

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 179/2023**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOT.T. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.: ING. KATIA MERLI

CUSTODE: DOT.T. PAOLO BONO

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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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



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; 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**

Descrizione: La sottoscritta Ing. Katia Merli iscritta all'Ordine degli ingegneri di Roma con il n. A23497, a seguito dell'incarico ricevuto in data 17.12.2023, effettuato il sopralluogo tecnico congiuntamente al custode Dott. Paolo Bono, studiati gli atti del fascicolo telematica, estratta la documentazione catastale, ipotecaria, urbanistica riassume il lavoro nella seguente relazione al fine della stima dell'immobile sito in Tolfa Via Roma, 94.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	02.01.2024	<i>positivo</i>	
	Fascicolo telematico	02.01.2024 12.01.2024 16.03.2024	<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	11.02.2024	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	<i>si</i>
	Conservatoria	24.03.2024	<i>(Tipo Ispezione di verifica)</i>	<i>si</i>
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	16.03.2024	<i>dati in relazione</i>	-
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali PTPR Regione Lazio</i>	16.03.2024	<i>dati in relazione</i>	-
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TOLFA	Urbanistica	<i>Immobile edificato anteriormente il 1 settembre 1967 senza concessione</i>		
UNIV. AGRARIA	-	-		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-		
	Pubblicità Immobiliare	16.03.2024		<i>si</i>
	Locazioni	Non locato		
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	atto di compravendita Notaio Andrea Leoffredi rep. 14945 del 29.09.2006		<i>si</i>
	Atto Ultraventennale	-		-
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE DELL'ESECUZIONE)</i>	Sopralluogo n. 1	12.01.2024 Ore 13.30	<i>Positivo</i>	
	Sopralluogo n. 2	11.02.2024 Ore 13.00		
TRIBUNALE DI	Udienza	21.05.2024		



CIVITAVECCHIA			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico- istanza revisione termini per il deposito della relazione peritale</i>	Si	
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	no	24.03.2024	-	-
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	10.10.2023 Notaio Vincenzo Calderini	-	si
Segnalazioni al Giudice: nessuna				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile sito in Tolfa Via Roma, 94 - Tipo : Appartamento- vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile sito in Tolfa Via Roma, 92 - Tipo - Tipo : Magazzino/Grotta - vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Napoleone Gianluca del 06.10.2005 rep. 29938/12504 a favore di Cassa di Risparmio di Civitavecchia Spa per capitale € 50.000,00 per una somma complessiva di € 100.000,00 durata 10 anni a carico di nato a Civitavecchia (Rm) per i diritti di 1\2 di piena proprietà, nata a Civitavecchia in data per i diritti di 1\2 di piena proprietà. - Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Leofreddi Andrea del 29.09.2006 rep. N. 14946/7906 a favore di Banca Toscana Spa per capitale € 120.000,00 per una somma complessiva di € 240.000,00 durata 30 anni a carico di nato a Civitavecchia il per i diritti di pari ad 1\1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.
PIGNORAMENTI: <ul style="list-style-type: none"> - Verbale di pignoramento notificato a mezzo Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Ancona in data 9 settembre 20023 rep. 3608 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia ai numeri di registro particolare 7845 e registro generale 10306 in data 10 ottobre 20023 a favore di
SEQUESTRI: -----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO -----

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

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
	Si/No



PROVENIENZA (1. F): Atto di acquisto del 29.09.2006 Notaio Leofreddi Andrea in Roma Rep. 14945
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : <ul style="list-style-type: none"> - diritto per ½ , diritti per ½ Notaio Napoleone Gianluca del 6 ottobre 2005 rep 29937/12503 da potere di D per i diritti pari ad 1\1 di piena proprietà - diritto 1\1 di piena proprietà Denuncia (nei passaggi per causa di morte 1/2) del 06.02.2005 registrazione Volume 372 n. 89 registrato in data 12.04.2005 voltura n. 26703.1/2005. - 1\2 di piena proprietà Denuncia (nei passaggi per causa di morte del 18.09.1997 registrazione Volume 313 n. 49 registrato in data 03.03.1998 Voltura n. A22526.1/1998 - di piena proprietà Denuncia (nei passaggi per causa di morte del 07.11.1983 Registrazione Volume 217 n. 14 registrato in data 19.07.1984 Voltura 75133/1984

