



STEFANIA NARDANGELI
Architetto

Ill.mo Giudice
Dott. PALMACCIO STEFANO
TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA
Provincia di Roma

Oggetto:

Esecuzione Immobiliare n. 192/2023 R.G.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE (FINALE)
IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE
PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

PROSSIMA UDIENZA IN DATA 23/04/2024

Premesso che:

- **Il Dottor PALMACCIO STEFANO, in data 15/11/2023, ha nominato CTU la sottoscritta Arch. Stefania Nardangeli**, iscritta all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n. 9638, nata a Civitavecchia il 16/09/1966, residente in Santa Marinella via IV Novembre n.188/A, con studio in Santa Marinella, via Gabriele D'Annunzio n.1;
- **La sottoscritta ha accettato l'incarico**, comunicato via PEC al Tribunale ufficio E.I., il giorno **22/11/2023**;
- Il Dottor Palmaccio Stefano Giudice dell'esecuzione, con decreto in data 21/11/2023, ha fissato l'udienza del **20/02/2024 ore 09,45**;
- In accordo con il Custode Dott. FABIO CORTI, la data del **primo sopralluogo** (inizio operazioni peritali) veniva fissata per il giorno **01/12/2023 alle ore 10,00**. Tale sopralluogo è iniziato con un controllo generale, il più accurato e scrupoloso possibile, all'esterno del Condominio contenente l'abitazione eseguita, sita in via Ancona n. xx piano x, scala x, int. x. L'accesso purtroppo non è potuto continuare anche all'interno della suddetta abitazione poiché nessuno risultava essere presente, né i proprietari né eventuali affittuari (Vedere Allegato n. 1).
- Il giorno **15/01/2024, alle ore 15,30**, ancora una volta in accordo con il Custode, è stato effettuato il **secondo sopralluogo**, durante il quale è stato possibile accedere anche all'interno della abitazione eseguita, con il consenso, la disponibilità e la cortesia dei proprietari Signori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx. Nel secondo sopralluogo sono state effettuate misure metriche, esterne ed interne, e foto dei vari vani e del balcone. Le misurazioni esterne hanno evidenziato, già in questa fase, un disallineamento tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto, approvato con licenza 548/1968, e catastale (Vedere Allegato n.1)
- Il giorno **19/01/2024** la sottoscritta inviava alle Parti e al Custode copia della Relazione Bozza, specificando richiesta per lo slittamento dei termini



decretati, al fine di rispondere correttamente e compiutamente ai quesiti posti dal Giudice;

- In data **22/01/2024**, la suddetta richiesta, indirizzata al Giudice Palmaccio, "*Ritenendo necessario un ulteriore accesso agli atti e/o un confronto tecnico con gli uffici preposti del Comune di Ladispoli*", veniva inviata sul Sito del Tribunale.

Nello stesso giorno il Giudice dell'Esecuzione rispondeva autorizzando la richiesta proroga, **DIFFERENDO l'udienza fissata il 20/02/2024 al 23/04/2024** ore 10,00, "*disponendo che i termini per il deposito della perizia siano computati a ritroso dalla nuova data di udienza*" (Vedere All. 1bis);

Pertanto,

- Consultati i relativi atti del Tribunale;

- Dopo aver acquisito tutti quegli elementi necessari per la risposta all'incarico posto dal giudice come di seguito esposti:

Il G.E. affida all'esperto il seguente incarico:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriore 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;

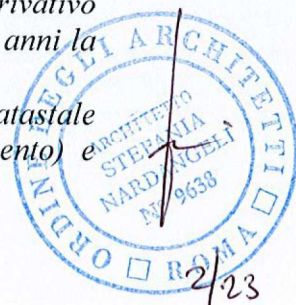
2) Effettui, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art. 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

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

Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno a 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; 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.

Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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'atto 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.

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

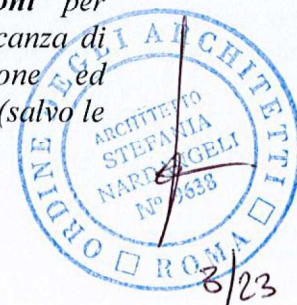
4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il....

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

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

7) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);



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

10) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'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'art. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

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

12) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione;**

13) 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;

14) 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;

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

16) 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 avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere 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.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA:

Le operazioni peritali, presso l'immobile in oggetto, sono iniziate con il sopralluogo in data **01/12/2023**, ore 10,00, e proseguite con il secondo sopralluogo in data **15/01/2024**, ore 15,30.

Le ricerche/richieste per la raccolta della documentazione necessaria per la risposta ai quesiti sono state effettuate:

- Presso gli Uffici del Comune di Ladispoli, Settore Urbanistica, per ricerca dati PRG, Vincoli ed Usi Civici, in seguito a **richieste**, via PEC, in data **19/12/2023** prot. 72315/2023 (Richiesta Accesso Atti) e in data **02/01/2024** prot. 323/2024 (Richiesta Certificato Usi Civici):

1. Il giorno **03/01/2024**, ore 12,09, la sottoscritta riceveva via PEC, dall'Ufficio Urbanistica, il Certificato Usi Civici (Vedere Allegato n. 13),
2. Il giorno **09/01/2024**, alle ore 15,30, personalmente, negli Uffici Settore Urbanistici, la sottoscritta riceveva copia della Licenza Edilizia n. 548/68, con relativo Certificato di Abitabilità n. 74 (Vedere Allegato n. 6)
3. Nello stesso giorno **09/01/2024**, ore 16,00-17,00 circa, presso gli Uffici Anagrafici, veniva richiesto e ottenuto personalmente, il Certificato di Stato Civile di xxxxxxxxxxxxxxxx (Vedere Allegato n. 11)
4. Il giorno **13/02/2024**, alle ore 15,30 come da accordi verbali presi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ladispoli, la sottoscritta, per ulteriori accertamenti sulla regolarità dell'immobile, ha incontrato il responsabile del settore, che rispondendo alle domande del CTU, ha esaurientemente risolto gli ultimi dubbi.



