

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 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) 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 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 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. 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'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
 - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.
- 3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).
- 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(esonazione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino; 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; 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'articolo 39 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 360, 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'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.

- 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 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 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.
- 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; alleghi, 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti. L'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e 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:

- 1) **Utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato Tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari.
- 2) **Depositi** entro **sessanta** giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569 bis c.p. c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del Tribunale.
- 3) **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 **quaranta** 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 **dieci** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui *note di osservazione al proprio elaborato*.
- 4) **Depositi**, in forma telematica, almeno **venti** 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, all'interno 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 indicato 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 e di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*
- 5) 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

- In data **01.06.2023** veniva comunicata al sottoscritto architetto Angelo Anzellini, con studio in Tarquinia Lungomare dei Tirreni n°64, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice, dott.ssa Alessandra DOMINICI, per l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe (avvenuta in data 29.05.2023).
- In data **12.06.2023** il sottoscritto architetto Angelo Anzellini formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento.
- I quesiti sono stati formulati dal G.E. nel proprio Decreto di nomina, così come enunciati nel **CAPITOLO n°1** della presente, inclusi i tempi stessi della consegna dell'elaborato peritale.
- Il CTU ha stabilito per il giorno **12.06.2023** l'inizio delle operazioni peritali (nel proprio studio).
- Successivamente, con l'intento di arrivare ad una corretta identificazione dell'immobile interessato, si è proceduto innanzi tutto, come richiesto nel **QUESITO n°1**, ad una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo telematico, ponendo particolare attenzione alle certificazioni notarile e ipo-catastale, alle visure ipotecarie del ventennio precedente il pignoramento, al verbale di pignoramento ed alle altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- Poi si è proceduto mediante una ricerca catastale con l'ausilio di adeguati strumenti telematici attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, all'esame dettagliato delle visure storiche, delle mappe censuarie e delle planimetrie aggiornate; tutto quanto come già detto per una corretta ed inequivocabile identificazione del bene interessato dalla procedura esecutiva.
- In seguito a questa prima fase di studio preliminare nel proprio studio, egli, tramite [REDACTED] dalla G.E., dr. [REDACTED] Biagiotti, avrebbe comunicato alle parti la data e l'ora del sopralluogo da effettuare presso l'immobile interessato oggetto del procedimento esecutivo. Nella fattispecie la Custode concordava con la parte esecutata la data del primo sopralluogo sul posto.
- Quindi in data **26.06.2023** alle ore **15:30**, come da accordi e da verbale in atti, il CTU si recava sul luogo dell'immobile in Manziana (RM), alla via Corso Vittorio Emanuele n°38 (ove era stato fissato l'appuntamento) e insieme [REDACTED] ed in presenza del [REDACTED] – in qualità di occupante insieme alla [REDACTED] dell'immobile – che ha consentito regolarmente l'accesso nell'immobile, iniziava a svolgere le operazioni peritali relative al sopralluogo programmato.
- Tale sopralluogo si è svolto, come riportato nel relativo verbale in atti, regolarmente e nella maniera più serena immaginabile. Il CTU iniziava le operazioni peritali, prendeva visione della situazione sia all'interno che all'esterno dell'immobile, rilevava tutte le misure accessibili utili, effettuava adeguate riprese fotografiche interne ed esterne, infine acquisiva tutte quelle informazioni necessarie alla stesura dell'elaborato peritale relativo alla consulenza tecnica.
- In seguito il CTU, in virtù di quanto visionato negli elaborati catastali, negli atti e di quanto successivamente rilevato sul posto durante i sopralluoghi, provvedeva ad intraprendere le opportune verifiche sulle autorizzazioni edilizie e sulla legittimità della costruzione dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.
- In data **23.09.2023** il CTU ha spedito [REDACTED] Custode, mediante **posta elettronica certificata**, copia della perizia tecnica provvisoria per sua opportuna conoscenza.
- In data **23.09.2023** il CTU ha spedito al **legale di parte procedente**, mediante **posta elettronica certificata**, copia della perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.
- In data **26.09.2023** il CTU ha spedito alla **parte esecutata**, mediante **Raccomandata AR**, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione critica allo stesso.
- Alla data del **06.10.2023** (termine limite concesso) le parti **non hanno** inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. della esecuzione in epigrafe si pregia di relazionare, punto per punto, mediante la trattazione complessiva che segue, sui quesiti posti dalla G.E.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITA'	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01.06.2023 12.06.2023	- Nomina (comunicazione) - Giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	08.06.2023	Inizio consultazioni fascicolo	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	08.06.2023	- Planimetria catastale - Visura storica catastale - Estratto di Mappa	
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	26.06.2023 26.06.2023	Inquadramento Urbanistico Documentazione Fotografica	02
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali Urbanistici	22.09.2023	Individuazione vincoli sul sito	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITA'	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI MANZIANA	Sportello Unico per l'Edilizia	- Immobile costruito in data anteriore al 1.09.1967		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune Bracciano	Certificati di Stato Civile/Residenza Certificato di Matrimonio		07
ARCHIVIO NOTARILE	Titolo di Proprietà	Atto di Compravendita trascritto (Ufficio Provinciale di Pubblicità Imm.re di Roma 2) il [REDACTED]		09
	Atto Ultraventennale	Denuncia di Successione trascritta (Ufficio Provinciale di Pubblicità Imm.re di Roma 2) il [REDACTED]		09
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI MANZIANA	Sopralluogo	26.06.2023 ore 15:30	Positivo come da verbale	08
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	31.10.2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		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		08.06.2023	Non presente	No
Certificato notarile – vedi quesito 1.C) - c2	Presente	08.06.2023		Si
Segnalazioni al Giudice: – In atti non si sono riscontrati elaborati catastali (eccetto la visura storica, comunque aggiornata)				