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: acquisito

-e2 – Certificato di matrimonio: acquisito

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

Immobil e sito nel centro storico del Comune di Tolfa posto all'interno di un edificio in muratura che si eleva per due piani fuori terra, piano terra e piano primo, edificato in adiacenza ad altri fabbricati e avente come accessorio un magazzino con grotta posto al piano terra di un altro edificio posto nelle vicinanze.	Tipo : Appartamento	
COMUNE	Tolfa	
VIA / CIVICO	Via Roma, 94	
PIANO/INTERNO	Piano primo	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	soggiorno	mq 18,84
	camera	mq 16,68
	stanzino	mq 8,52
	bagno	mq 4,46
	Disimpegno entrata	mq 2
	Disimpegno tra camera da letto e bagno	mq 1,41
	Angolo cottura	mq 3,66
	Scale	mq 3
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 58,57



Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Cantina e grotta		mq 18,45						
Balcone		mq 1,61						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegato rilievo fotografico						
CONFINI								
L'appartamento confina con Via Roma,, P.Illa 679, P.Illa 588 P.Illa 681 Il magazzino confina con Via Roma								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
23	680	6		A/4	2	3,5	Totale: mq 85 Escl. aree scoperte: mq 84	€ 169,91
23	1071	5		C/2	3	31 mq		€ 46,43
Indirizzo: Via Roma, 94 l'appartamento e Via Roma 92 il magazzino								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento internamente è intonacato e tinteggiato, pavimenti in gres e angolo cottura e bagno risultano rivestiti con maioliche. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, il riscaldamento avviene tramite una stufa a pellet. Le porte interne sono in legno tamburato. Sono buone le condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento è composto da uno stanzino, una camera da letto, un soggiorno con angolo cottura, un bagno un piccolo balcone a livello. Separato dall'appartamento al civico 92 vi è una cantina dotata di grotta finale, si accede alla cantina mediante una porta in ferro a doppia anta.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'edificio cielo terra è in muratura portante con tetto in legno e piastrelle in cotto. È un edificio edificato in adiacenza ad altri immobili sempre in muratura portante sito nel centro storico del paese. Le pareti esterne sono intonacate. Il portone di accesso è in legno, gli infissi sono dotati di doppio vetro e persiane alla romana. Si accede all'immobile mediante una rampa di scale interna. Sia il tetto in legno che l'intonaco esterno necessitano di manutenzione si evidenzia che il tetto in particolare si dovrà valutare il completo rifacimento in quanto da una analisi visiva delle porzioni in vista il legname costituente l'orditura secondaria è molto deteriorato. Essendo presente il controsoffitto per tutto l'appartamento non è stato possibile analizzare il solaio di copertura nella sua globalità.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte
Immobile Via Roma, 94 l'appartamento e Via Roma 92 il magazzino

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: Gli immobili descritti nel pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene
Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
-a1:- -----
-a2:- -----
-a3:- -----



--

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile in Via Roma 94 è necessario ripresentare la planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica della scala di accesso, e il piccolo tramezzo alla sommità delle scale e la corretta indicazione dell'altezza negli ambienti. L'immobile è inserito in mappa e la visura catastale è intestata all'attualità.
Immobile in Via Roma 92 magazzino è necessario ripresentare la planimetria catastale per inserire i confini.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile in Via Roma 94 appartamento è inserito in mappa e il relativo estratto è inserito come allegato
Immobile in Via Roma 92 magazzino è inserito in mappa e il relativo estratto è inserito come allegato

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

Strumento urbanistico comunale: PRG adottato il 28.06.1969 approvato il 18.07.1975 con delibera di G.R. N. 2801 – TAVOLA 8- RCV conservazione e restauro
--

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Immobile edificato in data anteriore al primo settembre 1967, è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale e in data 09.05.2024 è pervenuta una nota da parte del Comune di Tolfa che si rimette in allegato che evidenzia che non sono stati reperiti documenti progettuali per l'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare.