Ulteriori ricerche sono state effettuate:

- Presso il Nuovo Catasto Urbano (Sister) per ricercare documenti corrispondenti all'Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale (Vedere Allegato n. 3);
- Presso l'Ufficio Registro, Agenzia del Territorio di Civitavecchia (Vedere Allegato n. 10);
- Presso il Sito elettronico ufficiale del Comune di Ladispoli, per quanto riguarda le norme di P.R.G. (Vedere Allegato n. 8)
- Presso l'Ufficio del Rag. xxxxxxxxxxxx, Amministratore del Condominio (Vedere Allegato n. 12)

In seguito ai sopralluoghi sono state necessarie ulteriori verifiche presso gli uffici sopra elencati.

Dell'immobile sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, interni/esterni. (Vedere Allegato n. 2).

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriore 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;

Dopo attenta visura dei documenti raccolti e/o trasmessi dagli uffici via PEC alla sottoscritta, si accerta la presenza di:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e dei dati catastali attuali e storici (Vedere Allegato n. 9).

Risultano mancanti l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile esecutato, che la scrivente ha comunque già provveduto all'acquisizione presso il N.C.E.U. di Civitavecchia:

- Visura storica nel ventennio (Vedere Allegato n. 3);
- Planimetria (Vedere Allegato n. 3);
- Estratto di mappa della zona dove è inserito l'immobile (Vedere All. n. 4).

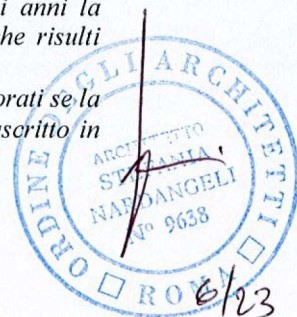
RISPOSTA AL QUESITO N. 2:

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

Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno a 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; 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.

Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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'atto 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.

Dopo aver esaminato di concerto con il custode Dott. Corti Fabio la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, co.2°, c.p.c., si precisa:

Punto primo:

Si certifica che il creditore ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva** (Studio Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) - Vedere Allegato n. 9) comprendente le iscrizioni e trascrizioni e le certificazioni catastali, in ordine all'E.I., nel periodo preso in esame come da oggetto: Pignoramento del 03/10/2023 notificato dal Tribunale di Civitavecchia (RM), rep. n. 2796 e trascritto in data **24/10/2023** al n. 10847/8272, a favore xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Torino, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nella certificazione notarile sostitutiva si attesta:

STORIA DEL DOMINIO

Detto immobile è pervenuto a:

xxxxxxxxxxxx, nata il 04/09/1953, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota 1/3 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il 30/06/1953, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/3 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxx;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Roma (RM) il 17/10/1988, c.f. xxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Giusto Atto di compravendita del 04/12/2008 in notar Garofalo Aldo di Roma rep. n. 98062/15932, trascritto il 16/12/2008 ai nn. 14551/8837, da potere dei Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il 23/04/1962 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il 17/03/1966 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai quali detto immobile era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di transizione del 23/12/2000 in notar Cinotti Nicola di Roma rep. n. 95629, trascritto il 11/01/2001 ai nn. 274/195, da potere della società xxxxxxxxxxxxx, con sede in Roma - c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Inoltre nel ventennio l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (Vedere Allegato n. 9):

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **Gravami**:



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 24/10/2023 ai nn. 10847/8272, nascente da verbale di pignoramento immobili del 03/10/2023,, Tribunale di Civitavecchia, rep. n. 2796, a favore di **XXXXXXXXXXXX S.P.A. con sede in Torino – c.f. XXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXX nato a Roma il 17/ottobre/1988, c.f. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato a Roma il 30/giugno/1953 c.f. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX nata a Cagliari il 04/settembre/1953 c.f. XXXXXXXXXXXXXXX**, avente per oggetto:

Beni di **XXXXXXXXXXXX** la quota pari a 1/3 di piena proprietà;

Beni di **XXXXXXXXXXXX** per la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

Beni di **XXXXXXXXXXXX** per la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- Abitazione di tipo civile (A2) in Ladispoli foglio 66 particella 345 sub. xx.

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 16/12/2008 ai nn. 14552/2971, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/12/2008 ai rogiti del Notaio Garofalo Aldo da Roma, rep. n. 98063/15933, a favore della **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Civitavecchia (RM) – c.f. XXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXX nato a Roma il 17/ottobre/1988, c.f. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX nato a Roma il 30/giugno/1953 c.f. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX nata a Cagliari il 04/settembre/1953 c.f. XXXXXXXXXXXXXXX**, per un montante ipotecario di € 400.000,00 ed un capitale di € 200.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto

Beni di **XXXXXXXXXXXX** la quota pari a 1/3 di piena proprietà;

Beni di **XXXXXXXXXXXX** per la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

Beni di **XXXXXXXXXXXX** per la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

- Abitazione di tipo civile (A2) in Ladispoli foglio 66 particella 345 sub. xx.

