



Tribunale di Civitavecchia Settore esecuzioni immobiliari Perizia tecnica R.G. 198/2023

Premessa:

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, su incarico del G.E. Dott. Stefano Palmaccio del 05/12/2023 (all 1), al fine di rispondere ai quesiti di nomina del 29/11/2023 (all 2), redige la presente perizia tecnica inerente l' esecuzione immobiliare R.G. 198/2023.

Lo Scrivente risponderà esclusivamente ai quesiti posti dal G.E., (all 2), come da elencazione di seguito:

1)

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;

Il fascicolo, a parere dello Scrivente, risulta essere completo;(da all 3 ad all 3z).

2)

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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti

proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

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

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

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

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

Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva.

La suddetta è ultraventennale.

I dati catastali riportati in relazione al momento del pignoramento sono esatti.

Esecutato 

- F 51, Plla 512, Sub 1: A/4 cl 3° vani 7,5, piano T, Via Fontanile della Regina 6; (all 3c, 3d, 3f, 3g, 3m, 3z);
- F 51, Plla 514: C/6 classe 7°, mq 30, P.T., Via Fontanile della Regina 6; (all 3e, 3f, 3h, 3o, 3z);

- F 51, Plla 513, Sub 502: B.C.N.C., , P.T., Via Fontanile della Regina 47, (All 3i, 3e, 3n);
- F 51, Plla 511: Ente Urbano mq 100, (all 3p);
- F 51, Plla 515: Ente Urbano mq 12, (all 3t);

Non è necessario effettuare lo stato civile dell' esecutato [redacted] quanto al momento in cui viene in possesso dei beni, atto di Divisione Notaio Votta, del 06/07/2009, rep 19481, racc 7447, [redacted] benché coniugato, in comunione legale dei beni, i diritti derivanti dal rogito sono da intendersi come beni personali, (all 4).

- F 51, Plla 683: Seminativo classe 4° di 1654 mq, (all 3u).

Non è necessario effettuare lo stato civile dell' esecutato [redacted], in quanto viene in possesso del bene tramite atto di donazione del Notaio Rossella Sartorelli, del 28/12/2012, rep 5583, il bene le è stato donato dal coniuge [redacted].

3)

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);

Si conferma il contenuto della relazione notarile e dell' ispezione ipotecaria (all 3,3b).

GRAVAMI NEL VENTENNIO

1) Iscrizione nn. 903/7697 del 6 settembre 2013 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Civitavecchia in data 28 ottobre 2012, numero 848/2012 di repertorio

Per complessivi euro 34.000,00 di cui euro 19.604,55 per capitale



A favore:

- * **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC.COOP. A R.L.** Sede ROMA (RM) Codice fiscale [redacted]

Contro:

- * [redacted]
- * [redacted]

in comune di CERVETERI (RM)
NCEU fg. 51 part. 512 sub. 1 nat. A/4 vani 7,5 piano T Via Fontanile della Regina n. 6
NCEU fg. 51 part. 514 nat. C/6 mq. 30 piano T Via Fontanile della Regina n. 6
NCEU fg. 51 part. 513 sub. 502 nat. E (ente comune) piano T Via Fontanile della Regina n. 47
NCT fg. 51 part. 511 nat. EU are 1.00
NCT fg. 51 part. 515 nat. EU are 0.12

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CERVETERI (RM)
NCT fg. 51 part. 683 (ex part. 581) nat. T are 16.54

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 1539/10235 del 2 novembre 2016 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 28 ottobre 2016, numero 6873/9716 di repertorio

Per complessivi euro 200.008,10 di cui euro 100.004,05 per capitale

A favore:

- * **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA

Contro:

- * [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CERVETERI (RM)
NCEU fg. 51 part. 512 sub. 1 nat. A/4 vani 7,5
NCEU fg. 51 part. 514 nat. C/6 mq. 30

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Iscrizione nn. 554/3419 del giorno 8 aprile 2019 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 4 aprile 2019, numero 13754/9719 di repertorio

Per complessivi euro 107.612,84 di cui euro 53.806,42 per capitale

A favore:

- * **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA

Contro:

- * [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CERVETERI (RM)

NCEU fg. 51 part. 512 sub. 1 nat. A/4 vani 7.5
 NCEU fg. 51 part. 514 nat. C/6 mq. 30
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Trascrizione nn. 8468/11095 del 31 ottobre 2023 – Verbale di pignoramento immobili
 Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Civitavecchia in data 12 ottobre 2023,
 numero 2764 di repertorio

A favore:

- * [redacted] S.R.L. sede MILANO (MI) codice fiscale [redacted]

Contro:

- * [redacted]
- * [redacted]
- * [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà di [redacted] sui seguenti immobili:
 in comune di CERVETERI (RM)

NCEU fg. 51 part. 512 sub. 1 nat. A/4 vani 7.5 piano T Via Fontanile della Regina n. 6

NCEU fg. 51 part. 514 nat. C/6 mq. 30 piano T Via Fontanile della Regina n. 6

NCEU fg. 51 part. 513 sub. 502 nat. E (ente comune) Via Fontanile della Regina n. 47

NCT fg. 51 part. 511 nat. EU are 1.00

NCT fg. 51 part. 515 nat. EU are 0.12

Grava il diritto di intera piena proprietà di [redacted] sui seguenti immobili:
 in comune di CERVETERI (RM)

NCT fg. 51 part. 683 nat. T are 16.54

Quadro D

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4)

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 di trascritto il-...



- F 51, Plla 512, Sub 1: A/4 cl 3° vani 7,5, piano T, Via Fontanile della Regina 6; (all 3c, 3d, 3f, 3g, 3m, 3z);
- F 51, Plla 514: C/6 classe 7°, mq 30, P.T., Via Fontanile della Regina 6; (all 3e, 3f, 3h, 3o, 3z);
- F 51, Plla 513, Sub 502: B.C.N.C., , P.T., Via Fontanile della Regina 47, (All 3i, 3e, 3n);
- F 51, Plla 511: Ente Urbano mq 100, (all 3p);

[redacted] autorizzato il subentro nella titolarità del fondo del figlio [redacted] il 1° (primo) giugno 1945, il quale ha accettato di succedere nel rapporto di assegnazione del fondo costituente il Podere 1.124, sito nel comune [redacted] sito in Catasto all'epoca della predetta deliberazione n. 1229/CS/01198, al foglio 51 particelle 94, 95 e 118 per la superficie di are 844.40;

- in data 12 novembre 1995 è deceduto in Cerveteri, "ab intestato", il signor [redacted] predetto, lasciando a sé superstiti, quali unici eredi per legge, il coniuge signor [redacted] nonché il figlio signor [redacted] giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Civitavecchia in data 13 maggio 1996 al n. 31 vol. 298.

NOTA BENE: si precisa che nel quadro D della nota di cui sopra il numero della delibera è stato indicato prima come n. 1129/CS/01198 e dopo come n. 1229/CS/01198; dall'esame della stessa il numero corretto risulta n. 1229/CS/01198.

Al [redacted] in cui sopra pervenire in forza della delibera n. 1229/CS/01198 del 24 dicembre 1976 registrata a Roma il 31 dicembre 1976 al n. 19444 e trascritta a Civitavecchia il 4 marzo 1977 ai numeri 1092/1377,

- F 51, Plla 683: Seminativo classe 4° di 1654 mq, (all 3u).

PROVENIENZE STORICHE

L'immobile di cui trattasi pervenne alla signora [redacted] (RM) il 7 ottobre 197 [redacted] in forza dell'atto di donazione rogito notaio Rossella Sartorelli di Roma in data 28 dicembre 2012 numero 5583/5009 di [redacted]

3

repertorio, trascritto a Civitavecchia il 14 gennaio 2013 ai numeri 235/331, con il quale riceveva dal signor [redacted]

[redacted] l'immobile di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CERVETERI (RM) censito al NCT fg. 51 part. 683 nat. T are 16.54.

Dall'esame del titolo si rileva inoltre

➤ [redacted] con ogni garanzia di fatto e di diritto, dona irrevocabilmente al proprio coniuge signora [redacted] con animo grato accetta, la piena proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di Cerveteri ...omissis...

➤ La superiore donazione è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, pervenuto alla donante in dipendenza di:

- successione legittima in morte del signor [redacted]

[redacted] a Cerveteri il 12 novembre 1995 (accettazione di successione presentata all'Ufficio di Civitavecchia in data 13 maggio 1996 ed ivi classificata al n.31 vol.298 – trascritta a Civitavecchia il 5 maggio 1997 ai nn. 2855/1969) lasciando a sé superstite, quale erede dell'immobile in oggetto fra più vasta consistenza, l'odierna parte donante unitamente ad altri;

- atto a rogito del Notaio Maria Cristina Casale di Roma del 21 novembre 2006 rep.n.1357/565, registrato a Roma 7 il 23 novembre 2006 al n. 2323 e trascritto a Civitavecchia il 27 novembre 2006 ai nn. 13524/7545, mediante il quale veniva accettata espressamente detta eredità;