Quesito 1.B) 1.G)

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile:** Appartamento residenziale su un unico livello al Piano Primo – Corso Vittorio Emanuele n°38. In NCF Comune di Manziana (RM) al Fg.8; P.lla 150; Sub.no 3, Zona Censuaria --- Categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Superficie Catastale totale 70,00 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 70,00 mq – Rendita €.151,84
- **Tipo:** Appartamento residenziale su un unico livello al piano primo
- **Altri procedimenti giudiziari:** No

IPOTECHE:

– Roma2. Iscrizione nei RG / RP ai nn° [redacted], **ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario Atto Notaio [redacted], in favore di Banca [redacted] (domicilio ipotecario eletto in [redacted] 3), per capitale di €.64'000,00 oltre interessi e spese per €.128'000,00 durata 10 anni, a carico di [redacted] nato a [redacted], Proprietario 1/1, gravante su immobile in Manziana Fg. 8, P.lla 150, Sub.no 3.**

PIGNORAMENTI:

– **Pignoramento immobiliare, Trascrizione (Uffici Roma 2) nei RG / RP ai [redacted], nascente da verbale di pignoramento immobili Atto UNEP presso il Tribunale di Civitavecchia del [redacted] repertorio [redacted] a carico di [redacted], Proprietario 1/1, gravante su immobile in Manziana Fg. 8, P.lla 150, Sub.no 3.**

SEQUESTRI: -----

DOMANDE GIUDIZIALI: -----

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): -----

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

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
[redacted] (parte eseguita)	No (proprietà dal 2016 alla data del pignoramento)
PROVENIENZA (1. F): – L'atto di provenienza ultraventennale, non rilevato in atti, sarà depositato in qualità di allegato alla presente perizia – La Relazione Notarile risale sino al seguente atto, antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento:	

- I sig.ri:
- [REDACTED], per diritti pari a 50/300 della proprietà.
 - [REDACTED], per diritti pari a 50/300 della proprietà;
 - [REDACTED], per diritti pari a 50/300 della proprietà;
- hanno ottenuto la piena proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione in virtù di Atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del [REDACTED], trascritto (Roma-2) in data [REDACTED], dal sig. [REDACTED], per diritti pari a 50/100 di proprietà e deceduto in data [REDACTED].
Per il suddetto certificato non si rileva trascritta accettazione di eredità.

