

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 242/2022

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

---

GIUDICE: DOTT.SSA ALESSANDRA DE DOMINICI

C.T.U.: ING. ALESSANDRO PALUMBO

CUSTODE: AVV. RENATO ARSENI

---

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

Stampato in data 12/11/2022 alle ore 14:30 presso lo studio di ing. Alessandro Palumbo in via G. Bettolo 3 - 00195 Roma - tel. 347 4480577 - email: ing.alessandro.palumbo@gmail.com - pec: alessandro.palumbo@pec.ording.roma.it

## Sommario

PREMESSA GENERALE .....	3
1 CAPITOLO 1 - Quesiti posti dal g.e. ....	4
2 CAPITOLO 2 - Premessa.....	7
3 CAPITOLO 3 - Svolgimento delle operazioni peritali.....	7
4 CAPITOLO 4 - Risposte ai quesiti posti dal G.E.....	8
4.1 SCHEDA LOTTO 1 .....	12
4.2 SCHEDA LOTTO 2 .....	20
4.3 SCHEDE RIASSUNTIVE LOTTI.....	28
5 CAPITOLO 5 – Allegati .....	30

## PREMESSA GENERALE

Il sottoscritto, ing. Alessandro Palumbo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A-21558, nominato esperto estimatore, formulato il giuramento di rito, riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al verbale dell'udienza ed elencati nel successivo capitolo 1.

Dato inizio alle operazioni peritali, sono stati gli accertamenti ipocatastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari degli immobili (estratti di mappa, visure e planimetrie delle unità immobiliari), mentre per gli atti di provenienza ultra ventennali si è fatto riferimento alla relazione notarile deposita dal creditore integrata con le visure ipocatastali.

Al fine di verificare la legittimità urbanistico ed edilizia degli immobili è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale prendendo visione ed ottenendo copia della documentazione necessaria allo scopo.

Con il custode nominato sono stati concordati ed effettuati i sopralluoghi previsto avviso delle parti.

Nel corso dei sopralluoghi è stata raccolta la documentazione fotografica ed è stato eseguito il riscontro tecnico-qualitativo degli immobili.

Dopo aver acquisito piena cognizione degli ulteriori elementi di natura tecnica-giuridico-amministrativa necessari a che connotare lo stato di fatto e di diritto degli immobili materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti è stata redatta la relazione di cui al seguito.

## 1 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 (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.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

**A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

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

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

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

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

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

### 7. Identificazione dei lotti

**A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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. 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; allegghi, 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.

**2 CAPITOLO 2 - Premessa***Descrizione:*

Trattasi del pignoramento di n.2 immobili, uno a destinazione commerciale ed uno a destinazione, residenziale siti nel Comune di Trevignano Romano ed intestati rispettivamente ai due esecutati. Il pignoramento è stato promosso a seguito di un mancato pagamento di un precetto derivante da una condanna in solido dei due esecutati.

**3 CAPITOLO 3 - Svolgimento delle operazioni peritali**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento		Accettazione telematica	NO
	Fascicolo telematico		Consultazione telematica	NO
	Deposito perizia		Telematica	SI
SISTER (Telematico)	Catasto		Planimetrie, visure, estratto di mappa degli immobili	SI
	Conservatoria		Visure Ipcatastali	SI
GOOGLE	No		No	NO
REGIONE LAZIO	No		No	NO
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ		ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TREVIGNANO	Urbanistica		Ottenuta copia dei titoli edilizi e usi civici	SI
COMUNE DI TREVIGNANO	Anagrafe		Ottenuta copia stato civile e matrimonio	SI
AGENZIA ENTRATE	Catasto		Ottenute visure telematiche	SI
	Pubblicità Immobiliare		Ottenute visure telematiche	SI
	Locazioni		=====	NO
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		Ottenute visure telematiche	SI
	Atto Ultraventennale		Certificati notarili in atti	SI
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
BRACCIANO	Sopralluogo	13/03/2022	Positivo	
	TRIBUNALE CIVITAVECCHIA Di Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Perizia per stima canone d'affitto		Si	SI
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	NO
	Assegnazione della casa coniugale		No	NO

## 4 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			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	30/12/2022		SI
Segnalazioni al Giudice:				

#### Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Lotti	foglio	p.lla	sub	Cat.	Tipo
1	8	303	503	C/1	Commerciale
2	8	370	3	A/4	Abitazione