- atto di affrancazione dal riservato dominio a rogito del notaio Natale Votta di Roma in data 6 luglio 2009 rep.n.19478/7444, debitamente registrato, annotato in data 20 agosto 2009 al n. 1571;

- atto di divisione a rogito del notaio Natale Votta di Roma del 6 luglio 2009 rep.n.19481/7447 registrato a Roma il 16 luglio 2009 al n. 25067, trascritto a Civitavecchia il 21 luglio 2009 ai nn. 9238 (accettazione tacita dell'eredità) ed in pari data ai nn. 5517/9239 (divisione), mediante il quale l'immobile in oggetto, fra maggiore consistenza, diveniva proprietà esclusiva della odierna parte donante.

➤ Ai fini della legge 19 maggio 1975 n. 151, i signori [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

NOTA BENE: si precisa che con successivo atto di compravendita rogito notaio Rossella Sartorelli di Roma in data 16 settembre 2014 numero 6803/6080 di repertorio, trascritto a Civitavecchia il 19 settembre 2014 ai numeri 7121/8910 (riguardante immobili estranei alla presente certificazione) il signor [redacted] dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. Si consiglia il recupero dell'estratto di matrimonio per appurare il regime patrimoniale.

[redacted] pervenne in forza dei titoli come descritti al sopra citato punto 1.

5)

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

Dalla documentazione in atti l'atto di provenienza ultraventennale è sostituito dalla relazione notarile ultraventennale,(all 3).

6)

6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 25/01/2024, (all 5 a), presso i beni oggetto di pignoramento, che sono costituiti da un appartamento sito al piano terra, parte di un fabbricato di n 2 piani, un garage, una corte esclusiva, composta catastalmente da un BCNC , n 2 Enti Urbani:

- Sub 515 un forno a legna;



- Sub 511 un casotto in legno;



Infine la p.lla 683 è un terreno su cui insistono nel confine a nord con la p.lla 511 delle strutture in muratura non completate.



Lo stato dei luoghi non corrisponde al reale utilizzo che può essere fatto dei suddetti beni esegutati.

Descrizione dell' utilizzo dei beni esegutati in funzione dello stato dei luoghi e della situazione catastale

L' accesso, solo pedonale, all' appartamento, F 51, Plla 512, Sub 1, è situato in Via Fontanile della Regina 47, attraverso il BCNC p.lla 513, Sub 501



In fase di sopralluogo si è riscontrato che il BCNC p.lla 513, Sub 501 è utilizzato come una corte esclusiva dal proprietario dell' altro appartamento di cui è composto il fabbricato.

Il garage, la P.lla 514, non è utilizzabile come tale, in quanto non esiste entrata carrabile.

La P.lla 515, il forno a legna, insiste sulla P.lla 516, che nella realtà è corte esclusiva dell' appartamento esegutato, non è stata pignorata, quindi rimarrà di proprietà dell' esegutato.

Con la futura assegnazione , la plla 516 avrà una proprietà, la plla 515 sarà ubicata all' interno di altra proprietà, quindi non potrà essere utilizzata.

Infine la plla 683 dovrà essere oggetto di riconfinamento in quanto non esiste nella realtà il confine con la plla 682.

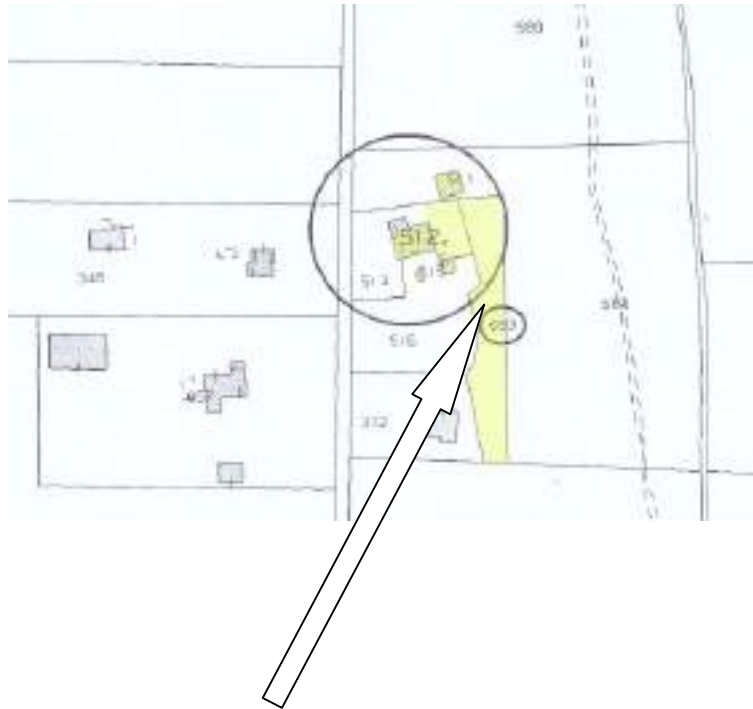
Evidenziazione schematica su base satellitare delle proprietà oggetto di esecuzione