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):

- Il sig.:
- [REDACTED] (parte eseguita) [REDACTED], ha ottenuto la piena proprietà (in regime di separazione dei beni), dell'immobile oggetto dell'esecuzione:
 - Appartamento residenziale al Piano Primo a Manziana (RM), (in NCF Fg.8; P.lla 150 Sub. 3);in virtù del Atto di compravendita Notaio [REDACTED], trascritto (Roma-2) in data [REDACTED], da potere di: [REDACTED], per 1/1 piena proprietà.
- La sig.ra:
- [REDACTED]; ha ottenuto la piena proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione in virtù del Atto di compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED] dei RG / RP, da potere di: [REDACTED].
- La sig.ra:
- [REDACTED]; ha ottenuto la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile oggetto dell'esecuzione in virtù del Atto di compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto (Roma-2) in data [REDACTED], da potere di: [REDACTED].
- La sig.ra:
- [REDACTED]; ha ottenuto la piena proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione in virtù del Atto di compravendita del [REDACTED] Notaio [REDACTED] trascritto (Roma-2) in data [REDACTED] dei RG / RP, da potere di:
 - [REDACTED], per diritti pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni;
 - [REDACTED], per diritti pari ad 1/6 della proprietà in regime di separazione dei beni;
 - [REDACTED], per diritti pari ad 4/6 della proprietà.
- I sig.ri:
- [REDACTED], per diritti pari a 50/300 della proprietà.
 - [REDACTED], per diritti pari a 50/300 della proprietà;
 - [REDACTED], per diritti pari a 50/300 della proprietà;
- hanno ottenuto la piena proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione in virtù di Atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del [REDACTED], trascritto (Roma-2) in data [REDACTED] dei RG / RP, dal sig. [REDACTED], per diritti pari a 50/100 di proprietà e deceduto in data [REDACTED].
Per il suddetto certificato non si rileva trascritta accettazione di eredità.

Quesito 1.E)

<p>-e1 – Certificato di Stato Civile: – Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto detto certificato sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata</p>
<p>-e2 – Certificato di matrimonio: – Vista l'esistenza di rapporto di coniugio (in regime di separazione dei beni) tra [REDACTED] (parte eseguita) e [REDACTED] in [REDACTED], il certificato di matrimonio sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata</p>

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A) – Descrizione immobile

Immobile <i>Lotto Unico</i>	Tipo: Appartamento residenziale su un unico livello al piano primo								
COMUNE	Manziana (RM)								
VIA/ CIVICO	Corso Vittorio Emanuele n°38								
PIANO/INTERNO	Piano Primo (1°)								
	UNITA AMBIENTALE				SUPERFICIE CALPESTABILE				
	Piano Primo				mq 51, 00				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 51, 00					
Accessori dell'immobile								SUPERFICI CALPESTABILI	
Balcone (Terrazzi o Balconi/Tettoie/Verande/Portici)								mq 000, 00	
Seminterrato								mq 000, 00	
Corte di terreno pertinenziale								mq 000, 00	
Ripostiglio (vano scale)								mq 001, 00	
CONFINI									
L'unità immobiliare confina con: – Altre unità immobiliari al Fg. 8, P.lla 147, 149, 152, vano scala comune e affaccio su Corso Vittorio Emanuele. – Il tutto salvo altri.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.F.									
Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
8	150	3	---	A/4	3	3,5 Vani	Totale: mq 70,00 Es. aree scoperte: mq 70,00		€ 151,84
Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele al civico n°38									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Il Piano Primo internamente si presenta inizialmente con una zona giorno, caratterizzata da un ambiente aperto unico adibito a soggiorno-pranzo con camino rivestito in mattoncini, che immette in una cucina abitabile. Poi l'immobile comprende una zona notte caratterizzata da una camera matrimoniale, con entrata sempre dal soggiorno, con accesso ad un bagno con doccia. All'interno della camera trova spazio uno spogliatoio però non conforme con le autorizzazioni edilizie. Sulle scale comuni si trova anche un modesto ripostiglio. L'impianto termico è del tipo autonomo con corpi radianti in ghisa. Il soffitto è di pregio caratterizzato da un solaio in legno a vista.									