Inoltre, nel Certificato Notarile, quanto precede deriva dalle risultanze ipotecarie effettuate presso l' Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Civitavecchia - a favore e a carico dei seguenti nominativi per i sottoindicati periodi:

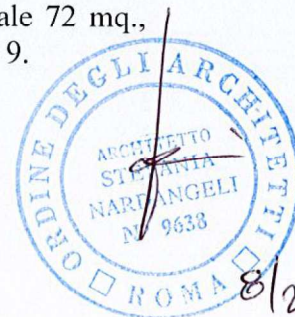
XXXXXXXXXXXX 17/10/1988	dal 01/01/1990 al 25/10/2023
XXXXXXXXXXXX 30/06/1953	dal 01/01/1990 al 25/10/2023
XXXXXXXXXXXX 04/09/1953	dal 01/01/1990 al 25/10/2023
XXXXXXXXXXXX 23/01/1962	dal 01/01/1990 al 25/10/2023
XXXXXXXXXXXX 17/03/1966	dal 01/01/1990 al 25/10/2023

Punto secondo:

- Relativamente alla documentazione catastale, il creditore ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva** (Vedere Allegato n. 9) dove sono riportati i seguenti dati

Identificazione Catastale: **Unità dal 09/11/2015**

- Catasto Fabbricati: Comune di Ladispoli (RM) **Fg. 66 p.lla 345 sub. xx**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 72 mq., rendita euro 599,09, via Ancona n. 94, scala A piano 4 interno 9.



Intestati:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, nata il 04/09/1953, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota 1/3 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx;
 - xxxxxxxxxxxxxxxx, nato il 30/06/1953, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/3 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx;
 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Roma (RM) il 17/10/1988, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3 di piena proprietà.
- Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:

- Catasto Fabbricati: Comune di Ladispoli (RM) **Fg. 66 p.IIa 345 sub. 22**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 72 mq., rendita euro 599,09, via Ancona n. 94, scala A, piano 4, interno 9.
- dati derivati da Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune M212 – Foglio 66 – Particella 345.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:

Comune di Ladispoli (RM) Catasto Fabbricati Foglio 66, Particella 345, sub 22. Via Ancona n. 94, scala A, interno 9, Piano 4, A2, Classe 3, Vani 4, Rendita di Euro € 599,09

Situazione degli intestati dal 04/12/2008:

- xxxxxxxxxxxxx, nata il 04/09/1953, proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxx, nato il 30/06/1953, proprietà 1/3, in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Roma (RM) il 17/10/1988, proprietà 1/3.

Dati derivanti da atto del 04/12/2008 Pubblico Ufficiale Garofalo Aldo sede Roma (RM) Repertorio n. 98062 – Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 8837.1/2008 Reparto PI di Civitavecchia in atti dal 16/12/2008

Situazione degli intestati del 23/01/2000

- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma (RM) il 17/03/1966 – Proprietà 1/2 fino al 04/12/2008;
- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma (RM) il 23/04/1962 Proprietà 1/2 fino al 04/12/2008.

Dati derivanti da: Voltura di Ufficio del 23/12/2000 – Transazione: Voltura n. 114347.1/2008 – Pratica n. RM 704893 in atti dal 22/12/2008.

Situazione degli intestati dal 21/07/1993

xxxxxxxxxxxxx sede in Roma (RM) 04494791009 Proprietà fino al 23/12/2000. Dati derivati da Atto del 21/07/1993 Pubblico Ufficiale Silvestro P. Sede Roma (RM) Repertorio n. 37627 – Compravendita Voltura n. 75750. 1/1996 in atti dal 03/08/2000



RISPOSTA AL QUESITO N. 4:

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...

Situazione degli intestati dal 04/12/2008:

xxxxxxxxxxxxxx, nata il 04/09/1953, proprietà 1/3 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxx;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il 30/06/1953, proprietà 1/3 , in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxx;

xxxxxxxxxxxxxx, nato a Roma (RM) il 17/10/1988, proprietà 1/3.

Dati derivanti da atto del 04/12/2008 Pubblico Ufficiale Garofalo Aldo sede Roma (RM) Repertorio n. 98062 – Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 8837.1/2008 Reparto PI di Civitavecchia in atti dal 16/12/2008

Situazione degli intestati del 23/01/2000

- xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma (RM) il 17/03/1966 – Proprietà 1/2 fino al 04/12/2008;

- xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma (RM) il 23/04/1962 Proprietà 1/2 fino al 04/12/2008.

Dati derivanti da: Voltura di Ufficio del 23/12/2000 – Transazione: Voltura n. 114347.1/2008 – Pratica n. RM 704893 in atti dal 22/12/2008.