- [Redacted text]
- [Redacted text]

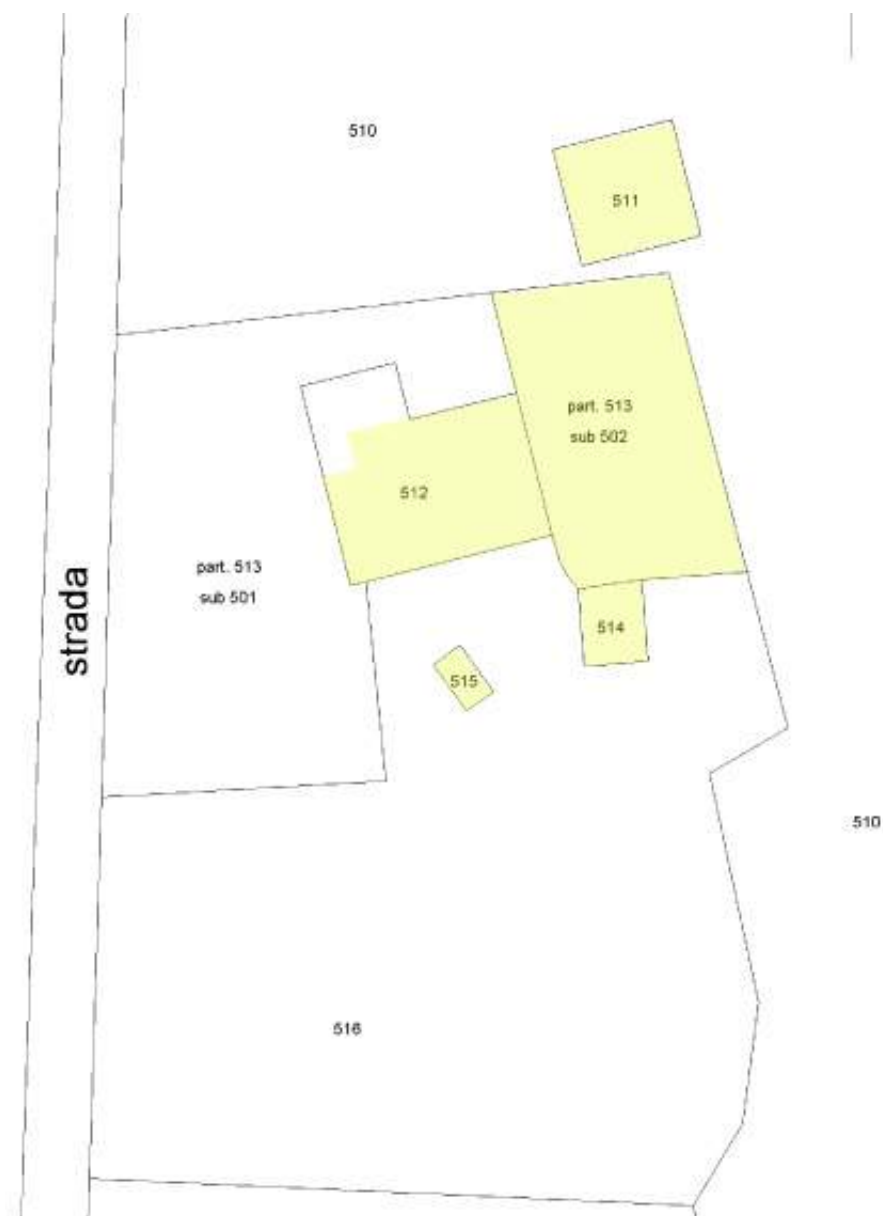
Evidenziazione schematica su estratto di mappa catastale dell'intera proprietà eseguita a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]



