

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 098/2021**

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.



7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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 congruaggi in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078; **C)** dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto un villino di quattro livelli suddiviso in due unità immobiliari indipendenti con annessa corte di pertinenza esclusiva.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	3/11/2021	Accettazione	
	Fascicolo telematico	3/11/2021 e gg. seguenti	Consultazione	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	7/11/2021 3/12/2021 23/3/2022	Planimetrie e visure catastali del compendio immobiliare	I, L, M
	Conservatoria	3/12/2021	Ispezione di verifica, nota di trascrizione eredità	S
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	15/2/2022	Dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	15/2/2022	Dati in relazione	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Copia titoli edilizi e chiarimenti comune		H
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure		I, L
	Pubblicità Immobiliare	Visure		S
	Locazioni	Assenza contratti		N
ANAGRAFE	Stato civile	Certificato matrimonio e stato civile		Q
ARCHIVIO NOTARILE/NOTAIO	Atto Compravendita	Atto di compravendita		F
	Atto Ultraventennale	Atto ultraventennale		E
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMPENDIO IMMOBILIARE	Sopralluogo	6/5/2022	Positivo	A
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21/6/2022		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	N
	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	*	22/11/2020	✓	*
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✓	22/11/2020	*	✓
Segnalazioni al Giudice: segnalazione inviata il 17.12.21				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1** - Tipo: Abitazioni in villini - vedi quesito 2.A)

<p>IPOTECHE:</p> <p>ISCRIZIONE del 09/03/2007 - Registro Particolare 629 Registro Generale 3105 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 10/2007 del 15/12/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO F/ [REDACTED] C/ [REDACTED]</p> <p>ISCRIZIONE del 09/04/2008 - Registro Particolare 834 Registro Generale 4017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 167/2008 del 03/03/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO F/ [REDACTED] C/ [REDACTED]</p> <p>ISCRIZIONE del 30/05/2008 - Registro Particolare 1293 Registro Generale 6017 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 21491/14214 del 22/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO F/ [REDACTED] C/ [REDACTED]</p> <p>PIGNORAMENTI:</p> <p>TRASCRIZIONE del 03/10/2008 - Registro Particolare 6507 Registro Generale 10933 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 3036 del 24/09/2008 DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI ANNULLAMENTO DI ATTI F/ [REDACTED] C/ [REDACTED]</p> <p>TRASCRIZIONE del 07/07/2021 - Registro Particolare 5535 Registro Generale 7511 Pubblico ufficiale UFF.LE GIUDIZIARIO UNEP TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 992 del 27/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI F/ [REDACTED] C/ [REDACTED]</p> <p>SEQUESTRI: In atti non risultano sequestri</p>



DOMANDE GIUDIZIALI: In atti non risultano domande giudiziali
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: In atti non risultano sentenze dichiarative di fallimento
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.):

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Immobile ██████████	No
PROVENIENZA (1. F): L'Esecatata ha acquistato l'immobile da ██████████ con atto del 22.5.08 notaio ██████████ rep. 21490/14213 trascritto il 30.5.08 ai nn. 3472/6016	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : ██████████ ha acquistato la quota pari a 2/4 della piena proprietà del lotto edificabile sul quale sorge l'u.i. con atto di compravendita del 29.9.85, rep.. 720/399 notaio ██████████ trascritto il 10.85 ai nn. 3677/5249 da potere di ██████████ Con atto di divisione del 5.5.07 a rogito del notaio ██████████ rep. 33414/14529 trascritto il 11.5.07 ai nn. 3314/5985 ha acquistato l'intera proprietà del suddetto lotto	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: L'esecatata ha contratto matrimonio con il sig. ██████████ il 21.7.12, in data successiva all'acquisto dell'immobile

-e2 – Certificato di matrimonio: Nel certificato di matrimonio non sono presenti annotazioni.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile 1

Immobile 1	Tipo: Villino su quattro livelli con annessa corte di pertinenza esclusiva	
COMUNE	Tolfa (RM)	
VIA / CIVICO	Via Bartolomeo Battilocchio, 4	
PIANO/INTERNO	Piano terra, primo e secondo ed S1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE (mq)
	1 – Soggiorno	28,2
	2 – Cucina	14,5
	3 – Bagno	4,9
	4 – Ingresso/disimpegno	6,3
	5 – Camera	15,4
	6 – Camera	13,5
	7 – Camera	12,9
	8 – Bagno	7,0
	9 - Soffitta	9,0
	10 – PS Soggiorno/cucina	33,7
	11 – PS Camera 1+ cabina armadio	32,6
	12 – PS Camera 2	13,1
	13 – bagno	14,5
	14 – Bagno	5,2
	15 – Ingresso/corridoio	24,5



TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq. 235	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
16 – Balcone							14,6	
17 – Corte con parte di piscina e rampa accesso							ca 560	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Tavola/allegato	
Allegato A								
CONFINI								
altra u.i. proprietà [redacted] o aventi causa, Via Bartolomeo Battilocchio, p.la 831 e 550 stesso foglio, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI – Tolfa (RM)								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
27	559	2		A/7	2	12 vani	Totale: mq 245 Escl. aree scoperte: mq 234	€ 1.611,35
Indirizzo: Via Bartolomeo Battilocchio n. 4 piano: T-1-2-S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Il compendio immobiliare, allo stato attuale, è composto da due unità immobiliari con annessa corte di pertinenza e in un buono stato di conservazione. L'appartamento al piano seminterrato è stato ottenuto dalla fusione dei locali destinati a garage e cantina, da parte delle intercapedini e da nuovi manufatti. I pavimenti della zona notte sono in parquet. Oltre al riscaldamento autonomo, il salone/cucina è dotato di camino e di caldaia a pellet. Gli scuri sono realizzati in legno.</p> <p>L'unità immobiliare ai piano terra, primo e secondo è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Nel salone è presente un camino. Gli scuri sono realizzati in legno ad eccezione del secondo piano dove sono presenti le sole finestre.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>La corte esterna è stata in parte occupata per la realizzazione di una piscina (parte della piscina insiste nella particella confinante) e in parte è stata adibita a terrazzi i cui rivestimenti sono ultimati solo in parte. La parte più a nord è boschiva.</p> <p>Sono inoltre compresi nella proprietà i diritti pari ad 1/31 sull'area destinata a verde privato e delle aree stradali e di parcheggio della lottizzazione Mellini</p>								

