

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 86/2023**
PROMOSSA DA: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**
CONTRO: **XXXXXXXXXXXXX +1**

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**
C.T.U.: **ING. MAURA BATTILOCCHIO**
CUSTODE: **AVV. ROBERTA DONTI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 2 - PREMESSA
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) 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 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.

B) - 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.

C) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

D) 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...);

E) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esonazione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3. Storia e identificazione catastale

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

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

C) 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).

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Occupazione dell'immobile pignorato

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

B) accerti se l'immobile è libero o occupato;

C) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

D) 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;

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;

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

6. 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;

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

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

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

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** 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 **trenta** 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**

L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento (interno 7) costituito da piano terra, piano seminterrato e giardino, ubicato nel comune di Cerveteri (RM).

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	30/06/2023	<i>Accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico	30/06/2023	<i>(Tipo consultazione)</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	03/07/2023	<i>(Planimetria, visura catastale)</i>	<i>Allegato 1</i>
		02/07/2023	<i>(Estratto di mappa)</i>	<i>Allegato 1</i>
	Conservatoria		<i>(Tipo Ispezione di verifica)</i>	
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE DI CERVETERI)</i>	Urbanistica	<i>Licenza di costruzione n. 161-162 dell'8/10/1975 e variante n. 108 del 6-5-1976 e n. 150 del 7-7-1976 rilasciate dal Comune di Cerveteri Permesso di costruire in sanatoria n. 2196 del 11-5-2017</i>		<i>Allegato 2</i>
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>Visura, planimetria catastale, estratto di mappa</i>		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto di compravendita	<i>Atto di compravendita del 22/12/2017 repertorio 10421, raccolta 7369 Notaio Dott. Gianmarco Golia</i>		<i>Allegato 3</i>
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE CERVETERI)</i>	Sopralluogo	02/08/2023	<i>Negativo</i>	<i>Allegato 4</i>
<i>(COMUNE CERVETERI)</i>	Sopralluogo	06/09/2023	<i>Positivo</i>	<i>Allegato 4</i>
TRIBUNALE	DI Udienza	21/11/2023		

CIVITAVECCHIA			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	08/06/2023		
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:

Quesito 1.C) 1.D)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - Immobile:** NCEU Cerveteri fg XX plla XXX sub XXX plla XXX - **Tipo** : civile abitazione - **vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 27/12/2017 ai nn. 11675/1988 atto notarile pubblico Notaio Dott. Gianmarco Golia del 22/12/2017 rep. 10422/7370 per € 230.000,00 a garanzia di € 115.000,00 contro XXXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma.
PIGNORAMENTI: Pignoramento trascritto in data 26/05/2023 ai nn. 5461/4103 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2)	NO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/1)	NO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/1)	NO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/1)	NO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/1)	SI
PROVENIENZA (1. E): Atto di compravendita del 22/12/2017 repertorio 10421, raccolta 7369 Notaio Dott. Gianmarco Golia	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.D) : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno acquistato tramite atto di compravendita del 22/12/2017 repertorio 10421, raccolta 7369 Notaio Dott. Gianmarco Golia da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, al quale è pervenuto, tramite decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Civitavecchia il 15/11/2016 rep. 454/2016 da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al quale è pervenuto, tramite atto di compravendita del 31/07/2007 repertorio 20175/12602, Notaio Dott. Fazio Cesidio da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al quale è pervenuto, tramite atto di compravendita del 21/10/2002 repertorio 36057/15175, Notaio Dott. Pugliese Antonio da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile	Tipo : appartamento con cantina e corte							
COMUNE	Cerveteri							
VIA / CIVICO	Italo Chieriletti, 45							
PIANO/INTERNO	Piano terra e seminterrato (interno 7)							
	UNITÀ' AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano terra (appartamento)						mq 36,80	
	Piano seminterrato (cantina)						mq 34	
	Corte						mq 76	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
								SUPERF. CALPESTABILE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato 5				
CONFINI								
Appartamento interno 4, appartamento interno 6, appartamento interno 8, distacco su Via Italo Chieriletti, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X XX X	XXX		A/7	1	3 vani	Totale: mq 57 Escl. aree scoperte: mq 57	€ 426,08
Indirizzo: Via Italo Chieriletti, 45 interno 7 – Cerveteri (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al piano terra e piano seminterrato di un villino denominato A/13 ubicato nel comune di Cerveteri (RM).								
L'appartamento ha annessa una corte adibita a giardino.								
L'appartamento, che si trova in località Tyrsenia, a circa 2,2 km dal centro di Cerveteri, fa parte di un immobile formato da 2 piani fuori terra.								
L'appartamento (H=2,80) è costituito da: soggiorno con angolo cottura, 1 camera, disimpegno e bagno.								

I pavimenti nel soggiorno e nel disimpegno sono in gres porcellanato lucido (45x45) di color mattone. I rivestimenti dell'angolo cottura (40x25) sono di colore marrone in diverse tonalità.
 Il pavimento della camera è in gres porcellanato marrone (45x45).
 Il pavimento del bagno è in gres porcellanato marrone (120x24), mentre i rivestimenti (33x33) sono di colore bianco/lilla. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.
 Le porte interne sono tamburate.
 Le finestre sono in pvc bianco con vetrocamera e con persiane in pvc marroni.
 E' presente la caldaia per i riscaldamenti e per l'ACS. I termosifoni sono in tutte le stanze ad eccezione del disimpegno.
 L'impianto elettrico non è a norma.
 Al piano seminterrato si trova la cantina (H=2,25), alla quale si accede tramite scala esterna e porta metallica.
 Nella corte, che è completamente pavimentata, è presente un barbecue in muratura e un gazebo metallico di tipologia richiudibile.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato di colore bianco e crema. E' presente un cancello pedonale in ferro tinteggiato di nero e un cancello carrabile in ferro nero e in legno.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
 Immobile identificato al NCEU Cerveteri fg XX plla XXX sub XXX plla XXX è esente dalle imposte

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
 La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Acquisizione delle mappe censuarie

Quesito 3.C)

Aggiornamento del catasto
 Non sono necessari aggiornamenti.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Nel P.R.G. del Comune di Cerveteri l'unità immobiliare si trova in zona Urbanistica Estensiva.