CARATTERISTICHE ESTERNE

Nella fattispecie esternamente l'immobile si presenta inserito al piano primo di una costruzione di tre livelli fuori terra, composta da un piano terra adibito ad attività commerciali e due piani a residenze. La copertura è inclinata a tetto ed è ubicato all'interno del centro cittadino in posizione abbastanza centrale. L'accesso all'immobile avviene dal Corso Vittorio Emanuele al civico 38 e successivamente tramite un vano scala condominiale coperto. Dalla citata scala comune, al piano primo avviene l'accesso all'immobile interessato. La struttura della costruzione è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura, le superfici murarie esterne sono rifinite mediante intonaco al civile oltre tinteggiatura finale.

Quesito 2.B)

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

Immobile Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano 1° – In NCF Comune di Manziana al Fg.8; P.IIIa 150; Sub.3.
Tipo: Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano 1°

Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, in seguito alla consultazione con il Custode ~~2003~~ alla vendita si è deciso di rispondere in tal modo al seguente quesito:

- La parte eseguita è persona fisica, pertanto non sottoposta a regime di tassazione sul valore aggiunto;
- L'immobile eseguito non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto. Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA nel caso siano già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

I dati presenti nel pignoramento sono i seguenti.

- Porzioni immobiliari site in Comune di Manziana (RM), Corso Vittorio Emanuele n.38, e precisamente:
 - Appartamento al Piano Primo, composto da due camere, cucina, bagno; confinante con: vano scala, distacco su Corso Vittorio Emanuele, proprietà ~~██████████~~, salvo altri.
 - Ripostiglio al Piano Primo situato nel vano scala comune; confinante con: vano scala per due lati, proprietà ~~██████████~~, pianerottolo condominiale, salvo altri.
- Quanto sopra risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Manziana con i seguenti dati identificativi:
 - Foglio 8 particella 150 subalterno 3, Corso Vittorio Emanuele n. 38 p. 1, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, mq. 70, r.c. euro 151,84.

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

-a1: ----

-a2: (alcune differenze)

Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:
– I dati Catastali attuali risultano essere gli stessi

-a3: ----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano 1° – In NCF Comune di Manziana al Fg.8; P.IIa 150; Sub.3.

Tipo: Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano 1°

In merito alla opportunità di eseguire variazioni o aggiornamenti catastali, dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo nell'immobile interessato sono emerse le seguenti difformità o mancanza di dati:

– I dati Catastali attuali risultano essere **gli stessi**.

In seguito a quanto affermato relativamente alle difformità fra i dati catastali e dalle ricerche effettuate, oltre quanto si è rilevato sul posto, **si è ritenuto necessario procedere nel modo seguente:**

– L'autorizzazione edilizia, la reale situazione costruttiva dell'immobile e gli elaborati catastali dovrebbero risultare del tutto concordi. Nello specifico però non si possono correggere gli elaborati catastali senza prima avere una precisa corrispondenza non solo con la reale situazione costruttiva ma anche con l'autorizzazione edilizia.

Quindi nel merito non si è ritenuto utile alcun intervento (catastale) in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare i costi delle parti difformi sanabili, quelli eventuali delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine quelli del conseguente costo degli aggiornamenti / variazioni catastali. Chiaramente la somma dei citati costi verrà successivamente scalata dal valore stimato dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano 1° – In NCF Comune di Manziana al Fg.8; P.IIa 150; Sub.3.