Quesito 4.D) - Agibilità

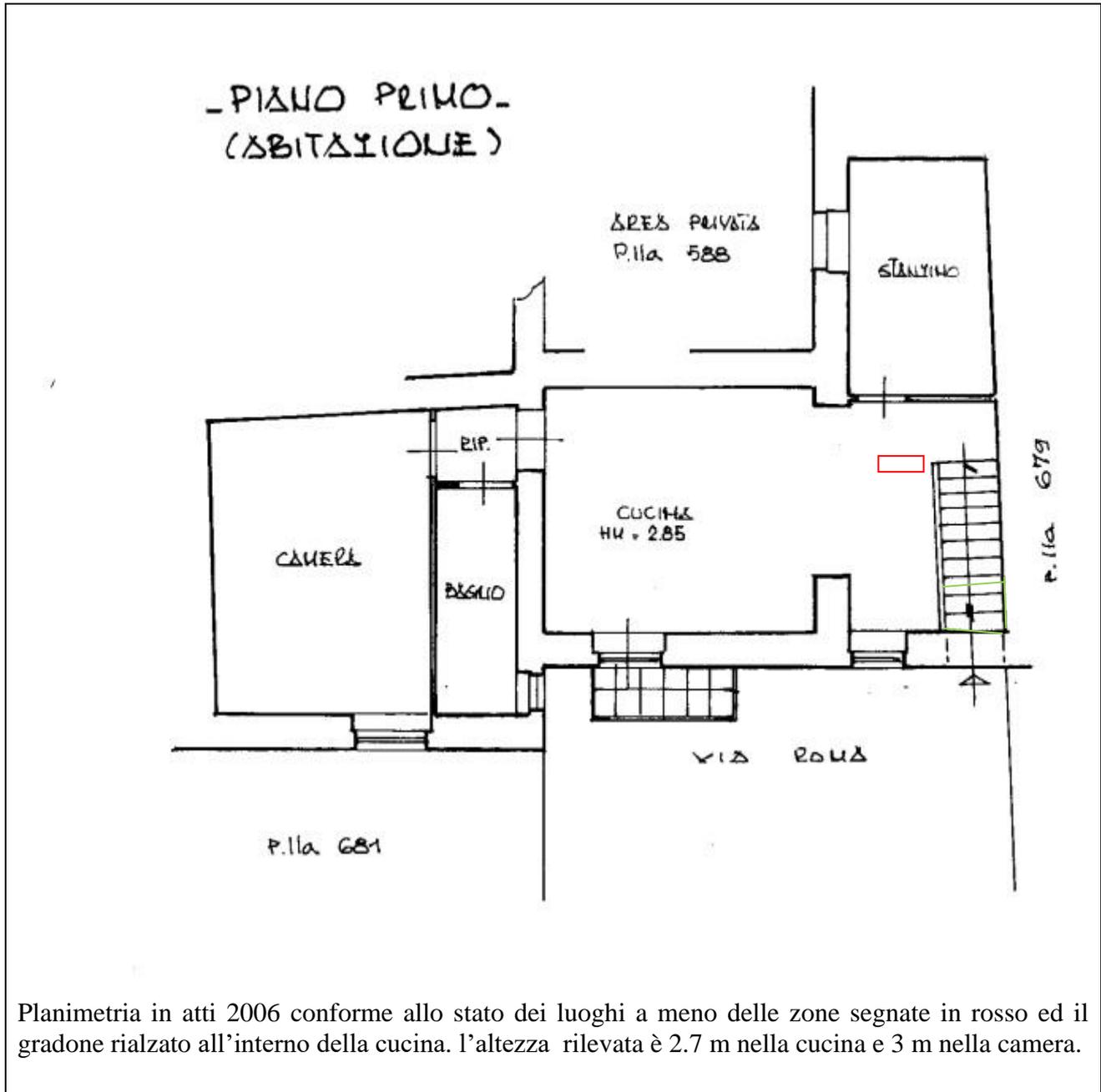
Dichiarazione di agibilità: non dotato di dichiarazione di agibilità

