di 8.000,00 € costi per richiesta certificato di agibilità comprensivo di diritti amministrativi e spese tecniche il tutto per un valore di 4.000,00 € 			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Immobilie 1	€	Euro/00	
Ufficio sito in Anguillara Sabazia in via Grotte di Postumia 1/B censito al N.C.E.U. al foglio 27 part. 550 sub 502.	73.500,00 €	Settantatremilacinquecento/00	

Civitavecchia, li 20/05/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Marco Gagliardi

capITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALE DI ACCESSO

ALLEGATO 2 – RILIEVO

ALLEGATO 3 – VISURA STORICA CATASTALE

ALLEGATO 4 – planimetria catastale

ALLEGATO 5 – ELABORATO FOTOGRAFICO

allegato 6 – C.E. 1251-2002-113 DEL 12.11.2002

ALLEGATO 6A – DICHIARAZIONE UFFICIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA irreperibilita' FASCICOLO

ALLEGATO 7 – DIA PROT. 115-2007 DEL 03.01.2007

ALLEGATO 8 – ATTO D'OBBLIGO (DIA PROT. 115 DEL 03.01.2007)

ALLEGATO 9 – PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE

ALLEGATO 10 – ATTESTAZIONE INESISTENZA USI CIVICI;

Allegato 11 – ATTO DI COMPRAVENDITA

ALLEGATO 12 - stralcio aerofotogrammetrico stralcio CATASTALE e stralcio foto aerea (google)

Allegato 13 – CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, DI STATO CIVILE E DI FAMIGLIA

ALLEGATO 14 - SEPARAZIONE CONSENSUALE