Quesito 2.B)

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

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
Conforme ad eccezione per l'indicazione nel pignoramento che l'u.i. confina con la particella 558, non esistente

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile 1: la mappa catastale non rappresenta lo stato di fatto e potrà essere aggiornata solo dopo la regolarizzazione.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile 1: allegato

4. SITUAZIONE URBANISTICA



Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: L'area è ricompresa nella zona omogenea C

Nella parte nord del lotto, secondo la tavola B del PTPR, è presente il vincolo aree boscate ex art. 134 co. 1 lett. b e art 142 co. 1 Dlvo 42/04; la tavola A del PTPR tipizza questa parte come Paesaggio Naturale.

La restante parte è indicata nel PTPR come Paesaggio degli Insedimenti Urbani

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Non applicabile

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Immobilie 1: il villino è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 224 rilasciata dal Comune di Tolfa in data 9 luglio 1986. Risulta una domanda di concessione in sanatoria per la realizzazione di un vano seminterrato in aderenza al fabbricato sul lato sud-est per essere adibito a garage. La domanda è stata presentata dal sig. [REDACTED] il 28.2.1995 con prot. 1599 ed è tuttora intestata allo stesso. Si segnala che di tale domanda non viene data evidenza nell'atto di provenienza con cui il sig. [REDACTED] il 22.5.2008 ha venduto l'u.i alla sig.ra [REDACTED].
L'immobile non è conforme alla concessione edilizia e alla domanda di concessione in sanatoria

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Immobilie 1: non rinvenuta

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobilie 1: Rispetto al progetto autorizzato di cui al punto 4.C risultano difformità edilizie. In particolare risulta realizzato il piano secondo/soffitta, collegato mediante una scala interna, con conseguente aumento dell'altezza del fabbricato.

Al piano S1 è stata realizzata una unità abitativa indipendente da quella presente ai piani superiori. La scala interna di collegamento tra il piano S1 e terra è stata eliminata. Il portico è stato in parte chiuso per ampliare la superficie delle camere; la scala esterna è stata eliminata e al suo posto è stata realizzata parte dell'abitazione del piano S1. Il garage di cui alla richiesta di concessione in sanatoria è stato trasformato in parte in una cucina/sala della nuova unità immobiliare. In aderenza a quest'ultima è stata realizzato un locale tecnico. Parte di queste estensioni ricadono nella particella confinante.

Esternamente è stata data una impostazione differente e la via che conduce all'ingresso dell'immobile principale è stata in parte realizzata occupando la particella confinante.

E' stata realizzata una piscina con relativo locale tecnico e opere annesse che insistono in parte sulla confinante particella senza autorizzazioni.

Il viale carrabile non è stato completato per poter accedere a quello che doveva essere il garage.

Il tutto è meglio rappresentato nella planimetria allegata.

Gli abusi sommariamente descritti non sono sanabili e pertanto dovranno essere demoliti. Il costo stimato preliminarmente è di circa 180 mila euro

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		✓
Vincolo storico:		✓
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		✓
Vincolo di indivisibilità:		✓

Quesito 5.B) – Oneri condominiali



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

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

No

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		Occupato dal debitore

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1	Esecutato	Atto di acquisto	7/7/2021

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

<i>Descrizione: immobile 1</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione: Non applicabile</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: Non applicabile</i>

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

NA

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		7/7/2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile 1		Catasto comune di Tolfa, F. 27, p.la 559, sub. 2	Proprietà 1/1	Atto di compravendita del 22.5.08 21490/14213 trascritto il 30.5.08 ai nn. 3472/6016

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: NA

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): NA

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati



Unico lotto: Immobile 1
Più lotti: -

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale**

Lotto 1 - Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento		mq 137,2	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 137,2
Vani accessori a servizio indiretto	<i>comunicanti</i>	mq 74,8	50%	mq 37,4
Balconi terrazze e simili	<i>comunicanti</i>	mq 37,3	30%	mq 11,2
Aree scoperte		mq 560	10%	mq 56
			Superficie commerciale	mq 241,8

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

Descrizione metodo

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del primo semestre 2022 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario (minimo) con arrotondamenti
	OMI	Min. 800=Max. 1.150	975 €/mq	991 €/mq
	BI	Min. 837=Max. 1.177	1.007 €/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Viene utilizzato un coefficiente Ki=1 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 1	242	991	€ 239.882
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 240.000

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

- euro 200.000

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

Descrizione: na

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

Lotto 1/(Immobile 1)	€	Euro/00
Immobile 1	40.000	quarantamila/00





CAPITOLO 5 – ALLEGATI

All. A - Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

All. B - 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)

All. C - Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

All. D - Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

All. E – atto ultraventennale

All. F - atto acquisto

All. G – certificato di stato civile ed estratto matrimonio

All. H –Atti comune

All. I - Visure catastali

All. L – Planimetrie catastale

All. M – Mappa catastale

All. N – Agenzia delle Entrate

All. P – Assenza usi civici

All. S – Visure conservatoria