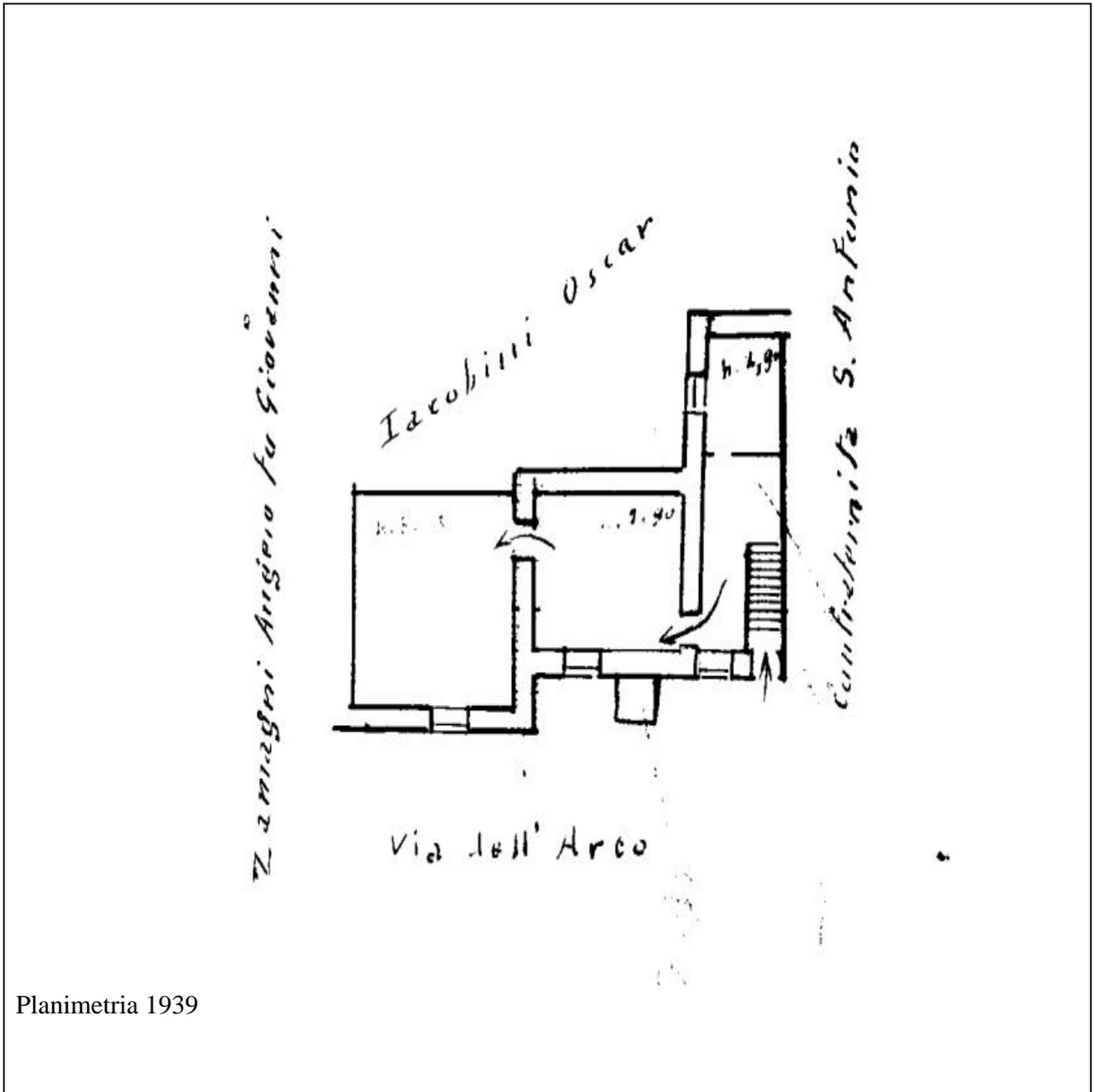
Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi
Immobile edificato anteriormente il primo settembre 1967, la verifica della conformità è stata condotta rispetto alla planimetria catastale in atti, che per la cantina è planimetria di impianto 1940, mentre per l'appartamento risulta in atti la planimetria del 28.09.2006 presentata per migliore rappresentazione grafica rispetto a quella di impianto del 31.10.1939 (che richiesta come dato storico si riporta in allegato). Si evidenzia analizzando lo stato dei luoghi che la planimetria del 2006 è conforme allo stato rilevato a meno di una rientranza del vano cucina sul vano scala per circa 1,2 ml x 1,2 ml e di un piccolo tramezzo presente sulla sommità della scala di accesso. La planimetria del 2006 è stata depositata da come si legge in atti per migliore rappresentazione grafica dell'esistente, ma le difformità rilevate rispetto a quella di impianto avrebbero dovuto imporre la presentazione di una pratica edilizia in quanto nella planimetria del 1939 non è presente il disimpegno ed il vano bagno, l'accesso all'abitazione era possibile attraverso un varco sul muro portante di spina all'altezza dell'attuale angolo cottura, si evidenzia inoltre che rispetto alla planimetria del 1939 il muro di spina risulta aperto con un varco di 3 metri rispetto all'originale planimetria nella quale il varco era graficato per 75 cm. Il balcone nella planimetria del 2006 è ampliato rispetto a quanto riportato nella planimetria del 1939. Si evidenzia che per sanare tali difformità in quanto ad oggi non è stato ancora reperito nessun titolo edilizio, sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria art. 37 e presentare anche opportuna pratica presso l'area genio civile di