Tipo: Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano 1°

Elaborati catastali acquisiti:

Sono stati acquisiti l'Estratto di Mappa Catastale, la Planimetria Catastale, e le Visure Storiche Catastali dell'immobile in quanto in atti non era presente alcun elaborato catastale (salvo l'Estratto di Mappa che comunque si è ritenuto di acquisirlo attuale).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumenti urbanistici comunali:

– Variante al Piano Regolatore Generale di Manziana, (PRG approvato mediante D.G.R. n°2468 del 16.04.1985), approvata mediante D.G.R. n°857 del 10.09.2004.

Le N.T.A. del suddetto Strumento Urbanistico così disciplinano la suddetta area:

– L'area viene disciplinata come Zona "A" (Centro Storico), è assoggettata a Piano Attuativo (che è parte integrante della Variante stessa), nella quale sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Opere di manutenzione ordinaria;
- Opere di manutenzione straordinaria;
- Consolidamento statico;
- Ristrutturazione edilizia;
- Restauro e risanamento conservativo.

– Dall'approvazione del nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) mediante D.C.R. n°5 del 21.04.2021 (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area, con riferimento al D.Lgs. 42/2004, risulta così classificata:

- (Tavola 19-A), fra i sistemi e ambiti del paesaggio come sistema del paesaggio insediativo, in particolare come paesaggio degli insediamenti urbani (normati dall'articolo 27 delle NT del PTPR);
- (Tavola 19-B), fra le aree urbanizzate del PTPR;
- Il tutto con le tutele di legge che però in questo caso prescrivono l'ottenimento preventivo dell'autorizzazione paesaggistica in caso di interventi edilizi di natura prospettica.

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La costruzione è stata autorizzata mediante i titoli abilitativi così come di seguito specificato:

– Dalle ricerche e dagli atti notarili non risultano titoli edilizi circa la sua costruzione, in particolare dal titolo di proprietà risulta che la costruzione sia avvenuta prima del 01.09.1967.

Dal sopralluogo effettuato e dagli atti visionati, l'immobile, rispetto alle autorizzazioni edilizie, presenta le difformità così come di seguito specificato:

- Mancanza delle autorizzazioni edilizie relative alla costruzione della parte muraria relativa allo spogliatoio rilevato all'interno della camera.*
- Mancanza della certificazione attestante l'agibilità dell'immobile residenziale*

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

– Dall'accesso agli atti negli uffici comunali non è stata rilevata la certificazione di agibilità dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva, neanche la richiesta

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

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

Immobile *Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano 1° – In NCF Comune di Manziana al Fg.8; P.lla 150; Sub.3.*

Tipo: *Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano 1°*

Difficoltà edilizie:

- Mancanza delle autorizzazioni edilizie relative alla costruzione della parte muraria relativa allo spogliatoio rilevato all'interno della camera.*
- Mancanza della certificazione attestante l'agibilità dell'immobile residenziale*

Sanabilità:

– Tali difformità non sono sanabili, di conseguenza il ripristino della conformità alle autorizzazioni edilizie è possibile solo mediante la rimozione delle parti difformi non sanabili.

Costi per il ripristino della conformità edilizia: €. 6'500,00

- CIL e SCA per il ripristino della conformità edilizia dovuta alle demolizioni e alle rimozioni delle parti interessate, e per la richiesta di agibilità, comprensive di, diritti di segreteria, parcella professionale, tasse professionali*
- Demolizione e rimozione delle parti interessate compreso lo smaltimento in discarica delle risul*

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>	-----	Assente
<i>Vincolo storico:</i>	-----	Assente
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>	-----	Assente
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	-----	Assente

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

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

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

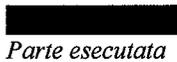
Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'area su cui insiste l'immobile interessato dalla procedura non sono emersi documenti attestanti vincoli di usi civici