Situazione degli intestati dal 21/07/1993

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede in Roma (RM) xxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà fino al 23/12/2000. Dati derivati da Atto del 21/07/1993 Pubblico Ufficiale Silvestro P. Sede Roma (RM) Repertorio n. 37627 – Compravendita Voltura n. 75750. 1/1996 in atti dal 03/08/2000

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:

- xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il 14/01/1907 – Proprietà 1/3 fino al 21/07/1993;

- xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il 14/11/1915 – Proprietà 1/03 fino al 21/07/1993;

- xxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il 11/03/1909 – Proprietà 1/3 fino al 21/07/1993.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5:

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

L'atto di provenienza ultraventennale risulta nella documentazione in atti (Vedere Allegato n. 9 - Certificazione Notarile Sostitutiva):

xxxxxxxxxxxx, nata il 04/09/1953, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota 1/3 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxx;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato il 30/06/1953, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/3 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxxx;



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Roma (RM) il 17/10/1988, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/3 di piena proprietà. Giusto Atto di compravendita del 04/12/2008 in notar Garofalo Aldo di Roma rep. n. 98062/15932, trascritto il 16/12/2008 ai nn. 14551/8837, da potere dei Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il 23/04/1962 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il 17/03/1966 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai quali detto immobile era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di transizione del 23/12/2000 in notar Cinotti Nicola di Roma rep. n. 95629, trascritto il 11/01/2001 ai nn. 274/195, da potere della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Roma – c.f. 04494791009

RISPOSTA AL QUESITO N. 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 soggetto 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;

L'unità immobiliare in oggetto, è sita nel Comune di Ladispoli (RM), al Foglio 66, Particella 345, Sub 22, in Via Ancona n° 94, scala A, interno 9, piano 4°, cat. A2, classe 3, vani 4, superficie catastale mq. 72, Rendita di € 599,09, ed è inserita in un complesso residenziale di maggiore consistenza, composto da un unico edificio.

In zona centrale, non lontana dai centri istituzionali e vicino a quelli terziari (Vedere Allegato n. 4), la palazzina suddetta, che si sviluppa su otto livelli fuori terra, articolata e balconata, esternamente si presenta in cattivo stato di conservazione, con strutture in c.a. ammalorate.

Confina a sud con via Ancona (strada di importante comunicazione cittadina), ad ovest con immobili censiti in Catasto E.U. Foglio 66, Particelle 56 e 58, a nord con via Fiume e ad est con Piazza Marescotti.

Essendo stato possibile nel secondo sopralluogo accedere all'interno dell'unità abitativa, si è potuto constatare il buono stato di conservazione degli ambienti tranne un certo ammaloramento della pavimentazione del balcone e dell'intradosso del balcone superiore con distacco di parte dell'intonaco.

L'abitazione è provvista di riscaldamento centralizzato, con piastre riscaldanti complete di valvole per la termoregolazione. I fuochi della cucina funzionano con gas di città (metano) ed il quadro elettrico contiene il salvavita (Vedere Allegato n. 2)

L'abitazione che si raggiunge salendo le rampe di scale condominiali, interne, oppure utilizzando l'ascensore (un solo ascensore e non due come disegnato su progetto approvato con L.E. n. 548/68), risulta così composta:



- **APPARTAMENTO posto al piano quarto**, su un piano, con ingresso, salone, una camera letto, cucina, bagno e un balcone.

Calcolo delle Superfici:

ABITAZIONE:

- Ingresso	mq. 12,75
- Cucina	mq. 9,05
- Pranzo	mq. 19,60
- Camera	mq. 14,05
- Bagno	mq. 4,35
Totale Sup. Utile	mq. 59,80

BALCONE **mq. 13,50**

Relativamente ai millesimi di parti comuni, l'Amministratore del Condominio Rag. xxxxxxxxxxxxxxxx, in data **17/01/2024**, ore 11,36, ha inviato una PEC alla sottoscritta CTU con allegati gli estratti conti relativi agli oneri condominiali a carico dei Signori xxxxxxxxxxxxx, specificando che gli importi sono riferiti a periodi precedenti e consumi di metano ed idrici già sostenuti, anche se le scadenze hanno date posticipate (Vedere Allegato n. 12)

Relativamente alle certificazioni energetiche e dichiarazione di conformità:

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile – APE;
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

IMPONIBILITA' IVA: Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori (in data **28/02/1972** – Vedere Allegato 7 - Certificato di Abitabilità del 29.12.1973) e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7:

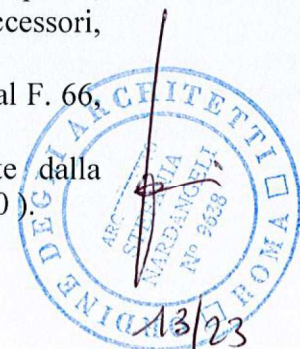
Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

I dati contenuti nell'Atto di pignoramento descrivono perfettamente il bene oggetto di E.I. sia a livello toponomastico che catastale.

Infatti l'immobile è sito in Ladispoli via Ancona n° 94, posto al quarto piano, distinto con il numero di interno 9, composto da due camere e accessori, confinante con vano scala, ascensore e con gli interni 8 e 10.

L'unità Immobiliare è censita in catasto urbano del Comune di Ladispoli al F. 66, particella 345, subalterno 22.

La conformazione interna dell'unità abitativa differisce minimamente dalla planimetria catastale (Vedere le planimetrie nella Risposta al Quesito n. 10).



RISPOSTA AL QUESITO N. 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);

La conformazione attuale del bene eseguito non presenta alterazioni significative rispetto alla planimetria Catastale del 25/08/1972, allegata alla Dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma, Scheda D N.08986680 (Vedere Allegato n. 3).