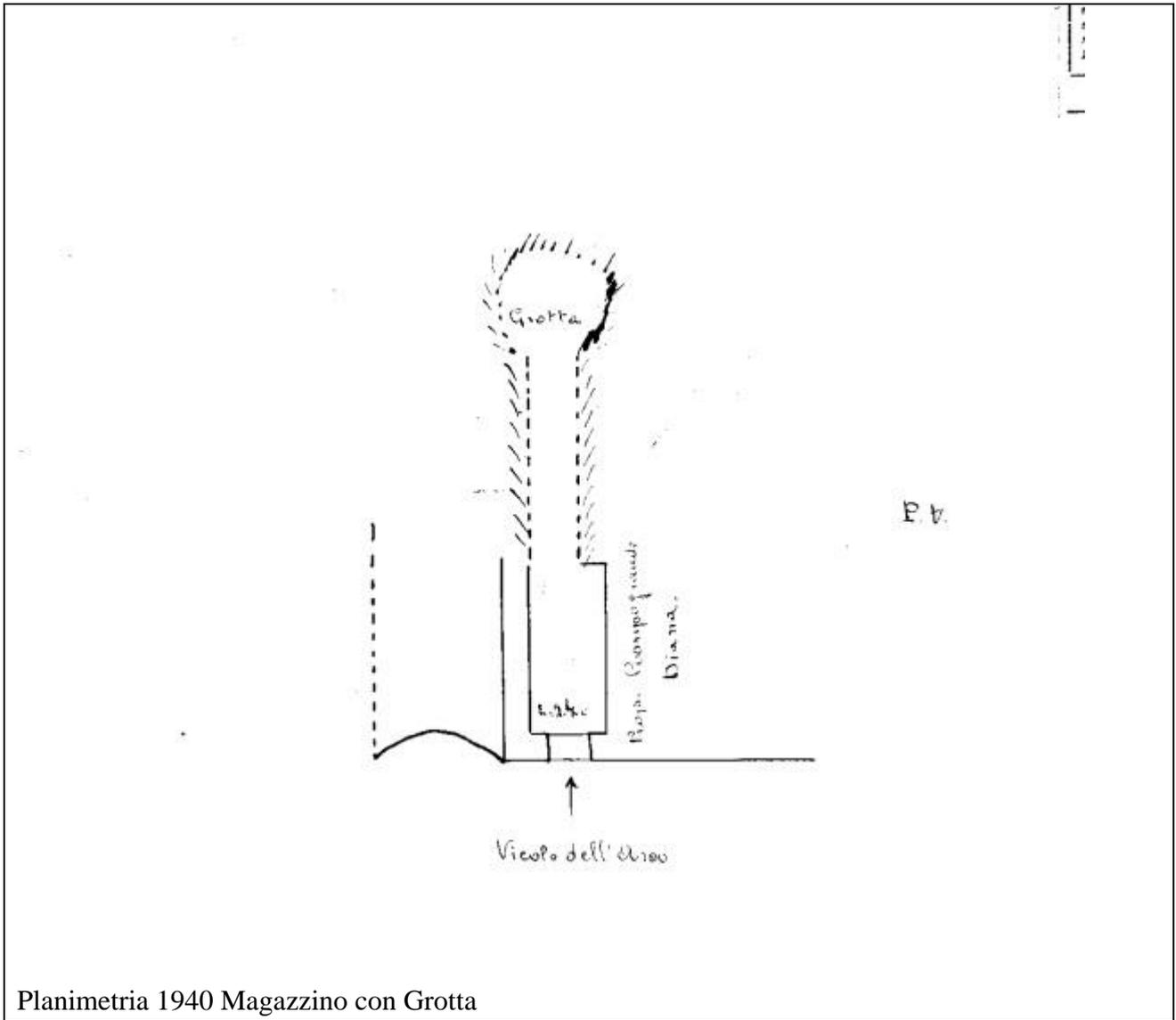
Roma sia per l'ampio varco sul muro portante di spina che per l'ampliamento del balcone. Per tali attività si preventivano € 4.000,00 per la SCIA comprensivi degli oneri, € 2.500,00 per la pratica presso l'area Genio Civile mediante intervento di tipo locale con attività in sanatoria per la quale sino alla data di presentazione non è possibile conoscere da parte dei tecnici designati da parte del Genio Civile eventuali richieste integrative di prove in situ sulla muratura ed eventuali prescrizioni aggiuntive (in quanto nelle pratiche edilizie presentate in sanatoria presso l'area Genio Civile i tecnici designati entrano nel merito della pratica edilizia effettuando richieste e prove in situ sui materiali e sulle strutture esistenti). Si evidenzia inoltre che l'altezza dei locali allo stato attuale è 2.70 nella cucina e stanza, 3 metri nella camera. Nella planimetria catastale del 2006 in atti si legge una sola altezza pari a 2.85 m, mentre nella planimetria del 1939 si legge 4,80 m. Probabilmente in tempi successivi alla prima edificazione è stato realizzato un controsoffitto. La cantina è conforme alla planimetria del 1940 in atti.