#### IPOTECHE:

##### Immobile lotto 1

- Nulla

##### Immobile lotto 2

- ipoteca di complessivi euro 86.000,00 (ottantaseimila virgola zero zero) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 30/12/2005 al n. 25514 di formalità, a favore della Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata e a carico della signora [REDACTED], a garanzia di un mutuo di euro 43.000,00 (quarantatremila virgola zero zero) concesso alla signora [REDACTED], sopra generalizzata, con atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma in data 23/12/2005, repertorio n. 72366/15151, registrato a Roma;
- ipoteca di complessivi euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 07 ottobre 2011 al n.10171 di formalità, a favore della Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a responsabilità limitata e a carico della signora [REDACTED], nata il giorno [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], a garanzia di un mutuo di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) concesso alla signora [REDACTED], sopra generalizzata, con atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma in data 29 settembre 2011, repertorio n.84921/22440, registrato a Roma;
- ipoteca di complessivi euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 16 luglio 2021 al n. 6552 di formalità, a favore della Banca di Credito cooperativo della Provincia Romana - Società Cooperativa e a carico della signora [REDACTED], nata il giorno [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], a garanzia di un mutuo di euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) concesso alla società "[REDACTED] L.", con sede in Trevignano Romano, Codice Fiscale [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Luigi Fasani di Roma in data 08 luglio 2021, repertorio n.98278/32134, registrato a Roma;

#### PIGNORAMENTI:

##### Immobile lotto 1

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 30 dicembre 2022 al n. 53620 di formalità, a favore dei signori [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED]



██████████, nata a ██████████, Codice Fiscale ██████████ e a carico della signora ██████████, nata a ██████████ il giorno ██████████, Codice Fiscale ██████████, gravante la quota pari a 3/6 (tre sest) del diritto di piena proprietà dell'immobile.

**Immobile lotto 2**

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 23 dicembre 2022 al n.52329 di formalità a favore dei signori ██████████, nata a ██████████ il ██████████, il ██████████, Codice Fiscale ██████████; ██████████, nato a ██████████ il giorno ██████████, Codice Fiscale ██████████; ██████████, nata a ██████████ il ██████████, Codice Fiscale ██████████ e a carico della signora ██████████, nata a ██████████ il giorno ██████████, Codice Fiscale ██████████ gravante la quota pari a 1/1 (uno/uno) del „diritto di piena proprietà dell'immobile

**SEQUESTRI:**

Non risultano sequestri

**DOMANDE GIUDIZIALI:**

**LOTTO1**

domanda di divisione giudiziale - relativamente all'immobile sopra descritto LOTTO 1 (unitamente a altri immobili) a favore della signora ██████████, nata a ██████████ il giorno ██████████, Codice Fiscale ██████████ e a carico dei signori ██████████, nata a ██████████ il ██████████, Codice Fiscale ██████████; ██████████, nato a ██████████ il giorno ██████████, Codice Fiscale ██████████ e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, Codice Fiscale ██████████

**LOTTO 2**

nulla

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento

**ALTRO (es. contratto preliminare ecc.):** NO

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

LOTTO 1	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<b>PROPRIETÀ</b>	
la porzione immobiliare sopra descritta è di proprietà per la quota di comproprietà pari a 3/6 (tre sest) indivisi dell'intero della signora ██████████, nata a ██████████ il g ██████████, Codice Fiscale ██████████	si
<b>PROVENIENZA (1. F):</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• quanto alla quota pari a 3/6 (tre sest) indivisi dell'intero del diritto di nuda proprietà - unitamente al signor ██████████, nato a ██████████ il ██████████, Codice Fiscale ██████████ che ne riceveva la restante quota pari a 3/6 (tre sest) indivisi dell'intero del diritto di nuda proprietà - con atto di donazione a rogito del Notaio Carlo Cavicchioni di Roma in data 31 dicembre 1991, repertorio n.28539, registrato a Roma e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 17 gennaio 1992 al n.3757 di formalità dalla signora ██████████, nata a ██████████, il ██████████, Codice Fiscale ██████████ che se ne riservava il diritto di usufrutto generale e vitalizio;</li> <li>• quanto al diritto di usufrutto sulla quota pari a 3/6 (tre sest) indivisi dell'intero per consolidazione in morte della signora ██████████, sopra generalizzata, deceduta il 24 novembre 2007</li> </ul>	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (1C) :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nessuno</li> </ul>	

**LOTTO 2**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
che la porzione immobiliare sopra descritta è di proprietà della signora ██████████, nata a ██████████ il giorno ██████████ ██████████ Codice Fiscale ██████████	si
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> acquistata con atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Cavicchioni di Roma in data 31 ottobre 1989, repertorio n.58349, registrato a Roma e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 08 novembre 1989 al n.28164 di formalità (nota successivamente rettificata per errata indicazione della particella catastale con nota trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 03 gennaio 2006 al n.132 di formalità)	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (1C) :</b> • nessuno	