Diversamente, tra il Progetto approvato con Licenza n.548 del 31/08/1968 e lo Stato di Fatto esiste una certa consistente difformità, interna, ma anche esterna all'abitazione, per un avanzamento di tutto un lato della costruzione di circa un metro, della quale non risultano varianti che coinvolgano tutto il complesso: la variazione apportata ha prodotto una leggera differenza di superficie tra quella di progetto a scapito di quella reale: mq. 1,90 in meno sul balcone e mq. 1,28 in meno di superficie utile calpestabile interna.

Le difformità riscontrate risultano Sanabili ai sensi del DPR 380/2001, art. 37: per meglio comprendere le differenze sopra indicate, vedere di seguito, nella risposta al Quesito n. 10, le 3 planimetrie a confronto: planimetria Catastale, planimetria Stato di Fatto e planimetria Progetto Originale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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'art. 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 ;

L'immobile è stato realizzato con Licenza a Costruire n° 584 del 31/08/1968 (Vedere Allegato n° 6).

Nello Strumento Urbanistico in vigore (Vedere Allegato n. 8):

- Piano Regolatore Generale adottato il 06/06/1978 ed approvato con deliberazione della giunta regionale del Lazio n. 2453 del 06/06/1978 e successiva Variante Generale adottata con Delibera di C.C. n.15/2010 e n. 16/2010.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona "B" di Completamento – Sottozona "B/5".

RISPOSTA AL QUESITO N. 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'art. 40, comma 6° della L. 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



L'immobile, nel suo insieme, è stato dichiarato abitabile in data 29/12/1973 (Certificato di Abitabilità n. 74).

La distribuzione interna dei vani, in linea di massima conforme alla planimetria catastale, tranne che per la posizione del tramezzo tra il bagno e la camera da letto, risulta variata soprattutto rispetto al progetto approvato con Licenza Edilizia n. 584 del 31/08/1968.

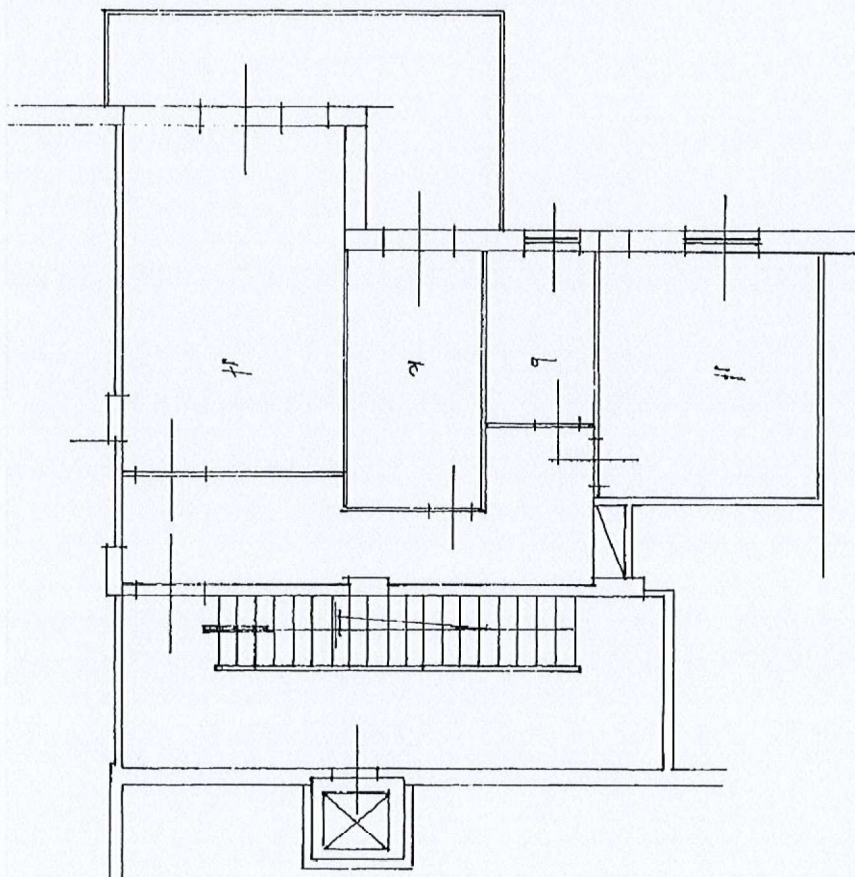
Consistente difformità si riscontra anche nell'involucro esterno, per un avanzamento di tutto un lato della costruzione, di circa un metro, della quale non risultano varianti o sanatorie che coinvolgano tutto il complesso: malgrado l'attenta ricerca negli uffici preposti del Comune di Ladispoli, non sono state reperite domande ed elaborati grafici che legittimino tale variazione.