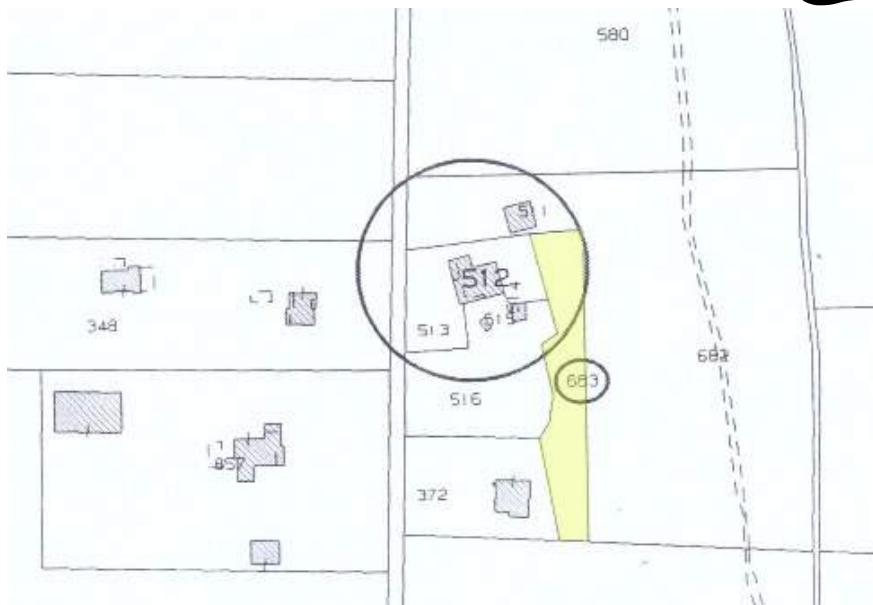
F 51, Plla 683: Seminatoio classe 4° di 1654 mq, (all 3u).

Evidenziazione schematica su base catastale della proprietà eseguita
 [redacted] ensita all' urbano [redacted]



- F 51, Plla 512, Sub 1: A/4 cl 3° vani 7,5, piano T, Via Fontanile della Regina 6; (all 3c, 3d, 3f, 3g, 3m, 3z);
- F 51, Plla 514: C/6 classe 7°, mq 30, P.T., Via Fontanile della Regina 6; (all 3e, 3f, 3h, 3o, 3z);
- F 51, Plla 513, Sub 502: B.C.N.C., , P.T., Via Fontanile della Regina 47, (All 3i, 3e, 3n);
- F 51, Plla 511: Ente Urbano mq 100, (all 3p);
- F 51, Plla 515: Ente Urbano mq 12, (all 3t);

Evidenziazione schematica su base catastale della proprietà esecutata [REDACTED]



F 51, Plla 683: Seminativo classe 4° di 1654 mq, (all 3u).

F 51, Plla 513, Sub 502: B.C.N.C.



F 51, Plla 512, Sub 1: appartamento





F 51, Plla 514: C/6



F 51, Plla 512, Sub 1: A/4 cl 3° vani 7,5, piano T

L' appartamento è composto da: n° 3 stanze da letto, 1 soggiorno, n° 1 cucina abitabile, n° 2 ripostigli, n° 2 disimpegni, 1 bagno e Ct, un porticato esterno.

Sup lorda residenziale è di 153 mq + 51 mq di porticato + 3 mq di CT + 512 mq corte esclusiva

Sup netta residenziale è di 116 mq + 51 mq di porticato + 3 mq di CT+ 512 mq corte esclusiva

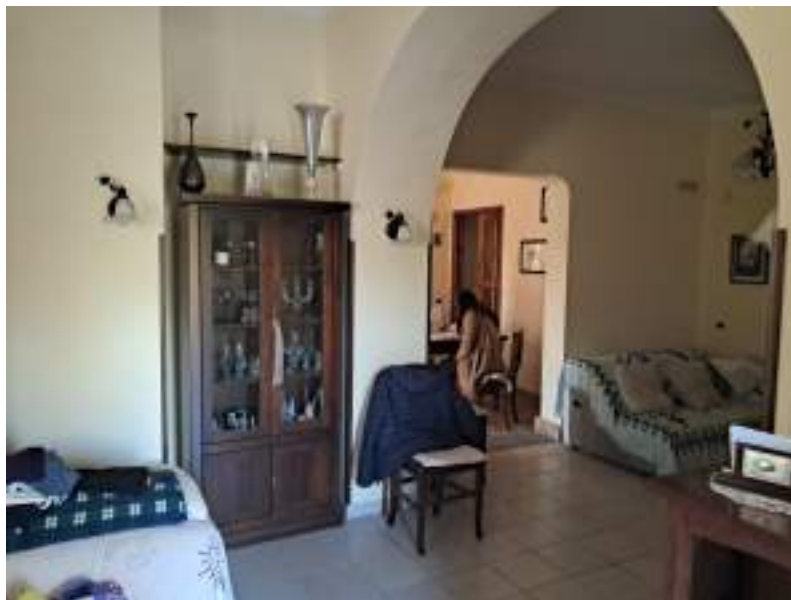
La corte esclusiva è data dalla sommatoria delle seguenti superfici:

- F 51, Plla 513, Sub 502: B.C.N.C., , P.T., Via Fontanile della Regina 47, Sup: 400 mq
- F 51, Plla 511: Ente Urbano, Sup: mq 100;
- F 51, Plla 515: Ente Urbano, Sup: mq 12;

Accesso attuale dal BCNC pila 513, sub 502



Soggiorno





Ripostiglio 1



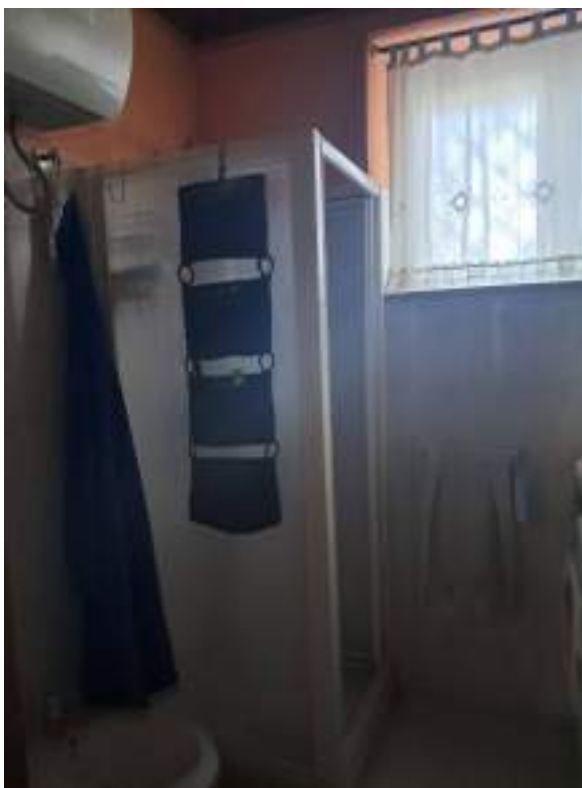
Cucina



Disimpegno 1



Bagno



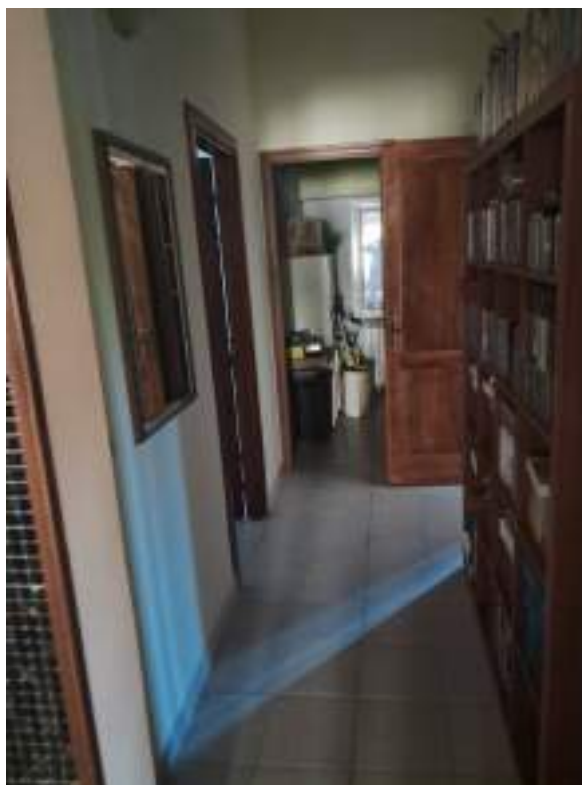


Letto 1





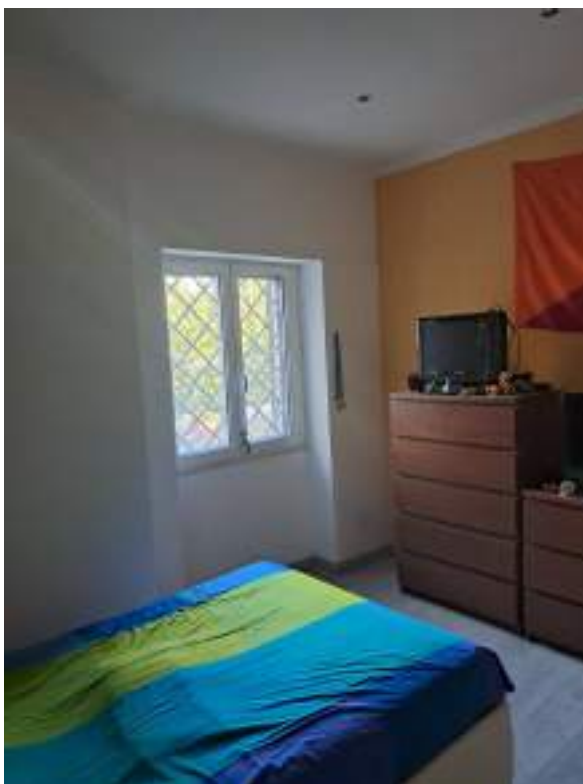
Disimpegno 2



Letto 2



Letto 3



Ripostiglio 2



Infine ai sensi dell' art 10 D.P.R. 633/1972 è di civile abitazione e non è possibile esercitare l' opzione I.V.A. in quanto il fabbricato è stato ultimato da più di 5 anni da parte dell' impresa costruttrice.

7)

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; comunemente, acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

I dati del pignoramento, (all 6), identificano i beni e sono conformi a quanto accertato.

8)

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);

Lo stato dei luoghi dell' appartamento è difforme dalla planimetria catastale in atti.

Lo Scrivente attraverso procedura informatizzata Do.c.Fa. ha depositato variazione catastale prot RM0168318 del 18/03/2024, (all 7 e 7a), per diversa distribuzione interna e con l' occasione ha aggiornato la toponomastica.

- F 51, Plla 512, Sub 1: A/4 cl 3° vani 7,5, piano T, int 1, Via Fontanile della Regina 47; (all 7 e 7a).

In fase di sopralluogo è stata rilevata una tettoia non legittimata urbanisticamente, ricadente sulla plla 516.

Non si è proceduto ad accatastarla in quanto con la futura assegnazione non potrà essere utilizzata , poiché, come spiegato nel punto precedente, la plla 516 avrà diversa titolarità.



Si è proceduto ad aggiornare anche la toponomastica del garage attraverso procedura informatizzata Do.c.Fa. prot RM0252212 del 24/04/2024, (all 7b e 7c):

F 51, Plla 514: C/6 classe 7°, mq 30, P.T., Via Fontanile della Regina 47.

F 51, Plla 511: Ente Urbano mq 100, è stato realizzato un casotto in legno, il quale non è stato accatastato in quanto non è possibile sanarlo.



9)

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

