



Bozza di perizia tecnica R.G. 202/2023

Premessa:

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, su incarico del G.E. Dott. Stefano Palmaccio del 05/12/2023 (all 1), al fine di rispondere ai quesiti di nomina del 29/11/2023 (all 2), redige la presente perizia tecnica inerente l' esecuzione immobiliare R.G. 202/2023.

Lo Scrivente risponderà esclusivamente ai quesiti posti dal G.E., (all 2), come da elencazione di seguito:

1)

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

Il fascicolo, a parere dello Scrivente, risulta essere completo: allegato 3, 3a, 3b, 3c.

2)

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

-In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti



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

oppure:

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

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

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

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

- 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.

Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva.

La suddetta è ultraventennale.

I dati catastali riportati in relazione al momento del pignoramento erano esatti, (all 3, 3a, 3b, 3c).

- Appartamento sito in Cerveteri, Via Giovan Battista Pergolesi snc, piano 1°, censito al F 67, plle 300, sub 16, cat A/7, classe 2°, vani 3,5 (all 3a ,3b, 3c);

Non è necessario effettuare lo stato civile dell' esecutato in quanto al momento dell' acquisto l' esecutata era libera, (all 4).

3)

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);

Si conferma il contenuto della relazione notarile tramite ispezione ipotecaria (all 3).

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile in oggetto risulta gravato dalla seguente formalità pregiudizievole:
- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 20 novembre 2023 ai nn. 11865/9065 come sopra indicato.

4)

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 di trascritto il-...

A) - proprietaria attuale:

[redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] nell'atto [redacted] essere di stato civile libero;

a lei pervenuto dal signor [redacted]
codice fiscale [redacted]

- per acquisto fattone con atto a rogito del Notaio Pietro MARZANO di Roma in data 18 gennaio 2011 repertorio n. 2034/1748, trascritto a Civitavecchia in data 24 gennaio 2011 ai nn. 668/433;

B) [redacted] generalizzato, ha acquistato l'immobile sopra [redacted],

dal signor: [redacted] data 29 ottobre 1965, codice fiscale [redacted]

[redacted]

per acquisto con atto a rogito del [redacted] in data 31 luglio 2006, repertorio 15126/10024, trascritto a Civitavecchia in data 10 agosto 2006 ai nn. 9722/5560;

[redacted] proprietario oltre il ventennio, per atti trascritti in data [redacted] ai nn. 4769/2830 e in data 21 luglio 1988 ai nn. 6141/3389.



5)

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

Dalla documentazione in atti l'atto di provenienza ultraventennale è sostituito dalla relazione notarile ultraventennale,(all 3).

6)

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 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;*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 08/02/2024, (all 5), presso l'immobile sito in Cerveteri, Via Giovan Battista Pergolesi 92, piano 1°, int 16, censito all' Ufficio del Territorio di Roma dell' Agenzia delle Entrate al F 67, plle 300, sub 16, cat A/7, classe 2°, vani 3,5 (all 3a ,3b, 3c).

L' immobile si trova al piano primo di un fabbricato di 2 piani fuori terra.

L' accesso è da Via Giovan Battista Pergolesi 92.

Piano primo:

L' appartamento è composto da:1 stanza da letto, 1 soggiorno con a.c. , 1 bagno e balcone.

Sup lorda 45 mq + 7 mq di balcone.

Sup netta 37 mq + 7 mq di balcone.

Viste esterne





Soggiorno e a.c.





Letto





Infine ai sensi dell' art 10 D.P.R. 633/1972 è di civile abitazione e non è possibile esercitare l' opzione I.V.A. in quanto il fabbricato è stato ultimato da più di 5 anni da parte dell' impresa costruttrice.

7)

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 del pignoramento, (all 6), identificano i beni e sono conformi a quanto accertato.

8)

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);

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale in atti.

Lo Scrivente attraverso procedura informatizzata Do.c.Fa. ha depositato variazione catastale prot RM0131935 del 04/03/2024, (all 7 e 7a), per diversa distribuzione interna e con l' occasione ha aggiornato la toponomastica.

Appartamento sito in Cerveteri, Via Giovan Battista Pergolesi 92, piano 1°, censito al F 67, plle 300, sub 16, cat A/7, classe 2°, vani 3,5

9)

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 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;

Non necessario ai fini della stima.

10)

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'articolo 40, comma sesto, della 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;

A seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare la diversa distribuzione interna non è legittimata urbanisticamente.

che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di questo atto è stato costruito in virtù di:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Cerveteri l'11 novembre 1974 recante il n. 198 e successive varianti del 30 marzo 1978, n. 35 e del 5 ottobre 1979 n. 107 e che il fabbricato di cui la porzione immobiliare in oggetto fa parte è stato dichiarato abitabile dal predetto Comune con Certificato rilasciato il 24 gennaio 1980.



11)

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

Non esistono ulteriori procedimenti giudiziari.

12)

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

L' immobile è occupato dall' esecutato, come da verbale di sopralluogo,(all 5), e da sua figlia.

13)

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

Non necessario.

14)

14) 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;

Non ci sono vincoli urbanistici puntuali sul bene.



Non sono stati forniti dati inerenti il condominio come da verbale di sopralluogo redatto dal custode, (all 5).

Risultano spese condominiali non pagate per € 5.978,21.

15)

15) 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;**

Non necessita di progetto di divisione.

16)

16) 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;**

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.



17)

17) 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 trascritti 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 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 procedura estimativa adottata per la valutazione dell' immobile sito in Cerveteri, Via Giovan Battista Pergolesi 92, piano 1°, censito al

F 67, plle 300, sub 16, cat A/7, classe 2°, vani 3,5

è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, che sarà desunto dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, (O.M.I., all 8), dell' Agenzia delle Entrate.

In fase di sopralluogo lo Scrivente ha riscontrato che il bene pignorato si trova in uno stato di pessima conservazione interna, con evidenti segni di umidità sulle pareti, ma la struttura del fabbricato è in buone condizioni e non risultano lesioni strutturali, quindi attribuirà il valore medio.

Valore medio a mq per superficie residenziale ville e villini: $1.450 \text{ €} + \text{€ } 2.100 / 2 = \text{€ } 1775,00$

Per il balconi valore medio sarà pari al 25% del valore del residenziale: $\text{€ } 444,00$

V di mercato dell' immobile pignorato: $\text{€ } 1.775,00 \times 45 \text{ mq} + \text{€ } 444,00 \times 7 \text{ mq} = \text{€ } 79875,00 + 3108,00 = 82.983,00$ (euroottantaduemilanovecentoottantatre/00).

Roma 03 Aprile 2024

In Fede
Arch Fernando Oronzi