**Quesito 1.E)**

<b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b> LOTTO 1 Acquisito presso l'ufficio anagrafe e allegato LOTTO 2 Acquisito presso l'ufficio anagrafe e allegato
<b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b> LOTTO 1 Acquisito presso l'ufficio anagrafe e allegato LOTTO 2 Acquisito presso l'ufficio anagrafe e allegato

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Lotto 1

porzione immobiliare facente parte del Fabbricato sito in Comune di Trevignano Romano, avente accesso da Piazza Vittorio Emanuele Terzo, 18 e precisamente: locale ad uso commerciale, posto al piano terra, della consistenza catastale di mq.129 (centoventinove), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano Romano al Foglio 8, particella 303, subalterno 503, Piazza Vittorio Emanuele Terzo n.18, piano T, categoria C/1, classe 2

### Lotto 2

porzione immobiliare parte del Fabbricato sito in Comune di Trevignano avente accesso da Via Tommaso Silvestri, 7 e precisamente: casa ad uso abitazione articolantesi su piani terra, primo, secondo e terzo, composta di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Trevignano Romano al Foglio 8 particella 370, subalterno 3, Via Tommaso Silvestri n.7, piano T-1-2-3 categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale mq.112 Rendita Catastale Euro 244,03

Le u.i. oggetto del pignoramento sono state suddivise in lotti e sono state così identificate

LOTTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	Categoria	indirizzo
1	Trevignano Romano	8	303	503	C/1	Piazza Vittorio Emanuele III n.18
2	Trevignano Romano	8	370	3	A/4	Via T. Silvestri n.7

Di seguito sono riportate le schede per ogni singolo lotto con la relativa stima.

## 4.1 SCHEDA LOTTO 1

## Quesito 2.A)

## Descrizione immobile:

IMMOBILE		COMMERCIALE							
COMUNE / PROV.		TREVIGNANO ROMANO					(RM)		
VIA / CIVICO		p.za V. Emanuele III					18		
PIANO/INTERNO		T							
FOGLIO/P.LLA/SUB;		foglio		p.lla		sub			
		8		303		503			
<b>LOTTO 1</b>		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE (mq)		
		sala ristorante					35,6		
		cucina					26,3		
		ufficio					16,8		
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							<b>78,7</b>		
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE (mq)							
		loc montacarichi					6,6		
		ripostiglio 1					3,5		
		ripostiglio 2					9,2		
		ripostiglio 3					11,6		
		wc1					1,6		
		wc2					4		
		wc3					2		
		portico					40,3		
		corte esterna					204		
Elaborato grafico		allegato n.1							
planimetria catastale									
CONFINI		strada e altre u.i.							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
8	303	503		C/1	2	129 mq	203 mq	€ 1.399,08	
indirizzo:		p.za V. Emanuele III		n.	18				
CARATTERISTICHE INTERNE		Trattasi di immobile adibito a ristorante ubicato al centro del paese e fronte lago in una zona privilegiata e ad alto potenziale commerciale. Si sviluppa interamente al piano terra con portico esterno e corte. È costituito da una reception/ufficio, una sala ristorante, una cucina, tre bagni e vari ripostigli. Il locale è vetusto e necessita di lavori di ristrutturazione interna in particolare per la risoluzione dei problemi di umidità.							
CARATTERISTICHE ESTERNE		Le finiture esterne sono in normale stato di conservazione							

**Quesito 2.B)**

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
--

Immobile costruito da oltre 5 anni per cui esente iva
---

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

I dati corrispondono

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: nessuna**

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto:**

l'immobile risulta accatastato ma all'interno della planimetria sono presenti degli abusi edilizi per cui la stessa va aggiornata ma questo può essere fatto solo dopo avere regolarizzato urbanisticamente l'immobile.

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie:**

è stato acquisito l'estratto di mappa per l'esatta identificazione dei beni

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è di tipo commerciale

#### Quesito 4.B) - CDU

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** L'ipotesi non sussiste

#### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

**Regolarità edilizia:**

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

pdcc n.82/2003 rinnovato poi con pdcc 8/2015 a cui è stata presentata una variante in scia prot.12558/2016.

Sia il pdcc del 2003 che il successivo rinnovo del 2015 si riferiscono all'ampliamento del 2° piano non oggetto di pignoramento.