Il certificato di destinazione urbanistica è allegato all'atto di divisione del Notaio Natale Votta del 6/7/2009. Rep 19481, racc 7447, (all 4).

Da ricerche effettuate presso il Comune di Cerveteri lo Strumento Urbanistico non è stato variato.

P.R.G. approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 7.6.1980 e successive.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

R-RURALE/Sottozona R1 - Ente Maremma.

C) PRESCRIZIONI

Si rimanda all'art. 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G., ed alla Legge Regionale n. 38 del 22.12.1999 e successive modifiche.

D) VINCOLI

Il confinante "Fosso dei Prati" risulta da P.A.I. (L. 18.05.89, n. 183, art. 17 comma 6-ter) corso d'acqua principale classificato pubblico con D.G.R. n. 211 del 22.02.02 (artt. 9-26).

E' fatto salvo il nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, ai sensi degli artt. 21,22,23 della L.R. sul paesaggio n. 24/98.

Ai fini della presente perizia estimativa, si rende necessario sapere la destinazione d'uso della particella 683.

10)

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'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare la diversa distribuzione interna non è legittimata urbanisticamente, quindi dovrà essere oggetto di SCIA a sanatoria in cui dovrà essere anche denunciato il forno a legna:

- F 51, Plla 515: Ente Urbano mq 12, (all 3t);

Legittimazione urbanistica del fabbricato

- La costruzione del fabbricato è anteriore al 1° settembre 1967), per sistemazione di una casa colonica esistente e costruzione di di rimessa attrezzi agricoli è stata rilasciata concessione edilizia dal Comune di Cerveteri n 99 del 7/08/1980, (all 8).
- Per opere di ampliamento effettuate sull' appartamento int 1 è stata rilasciato Permesso di costruire in sanatoria dal Comune di Cerveteri n 1731 del 7/04/2009, (all 9).
- Per opere di ampliamento effettuate sull' appartamento int 2 è stata rilasciato Permesso di costruire in sanatoria dal Comune di Cerveteri n 1732 del 7/04/2009, (all 10).
- Per la costruzione del box auto è stata rilasciato Permesso di costruire in sanatoria dal Comune di Cerveteri n 1733 del 7/04/2009, (all 11).