Per meglio comprendere le difformità sopra indicate, di seguito vengono rappresentate, in ordine:

- Planimetria Catastale del 25/08/1972;
- Planimetria Quotata Stato di Fatto;
- Planimetria Progetto Originale (Rif. L.E. 584/68);

PLANIMETRIA CATASTALE DEL 25/08/1972

Allegata alla Dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma,
Scheda D N.08986680

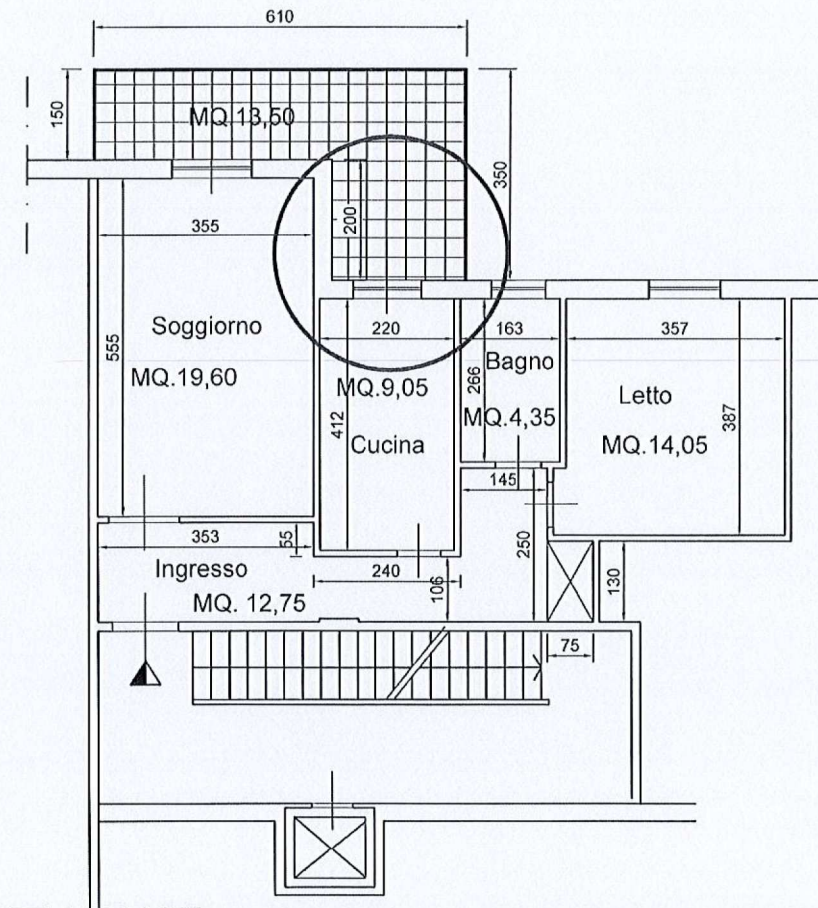


(Vedere allegato n. 3)

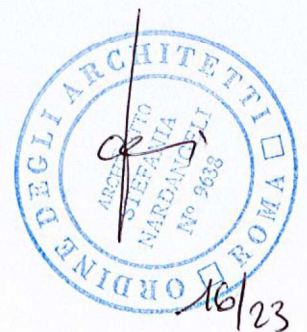


15/23

PLANIMETRIA QUOTATA STATO DI FATTO
RILIEVI CTU IN DATA 15/01/2024

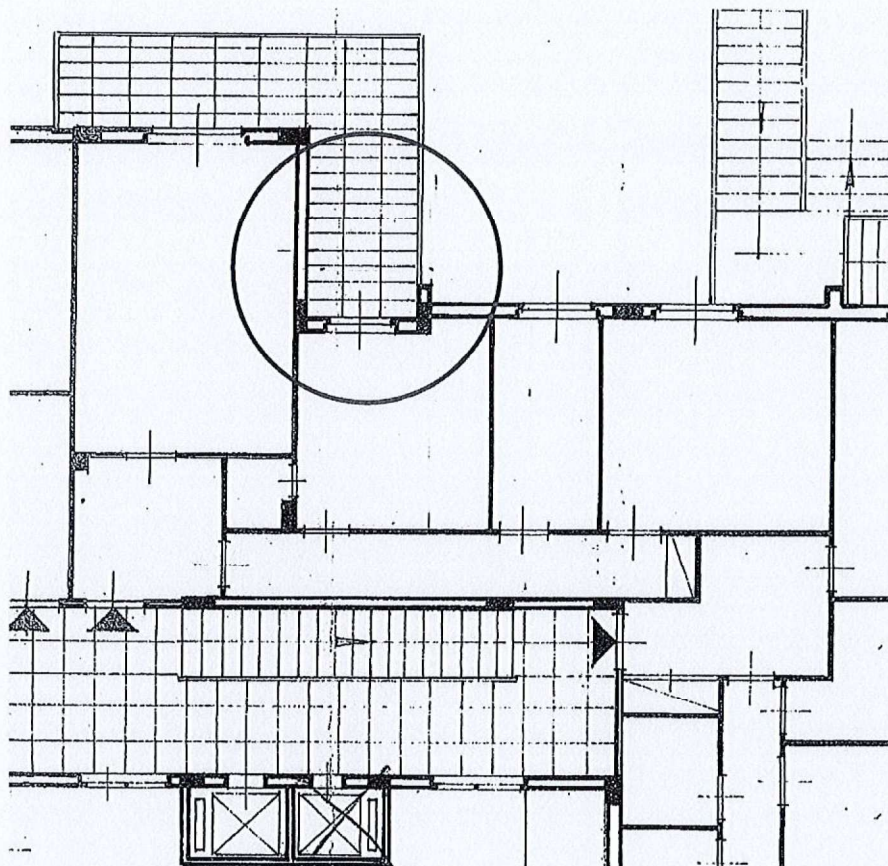


PIANTA PIANO QUARTO SCALA 1:100



PLANIMETRIA PROGETTO ORIGINALE

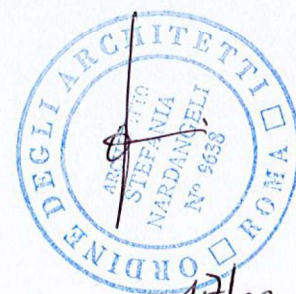
Rif. Licenza Edilizia n. 548/1968



(Vedere Allegato n. 6)

Come già espresso nella Risposta al Quesito n. 8, per sanare l'avvenuta variazione in fase di costruzione sarà necessario presentare una **S.C.I.A. edilizia, ai sensi del DPR 380/2001 art. 37 (Sanatoria Postuma)**, previo pagamento delle spese tecniche, oneri amministrativi e sanzione.