Al rilascio della licenza di costruzione la zona aveva la seguente destinazione urbanistica: Estensiva di 4^a.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Non necessario

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato realizzato con Licenza di costruzione n. 161-162 dell'8/10/1975 e variante n. 108 del 6-5-1976 e n. 150 del 7-7-1976 rilasciate dal Comune di Cerveteri

Permesso di costruire in sanatoria n. 2196 del 11-5-2017

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non presente

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

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

Immobile identificato al NCEU Cerveteri fg 28 plla 309 sub 501 plla 937

Al Comune di Cerveteri è presente la Licenza di costruzione n. 161-162 dell'8/10/1975 e variante n. 108 del 6-5-1976 e la n. 150 del 7-7-1976, ma non è stato reperito il Permesso di costruire in sanatoria n. 2196 del 11-5-2017 (riguardante la cantina).

La sagoma esterna della planimetria dell'appartamento coincide con la planimetria allegata alla variante n. 150 del 7-7-1976 (come evidenziato nell'Allegato 2), mentre le partizioni interne non coincidono.

La planimetria attuale dell'appartamento con giardino e della cantina coincide con quella catastale, ad eccezione per le partizioni interne della cantina.

La diversa distribuzione interna dell'appartamento e della cantina può essere sanata presentando una CILA in sanatoria.

Il costo complessivo tra oneri comunali e compenso per il tecnico incaricato per presentare la CILA in sanatoria è di circa 2.000,00 €.

5. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 5.A) –

Quesito 5.B) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile identificato al NCEU Cerveteri fg XX plla XXX sub XXX plla XXX		E' occupato dalla famiglia XXXXXXXXX (madre, padre e figlio maggiorenne), che ha un contratto di locazione con gli esecutati non registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Quesito 5 C) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile identificato al NCEU Cerveteri fg XX plla XXX sub XXX plla XXX	XXXXXXXXXXXXXX	Contratto di locazione ad uso abitativo del 12/10/2021 non registrato	26 maggio 2023

Quesito 5 D) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione: Non risultano contratti di locazione registrati sull'immobile.</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 5.E) – Stima del canone di locazione di mercato

In seguito a indagine di mercato e tenendo conto delle dimensioni dell'immobile, della sua ubicazione e delle sue condizioni il canone di locazione di mercato si può ritenere pari a 500,00 €/mensili.

Quesito 5 F) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> <i>Atto non presente</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> <i>Atto non presente</i>

6. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 6.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincoli:	PTPR REGIONE LAZIO Tav A Paesaggio degli insediamenti urbani Tav. B Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno.	

Quesito 6.B) – Oneri condominiali – Allegato 7

Spese fisse di gestione o manutenzione: Non risultano oneri condominiali
Spese straordinarie già deliberate:
Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni:
Altro:

Quesito 6.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

L'immobile risulta libero da usi civici, come da certificazione rilasciata da parte dell'ufficio competente del Comune di Cerveteri. (Allegato 6)
--

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		09/02/2023		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento con cantina e corte	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2)	fg XX plla XXX sub XXX plla XXX	1/2	27/12/2017
Appartamento con cantina e corte	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2)	fg XX plla XXX sub XXX plla XXX	1/2	27/12/2017

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Non necessario

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano terra collegato tramite corte esterna alla cantina posta al piano seminterrato.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile è identificato al NCEU di Cerveteri fg XX plla XXX sub XXX plla XXX

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Abitazione		mq 44		mq 44
Accessori	Giardino	mq 76		mq 19 (25%)
	Cantina	mq 40		mq 14 (35%)
			Superficie commerciale	Mq 77
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso e si è fatto riferimento ai valori OMI.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento con giardino sito al piano terra con cantina al piano seminterrato	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 1.580,00
	OMI	Min 1.300,00 ÷ Max. 1.850,00	€/mq 1.575,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento con giardino sito al piano terra e piano seminterrato	77	1.580,00	121.660,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			122.000,00 €	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E)				
2.000,00 €				
- Altri tipi di detrazione -				
Lotto Unico:	€	Euro/00		
Appartamento con giardino sito al piano terra con cantina al piano seminterrato	120.000,00	Centoventimila/00		

Si trasmette a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:

Avv. Massimo Bevere m.bevere@pec.studiolegalebevere.it (procedente)

Avv. Roberta Donti roberta.donti@pecavvocaticivitavecchia.it (custode)

Avv. Agostino Agaro avv.agostinoagaro@legalmail.it (avvocato costituito per gli esecutati)

Civitavecchia, lì 07/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Maura Battilocchio

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

<i>ALLEGATO 1</i>	<i>Planimetria, visura catastale, estratto di mappa</i>
<i>ALLEGATO 2</i>	<i>Titoli urbanistici</i>
<i>ALLEGATO 3</i>	<i>Atto di provenienza</i>
<i>ALLEGATO 4</i>	<i>Verbali di accesso</i>
<i>ALLEGATO 5</i>	<i>Documentazione fotografica</i>
<i>ALLEGATO 6</i>	<i>Certificazione attestante l'assenza degli usi civici</i>