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Immobile	Libero	Occupato
<i>Lotto Unico: Appartamento residenziale al Piano 1° NCF: Comune Manziana al Fg.8; P.IIa 150; Sub.3</i>	-----	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
<i>Lotto Unico: Appartamento residenziale al Piano 1° NCF: Comune Manziana al Fg.8; P.IIa 150; Sub.3</i>	 <i>Parte esecutata</i>	<i>Atto di Compravendita trascritto (Ufficio Provinciale di Pubblicità Imm.re di Roma 2) il  dei RG/RP</i>	<i>In data  (Uffici Roma 2) Ai nn°  dei RG/RP</i>

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

Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	----	In data [REDACTED]	----	----
Contratti di locazione	----	In data [REDACTED]	----	----

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato in quanto come già detto [REDACTED]

*Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
 Non necessario in quanto l'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato*

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

È stata effettuata e depositata all'attenzione del GE e corrisponde ad un importo pari ad €.315,00 mensili.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Immobilabile		Intestatario / Destinatario	Beni (Fg, P.la, Sub.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Lotto Unico: Appartamento residenziale al Piano 1°	[REDACTED]	Parte eseguita	NCF: Comune Manziana al Fg.8; P.la 150; Sub.3	1/1	In data [REDACTED] ai nn° [REDACTED] dei RG / RP di formalità

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: ----

Lotto 1: ----

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):
Vista la specifica situazione immobiliare – ovvero appartamento residenziale di un unico livello al piano primo – il CTU ritiene che lo stesso interessato dalla procedura esecutiva non sia affatto suscettibile di separazione in natura.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Avendo già espresso compiutamente il giudizio di indivisibilità, in seguito nell'elaborato peritale si procederà alla stima dell'intero compendio pignorato e nella fattispecie si consiglia successivamente di procedere alla vendita dello stesso mediante un unico lotto, così come si presenta e come precedentemente identificato.

Più lotti: ----

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile unico – Sub.no 3 Appartamento al piano 1°		Superficie lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 056, 00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 069, 00
Accessori	Corte esterna	mq 0'000 (> 1000 mq)	mq (0'000,00+0)*0,00=00,00 mq	mq 000, 00
	Balcone	mq 000, 00 (< 10 mq)	mq (0,00+0,00)*0,00= 00,00 mq	mq 000, 00
		mq 000, 00 (< 10 mq)	mq (0,00+0,00)*0,00= 00,00 mq	mq 000, 00
Ripostiglio	mq 001, 00	mq (001,00+0,0)*0,50=00,50 mq	mq 000, 50	
Superficie commerciale totale				mq 069, 50
Superficie commerciale totale				mq 069, 50

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

DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

La stima degli immobili è stata eseguita, facendo generalmente riferimento al testo "guida alla stima delle abitazioni" edito DEI srl 1995 a cura di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi, con il metodo diretto comparativo, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:

– Il principio dell'**ordinarietà** in quanto condizione normale

– La **comparazione** del valore con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con quello commerciale di altri beni simili venduti nella medesima zona

– La considerazione di probabili **aggiustamenti del valore** ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti coefficienti K_i riferiti sia agli immobili stessi che all'edificio che li contiene, quali la zona, l'aspetto, la presenza di servizi condominiali, la eventuale necessità di opere condominiali di manutenzione straordinaria, la propria superficie, la propria posizione all'interno del condominio, le proprie caratteristiche

intrinseche e lo stato di manutenzione in cui si trova. Pertanto la valutazione finale dell'immobile ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove:

$$- V_a = K_t \cdot V_m$$

– K_t è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali

– V_m è il valore medio commerciale al mq della zona

In pratica e nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata V_m è fornito dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo dell'O.M.I., mediato con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quelli stimati. La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente K_t sarà dato dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati:

– K_1 esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona

– K_2 esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari

– K_3 esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria o dei completamenti che si dovranno sostenere

– K_4 esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito

– K_5 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili

– K_6 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumori, ecc.)