Il giorno 13/02/2024, dopo l'Accesso agli Atti del 09/01/2024, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Urbanistica, per sottoporre al responsabile i quesiti inerenti alle difformità evidenziate nel confronto tra la realtà edificatoria e il progetto originale. Rilevata che la difformità (compresa anche la soppressione del piccolo arretramento tra la terrazza e la cucina) è contenuta nelle norme dell'art. 34bis – *“relativo alle tolleranze costruttive, considerate tali nel caso di mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo”*, è possibile sanare l'illecito, secondo l'art. 37 DPR 380/01, che: *“sottintende la possibilità di regolarizzare questi illeciti con la SCIA “tardiva” o in sanatoria”*, come sotto riportato.



- S.C.I.A. in Sanatoria, compresa Variazione Catastale, per opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia n. 548/68:

ONORARIO DEL TECNICO (Imp.)	€ 1.600,00
C.N.P.A. 4%	€ 64,00
SOMMA	€ 1.664,00
IVA 22%	€ 366,08
<hr/>	
TOTALE SPESE PER TECNICO	€ 2.030,08
DIRITTI DI SEGRETERIA/ISTRUTTORIA	€ 200,00
SANZIONE AMMINISTRATIVA MINIMA	€ 516,00
TASSE CATASTALI	€ 50,00
<hr/>	
TOTALE SPESE SANATORIA	€ 2.796,08

RISPOSTA AL QUESITO N. 11:

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione;

L'immobile risulta abitato dai proprietari Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxx xxxxxx moglie e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx figlio.

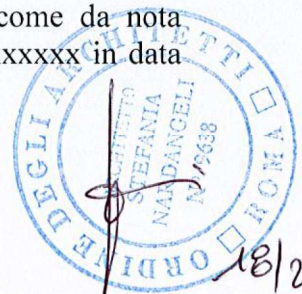
RISPOSTA AL QUESITO N. 13:

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;

L'immobile, risulta non essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici (Vedere Allegato n. 13).

Non si rileva il mancato pagamento degli oneri condominiali, come da nota trasmessa dall'Amministratore del Condominio Rag. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 17/01/2024 (Vedere Allegato n 12).



RISPOSTA AL QUESITO N. 14:

*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;*

All'Atto di pignoramento la parte esecutata, Signori xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxx xxxxxx moglie e xxxxxxxxxxxxxxxx, erano proprietari del bene esecutato:

- Pervenuto, per l'intera piena proprietà, giusto Atto di compravendita 04/12/2008 in notar Garofalo Aldo di Roma rep. n. 98062/15932, trascritto il 16/12/2008 ai nn. 14551/8837, da potere dei Signori xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il 23/04/1962 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Roma il 17/03/1966 c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai quali detto immobile era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di transizione del 23/12/2000 in notar Cinotti Nicola di Roma rep. n. 95629, trascritto il 11/01/2001 ai nn. 274/195, da potere della società xxxxxxxxxxxxxx, con sede in Roma – c.f. xxxxxxxxxxxxxx

RISPOSTA AL QUESITO N. 15:

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;

Il bene oggetto di E.I. non è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16:

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 avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere 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.

La sottoscritta C.T.U., **confermando quanto calcolato nella Relazione Bozza**, ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente



19/23

in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito:

- *Definizione preliminare*, sulla scorta di una sufficiente estesa indagine di mercato, di un valore zonale attuale, di un immobile di riferimento ad esso surrogabile, definibile statisticamente, medio ideale;
- *Definizione dei vari parametri*, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- *Comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento*, assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente un preciso dato di riferimento, in senso negativo o positivo;
- *Trasposizioni di tali differenze*, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Procedendo come indicato si avrà:

- VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO.

La semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di appartamenti situati in zona, in fabbricati simili, di epoca non recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche, simili e condizioni definibili assolutamente "medie", comprese tra €/mq. 2.000,00 ed €/mq. 2.300,00 (Immobiliare Ladislao e Immobiliare DONINI – Vedere Allegato n. 14), ha consentito alla sottoscritta C.T.U. di identificare il valore unitario di mercato pari a **€/mq. 2.150,00**.

- PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO.

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri fondamentali, in appresso elencati:

- Parametro zonale, ovvero: ubicazionale, di utenza, posizionale;
- Parametro costruttivo, ovvero: strutturale, di finitura, impiantistica;
- Parametro funzionale;
- Parametro urbanistico;
- Parametro estetico - architettonico.

- COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO.