Non sono stati reperiti titoli edilizi specifici per il piano terra

La regolarità edilizia del piano terra potrebbe essere desunta per deduzione in base ai pdcc rilasciati dal comune in quanto il rilascio degli stessi presuppone la legittimità delle preesistenze così come risultano rappresentate negli elaborati grafici allegati ai permessi.

Per quanto riguarda le opere del pdcc 2015 e la successiva variante si fa presente che l'ampliamento non è stato realizzato mentre è stata eliminata una scala interna come previsto nella scia del 2016. Comunque agli atti non risultano documenti di inizio e fine lavori né agibilità per cui si può affermare che il pdcc del 2015 e la scia sono decaduti e le opere eseguite sono illegittime.

#### Quesito 4.D) - Agibilità

**Dichiarazione di agibilità:** nessuna

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

**Difformità edilizie**

Le difformità edilizie riscontrate rispetto al pdcc 8/2015 riguardano:

- due tettoie realizzate nella zona antistante ai locali d'ingresso della cucina.
- Chiusura del portico con vetri inavomibili
- L'eliminazione di una scala interna a ridosso della cucina e delle relative tramezzature che delimitavano l'ingresso

**Sanabilità:**

- le due tettoie vanno rimosse
- i vetri del portico vanno rimossi
- la scala interna va ripristinata al fine di ricreare un accesso indipendente al piano 1°

Inoltre, si fa presente che all'interno del ristorante è presente una scala centrale che porta agli ambienti del 1° piano per il quale l'esecutata non possiede alcun titolo di proprietà. Pertanto, al fine di rendere completamente indipendente il piano terra va posizionato un cancello sulla scala.

**Costi:**

il costo per la rimozione delle tettoie, il ripristino della scala interna, dell'ingresso al piano terra d'ingresso ed il cancello su quella centrale è stimabile complessivamente in € 50.000.



## 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: nessuna
Spese straordinarie già deliberate: nessuna
Spese condominiali: nessuna
Altro:

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

NO – si allega certificato
----------------------------

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

## Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Descrizione:	Libero	Occupato
		X

## Quesito 6.B) – Possesso/Detenzione dell'immobile

Descrizione: il locale è in uso alla società ██████████ che vi gestisce attività di ristorazione, senza tuttavia corrispondere alcunché, a titolo di canone di locazione e/o indennità di occupazione, alla proprietà così come dichiarato dall'amministratore della società sig.ra ██████████ in sede di sopralluogo.
---

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

Descrizione: nulla
-----------------------

## Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: l'ipotesi non sussiste
-------------------------------------

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

Il canone di locazione è stato calcolato su richiesta del custode ed è stato stimato in € 2.450,00/mese
---

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Locale commerciale	[REDACTED]	f. 8, p.lla 303, sub 503	3/6	Atto di donazione della nuda proprietà trascritto presso la Conservatoria dei RR.ll. di Roma 2 in data 17 gennaio 1992 al n.3757 di formalità dalla signora A [REDACTED] che se ne riservava il diritto di usufrutto generale e vitalizio; Diritto di usufrutto sulla quota pari a 3/6 (tre sest) indivisi dell'intero per consolidazione in morte della signora [REDACTED], sopra generalizzata, deceduta il 24 novembre 2007

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

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

I beni complessivi pignorati sono n.2 immobili ubicati in due fabbricati distinti e possono essere venduti separatamente

I lotti pignorati sono stati così identificati:

LOTTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	Categoria	Indirizzo
1	Trevignano Romano	8	303	503	C/1	Piazza Vittorio Emanuele III n.18
2	Trevignano Romano	8	370	3	A/4	Via T. Silvestri n.7

**- Giudizio di indivisibilità:**

è possibile creare n. 2 lotti distinti.

Si specifica che per il lotto 1 l'eventuale vendita della sola quota dell'esecutata è di difficile appetibilità sul mercato rispetto alla vendita dell'intero immobile visto anche le problematiche urbanistiche per la sanatoria e/o la rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Inoltre, l'immobile non risulta comodamente divisibile allo scopo di ottenere unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: NO