Planimetria 1939





Planimetria 1940 Magazzino con Grotta

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	-	x
Vincolo storico:	-	x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	-	x
Vincolo di indivisibilità:	-	x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:	non è presente un condominio
Spese straordinarie già deliberate:.....	
Spese condominiali:.....	
Altro:	

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici.



L'immobile non è soggetto a usi civici e si allega la relativa attestazione pervenuta dall'Ufficio tecnico Comunale.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile in Tolfa (Rm) Via Roma 94 appartamento	x	
Immobile in Tolfa (Rm) Via Roma 92 magazzino	x	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento Via Roma 94		Atto di acquisto del 29.09.2006 Notaio Leofreddi Andrea in Roma Rep. 14945	Pignoramento del 9 settembre 2023 rep. 3608 trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 10 ottobre 20023 n. gen. 10306 e part. 7845
Magazzino Via Roma 92		Atto di acquisto del 29.09.2006 Notaio Leofreddi Andrea in Roma Rep. 14945	Pignoramento del 9 settembre 2023 rep. 3608 trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 10 ottobre 20023 n. gen. 10306 e part. 7845

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

Descrizione: nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	nessuno			
Contratti di locazione	nessuno			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Non pertinente
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale Non pertinente

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

3,75 €/mq x 94 mq = €/mese 352,50

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		04.08.2023 unep Corte di Appello di Ancona- Casa Comunale di Chiaravalle		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento Via Roma 94		Fg. 23 P.la 680 Sub. 6	1:1	Trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare il 12 ottobre 2006 rep. Gen 11484 reg. part. 6538

Magazzino Via Roma 92		Fg. 23 P.IIa 1071 Sub. 5	1:1	Trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare il 12 ottobre 2006 rep. Gen 11484 reg. part. 6538
--------------------------	--	-----------------------------	-----	---

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Il bene è vendibile in unico lotto, l'appartamento unitamente al magazzino
Lotto unico

- <u>Giudizio di indivisibilità:</u> il bene non è divisibile sia per il fatto che l'appartamento è di piccole dimensioni e non è possibile suddividerlo in due unità, ma non è possibile neanche separare il magazzino che di fatto rappresenta l'accessorio del bene indiretto e non comunicante dall'appartamento in quanto seppur accatastato separatamente, il magazzino ha un valore modesto e rappresenta comunque un valore aggiunto all'appartamento che non è dotato di grandi spazi.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: appartamento e magazzino

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

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

Immobile Via Roma 94 Tolfa Appartamento piano primo con magazzino piano terra Via Roma 92		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 84	1	mq 84
Accessori	Balcone	mq 32,61	0,3	Accessori
	Magazzino o grotta			
			Superficie commerciale	mq 94
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<p>Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture dei beni; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose. Viene utilizzato il metodo comparativo che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.</p> <p>La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.</p> <p>Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:</p> <p>La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.</p>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Residenziale Centro Abitato	Val. locali	Min. 580 ÷ Max. 1.068	€/mq 824	€/mq 1.050
	OMI	Min. 700 ÷ Max. 1.050	€/mq 875	



	BI	Min. 720 ÷ Max. 1.051	€/mq 886	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato – €/mq 1.050 x 0,571 = 599,55 €/mq				
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 42,9 % e pertanto il parametro K di ponderazione è $K = 1 - 0,429 = 0,571$. (età del fabbricato, stato di manutenzione e conservazione, impianti, parcheggi) Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente K (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore massimo di zona Pm rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare <u>Il coefficiente unico di ponderazione calcolato: k= 0,571</u>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
<i>(Immobilie pignorato)</i>	94	599,95	€ 56.357,70	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 56.000,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobilie Appartamento Via Roma 94				
Costo Regolarizzazione difformità € 4.000,00 per la SCIA comprensivi degli oneri, € 2.500,00 per la pratica presso l'area Genio Civile, € 1.100,00 presentazione delle nuove planimetrie catastali sia per l'appartamento che per il magazzino			€ 7.600,00	
- Altri tipi di detrazione -				
<i>Descrizione:</i> correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% dell'importo stimato.				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto unico	€		Euro/00	
Appartamento e magazzino	43.560,00		43.500,00	

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i>non pertinente.....	
Valore della nuda proprietà	<i>non pertinente</i>

Canale Monterano, li 09.05.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Katia Merli