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito "ideale di riferimento" ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, si ha:



20/23

Parametri zonali :

L'ubicazione in zonale centrale, la posizione dell'appartamento con affaccio su una importante strada comunale (via Ancona), connotano l'immobile in termini comunque non incrementali rispetto a quelli definiti medi, pertanto si assume un coefficiente pari ad **1,00**.

Parametri costruttivi:

- **Strutturale:** nonostante l'assenza di quadri di dissesto da fatiscenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, l'ammaloramento delle parti in c.a. in facciata (in particolare sottobalconi e frontalini) induce l'adozione di un coefficiente pari ad **0,95**;
- **Finitura :** le caratteristiche di finitura, ancora attuali nelle progettistica del luogo, inducono ad un coefficiente pari ad **1,00**;
- **Impiantistico :** l'appartamento usufruisce di impianti di produzione di acqua calda con boiler elettrico, cucina a gas di città e impianto elettrico a norma; il riscaldamento è del tipo centralizzato, con valvole provviste di termoregolazione, per cui induce ad un coefficiente pari ad **1,00**;

Parametri funzionali: In termini di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zonali, vuoi interne che esterne, appaiono in linea con la zona, inducono l'applicazione di un coefficiente pari a **1,00**.

Parametri urbanistici: Il non rispetto delle norme urbanistiche in fase di costruzione originale (opere da sanare per mancata variante in corso d'opera) e la piccola difformità rispetto alla planimetria catastale del 1972, induce all'applicazione di un coefficiente pari ad **0,95**.

Parametri di trasformazione: La distribuzione degli spazi interni allo stato attuale, non consente possibilità di modifiche. La razionalità dell'impianto e il suo mantenimento induce l'applicazione di un coefficiente pari a **1,00**.

Parametri architettonici: Lo sviluppo architettonico dell'immobile tipico del luogo, senza particolari caratteri significativi e senza pregi formali, inducono l'applicazione di un coefficiente pari a **1,00**.

Determinazione del coefficiente totale di comparazione.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'appartamento di che trattasi, risulta pari a:

$$C.tot = 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{0,9025}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO.

Applicando il **C.tot = 0,9025**, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile di causa, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore unitario di riferimento, pari a **€/mq. 2.150,00**, si ottiene il valore unitario dell'appartamento pari a:

$$\text{€/mq. } 2.150,00 \times 0,9025 = \text{€/mq. } 1.940,37$$



Tenuto conto che la superficie commerciale utile è pari a :

ABITAZIONE :

- Ingresso	mq. 12,75
- Cucina	mq. 9,05
- Pranzo	mq. 19,60
- Camera	mq. 14,05
- Bagno	mq. 4,35
Totale Sup. Utile	mq. 59,80
- <u>BALCONE</u> mq. 13,50 x 0,30 =	mq. 4,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 64,30

Il valore dell'appartamento sarà :

€ /mq. 1.940,37 x mq. 64,30 = € 124.766,00
(Euro Centoventiquattromilasettecentosessantasei/00)

DETRAZIONI

- **S.C.I.A. in Sanatoria**, compresa Variazione Catastale, per opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia n. 548/68 (Vedere risposta al quesito n° 10):

ONORARIO DEL TECNICO (Imp.)	€ 1.600,00
C.N.P.A. 4%	€ 64,00
SOMMA	€ 1.664,00
IVA 22%	€ 366,08

TOTALE SPESE PER TECNICO	€ 2.030,08
DIRITTI DI SEGRETERIA/ISTRUTTORIA	€ 200,00
SANZIONE AMMINISTRATIVA MINIMA	€ 516,00
TASSE CATASTALI	€ 50,00
TOTALE SPESE SANATORIA	€ 2.796,08

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

(DETRATTE LE SPESE)

€ 124.766,00 - € 2.796,08 = **€ 121.970,00**

(Euro Centoventunomilanovecentosettanta/00)

Esclusa IVA come per Legge



22/23

CONCLUSIONI :

Formano parte integrante della presente relazione finale i seguenti allegati:

- 1) Verbali di Sopralluogo;
- 1bis) Richiesta/Autorizzazione slittamento termini udienza;
- 2) Documentazione Fotografica;
- 3) Visura Storica Catastale per Immobile e Planimetrie;
- 4) Schema Planimetrico con Individuazione Immobile:
 - a) Stralcio Mappa Catastale;
 - b) Stradario;
 - c) Stralcio Mappa/Foto Satellitare;
- 5) Stralcio P.T.P.R. Tavole "A" e "B";
- 6) Licenza Edilizia n. 548/1968, Copia Elaborato Grafico;
- 7) Certificato di Abitabilità n. 74 del 29/12/1973;
- 8) Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.- Copia Estratto;
- 9) Certificazione Notarile Sostitutiva;
- 10) Copia ispezione meccanizzata Ufficio Registro;
- 11) Certificato Stato Famiglia;
- 12) Condominio: copia Estratto Conto;
- 13) Certificazione Usi Civici;
- 14) Agenzie Immobiliari;
- 15) Perizia di Stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- 16) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali (formato .rtf);
- 17) Descrizione dell'Immobile oggetto di Stima (formato .rtf).

Della presente RELAZIONE CTU (FINALE) è stata prodotta copia PDF da inviare via PEC al sito del Tribunale

Con quanto sopra si ritiene di avere assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Civitavecchia, li 07/03/2024

IL C.T.U./ ESPERTO ESTIMATORE
Dott.ssa Arch. Stefania Nardangeli