11)

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

N°2 due procedimenti giudiziari a carico dell' esecutore Massimo M. [redacted] il 5/08/1971 [redacted] sugli immobili.

- F 51, Plla 512, Sub 1: A/4 cl 3° vani 7,5, piano T, Via Fontanile della Regina 47;
- F 51, Plla 514: C/6 classe 7°, mq 30, P.T., Via Fontanile della Regina 47;

2) Iscrizione nn. 1539/10235 del 2 novembre 2016 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 28 ottobre 2016, numero 6873/9716 di repertorio

Per complessivi euro 200.008,10 di cui euro 100.004,05 per capitale

A favore:

- * **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002** Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA

Contro:

- * [redacted] ROMA (RM) 1971 Codice Fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **CERVETERI (RM)**

NCEU fg. 51 part. 512 sub. 1 nat. A/4 vani 7,5

NCEU fg. 51 part. 514 nat. C/6 mq. 30

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Iscrizione nn. 554/3419 del giorno 8 aprile 2019 – Ipoteca conc. amministrativa/riscossione

Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 4 aprile 2019, numero 13754/9719 di repertorio

Per complessivi euro 107.612,84 di cui euro 53.806,42 per capitale

A favore:

- * **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002** Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 - ROMA

Contro:

- * [redacted] ROMA (RM) 1971 Codice Fiscale [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **CERVETERI (RM)**

NCEU fg. 51 part. 512 sub. 1 nat. A/4 vani 7,5

NCEU fg. 51 part. 514 nat. C/6 mq. 30

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

12)

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

L' immobile risulta occupato dall' esecutato [REDACTED], (all 5a).

13)

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

Non necessario.

14)

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;

Non ci sono vincoli urbanistici puntuali sul bene.

Non esiste condominio.

15)

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

Non necessita di progetto di divisione.

16)

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; **alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale**;

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

17)

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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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;

La procedura estimativa adottata per la valutazione degli immobili oggetto della presente stima è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, che sarà desunto dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, (O.M.I., all 12), dell' Agenzia delle Entrate.

La microzona dove ricade l' immobile la R2 non riporta valori immobiliari, quindi si utilizzeranno quelli della microzona adiacente, E3.

- F 51, Plla 512, Sub 1: A/4 cl 3° vani 7,5, piano T, Via Fontanile della Regina 47;
- F 51, Plla 514: C/6 classe 7°, mq 30, P.T., Via Fontanile della Regina 47;
- F 51, Plla 513, Sub 502: B.C.N.C., P.T., Via Fontanile della Regina 47,;
- F 51, Plla 511: Ente Urbano mq 100, (all 3p):
- F 51, Plla 515: Ente Urbano mq 12, (all 3t).

Valore medio a mq per superficie residenziale abitazioni civili: € 1.450 € + € 1.000 / 2= € 1.225,00

Per il porticato il valore medio sarà pari al 25% del valore del residenziale: € 306,25;

La CT il valore medio sarà pari al 60% del valore del residenziale: € 735,00;

Garage il valore medio sarà pari al 60% del valore del residenziale: € 735,00



Il valore medio della corte esclusiva sarà pari al 10% del valore del residenziale: € 122,5.

V di mercato dell' immobile pignorato: € 1.225,00 X 153 mq + € 735,00 X 3 mq + € 306,25 X 51 mq + € 122,5 X 512 mq = € 187.425,00 + € 2.205,00 + € 15.618,75 + € 62.720,00 + € 22.050,00 = € 290.018,75 (euroduecentomovantamiladiciotto /75).

Per il terreno censito al F 51, Plla 683, essendo urbanisticamente un terreno rurale, verranno utilizzati i valori agricoli medi dell' Agenzia delle Entrate, (all 12 a).

Regione Agraria n9

Seminativo: € 30.400,00 /ha

Valore medio di mercato: 1.654 mq X € 3,04 / mq = € 5.028,16 (Cinquemiolaventottoeuro/16)

Valore totale del compendio:

**€ 290.018,75 + € 5.028,16 = € 295.046,91
(duecentonovantacinquemilaquarantaseieuro/91)**

Roma 06 Maggio 2024

In Fede
Arch Fernando Oronzi