– K_7 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili

– K_8 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione

I quali coefficienti sono stati calcolati facendo riferimento ad opportune tabelle commerciali di riferimento.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8$$

Secondo quanto già detto in precedenza, la valutazione finale degli immobili ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori), ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove: $V_a = K_t \cdot V_m$

Nella fattispecie della eventuale **stima di terreni individuati catastalmente all'urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del terreno in questione (1-2% se > 1000 mq; 5% se è compreso fra 100 mq e 1000 mq; 10% se < 100 mq) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

Nel caso di **terreni individuati catastalmente come agricoli e non edificabili**, si è preso in considerazione il criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture prevalenti effettivamente praticate sul fondo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. La stima pertanto è commisurata al **Valore Agricolo Medio V.A.M.** corrispondente al tipo di coltura prevalente nel fondo interessato. I V.A.M. sono regolamentati dal D.P.R. 8 giugno 2001, n°327 art. n°40 e n°42 (Testo unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità), e dalla Legge 22.10.1971 n°865 art. n°16 (Programmi per l'edilizia residenziale pubblica e norme sulla espropriazione per pubblica utilità). Tali valori sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, in funzione del tipo di coltura effettivamente praticata, e rilevati nell'anno solare precedente.

Nella fattispecie invece di **stima di magazzini/locali di servizio/garage individuati catastalmente all'urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del locale in questione (40% / 50%) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

Lotto 1 – Sub.no 3 Tipologia immobile		Valori minimi in c.t. di mercato €. /mq	Valori massimi in c.t. di mercato €. /mq	Valori medi in c.t. di mercato €. /mq
Appartamento di un livello al P.1° in edificio plurifam	Agenzia Locale	€. /mq 1'000.00	€. /mq 1'150.00	€. /mq 1'075.00
	O.M.I.	€. /mq 0'750.00	€. /mq 1'100.00	€. /mq 0'925.00
	Borsino Imm.re	€. /mq 1'000.00	€. /mq 1'200.00	€. /mq 1'100.00
Valori medi		€. /mq 0'915.00	€. /mq 1'150.00	€. /mq 1'030.00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Con riferimento alla DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

Il coefficiente (K_t) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- **Qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona** ($K_1 = 0-2$) = 1, 00
- **Presenza nell'edificio o nel condominio di servizi non ordinari** ($K_2 = 0-2$) = 1, 00
- **Caso di spese condominiali di manutenzione straordinaria o di completamento da sostenere** ($K_3 = 0-2$) = 1, 00
- **Probabile apprezzamento nel caso che l'immobile produca reddito** ($K_4 = 1-2$) = 1, 00
- **Considerazioni in funzione del taglio o della superficie dell'immobile** ($K_5 = 0-2$) = 1, 00
- **Considerazioni in funzione della posizione dell'immobile (piano, vista, posizione, rumori, ecc.)** ($K_6 = 0-2$) = 1, 00
- **Considerazioni in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile** ($K_7 = 0-2$) = 1, 00
- **Considerazioni in funzione del proprio stato di manutenzione** ($K_8 = 0-2$) = 1, 00

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 1, 00$$

Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$$V_a = K_t \cdot V_m = 1,00 \cdot \text{€. } 1'030,00 / \text{mq} = \text{€. } 1'030,00 / \text{mq}$$

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Beni	mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento di un livello al P.1° in edificio plurifam	69,50	1'030,00	€. 071'585,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€. 071'500,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – quesito 4.E) -			
Immobile <i>Lotto Unico, Appartamento residenziale Piano 1° – In NCF Comune di Manziana al Fg.8; P.IIa 150; Sub.3.</i>			
Tipo: <i>Appartamento residenziale in zona centrale unico livello al Piano 1°</i>			
Costo Regolarizzazione abuso (<i>rimozione parti abusive insanabili</i>)			€. 6'500,00
- Altri tipi di detrazione -			
-----			€. 00'000,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e delle rimozioni) -			
Lotto UNICO – Sub. 3	€	Euro/00	
Appartamento al piano 1°	€. 65'000, 00	Euro Sessantacinque mila /00	

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

Descrizione metodo: -----	
Valore della nuda proprietà	-----

Civitavecchia, li 09.10.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