Più lotti: Si - n.2 lotti

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

IMMOBILE	COMMERCIALE				<b>LOTTO 1</b>	
COMUNE / PROV.	TREVIGNANO ROMANO		(RM)			
VIA / CIVICO	p.za V. Emanuele III		18			
PIANO/INTERNO	T					
FOGLIO/P.LLA/SUB	foglio	p.lla	sub			
		8	303	503		
Consistenze			Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata (mq)	
Vani principali e accessori diretti	Vani principale e accessori diretti		180	100%	180	
	Balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali		40,3	30% (*)	9,03	
altro	Balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali		0	15% (**)	0	
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) comunicanti con i vani principali		0	50%	0	
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali		0	25%	0	
	pertinenze di ornamento scoperte (es. giardino)		204	2% (***)	20,4	
(*) 30% fino a 25mq e 10% per la parte eccedente - (**) 15% fino a 25mq e 5% per la parte eccedente - (***) per ville e villini solo per la parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti;				Superficie commerciale	209,43	
<b>Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato</b>						
Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato usato il metodo comparativo mediando tra i valori tratti dagli annunci locali, dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed i valori del Borsino Immobiliare						
Tipologia immobile		quotazione di mercato €/mq			Valore medio di mercato (€/mq)	
		min	max	medio		
COMMERCIALE	Valori locali	1400,00	2 000,00 €	1700	1 569,00 €	
	OMI Agenzia Entrate	1300,00	1 950,00 €	1625		
	Borsino Immobiliare	1104,00	1 660,00 €	1382		
<b>Adeguamenti e correzione del valore di mercato</b>						
L'immobile è in posizione privilegiata con vista panoramica sul lungo lago, in una zona con alto potenziale a livello commerciale ed il valore andrebbe incrementato di un +50% ma essendo vetusto (oltre 50 anni) e da ristrutturare è necessario apportare una decurtazione del -25%. Pertanto, la correzione finale è del +25%. Va applicata invece la decurtazione per il ripristino gli abusi stimabile in € 50.000						
<b>valore del compendio pignorato</b>						
Bene	Mq	€/mq	valore	correzione	Quota di prop.	valore corretto
LOTTO 1	209,43	1.569,00	328 595,67	+25% -50.000 €	3/6	180 372,29
<b>Valore di mercato della quota dell'esecutata (arrotondato)</b>						<b>180.000,00 €</b>
<b>Valore di mercato dell'intero lotto (arrotondato)</b>						<b>360.000,00 €</b>

## 4.2 SCHEDA LOTTO 2

## Quesito 2.A)

## Descrizione immobile:

IMMOBILE		ABITAZIONE						
COMUNE / PROV.		TREVIGNANO ROMANO					(RM)	
VIA / CIVICO		VIA T. SILVESTRI					7	
PIANO/INTERNO		T-1-2-3						
FOGLIO/P.LLA/SUB;		foglio		p.la		sub		
		8		370		3		
<b>LOTTO 2</b>		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE (mq)	
		soggiorno p.1					27	
		cucina p.2					22	
		letto p.2					15,6	
		bagno p.2					4,7	
		disimpegno p.2					2,3	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							64,6	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE (mq)	
		balcone p.1					2	
		terrazzo p.3					9,5	
		soffitta p.3					10,4	
		wc p.3					3,8	
		c.t. p.3					0,5	
		disimpegno p.3					2,8	
Elaborato grafico		allegato n.1						
planimetria catastale								
CONFINI		strada e altre u.i.						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.la	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
8	370	3		A/4	2	3,5	Totale: mq 112 Escl. aree scoperte: mq 112	€ 244,03
indirizzo:	VIA T. SILVESTRI	n.	7					
CARATTERISTICHE INTERNE		L'abitazione è inserita in un edificio di vecchia costruzione facente parte di quelli in linea disposti sulla strada panoramica che costeggia il lungo lago. L'appartamento è disposto su tre livelli a partire dal piano primo a cui si accede a mezzo scala esterna in comune con una altra u.i. Al piano primo è presente unico ambiente adibito soggiorno da cui si accede al piano superiore a mezzo di una scala interna in legno. Al 2° piano è presente un ambiente a vista adibito a pranzo e angolo cottura. Un piccolo disimpegno divide la zona notte costituita da una camera da letto ed un bagno. Al 3° piano si accede sempre tramite scala giorno ed è presente una soffitta, un bagno, un terrazzo con vista panoramica sul lago. L'abitazione si presenta di normale stato di conservazione.						
CARATTERISTICHE ESTERNE		Le finiture esterne sono in normale stato di conservazione						

Quesito 2.B)

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
--

Immobile costruito da oltre 5 anni per cui esente iva
---

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

L'immobile corrisponde alla descrizione contenuta nel pignoramento

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: nessuna**

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto:**

l'immobile risulta accatastato e la planimetria corrisponde allo stato dei luoghi

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie:**

è stato acquisito l'estratto di mappa per l'esatta identificazione dei beni

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è di tipo residenziale

#### Quesito 4.B) - CDU

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** L'ipotesi non sussiste

#### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

**Regolarità edilizia:**

presso l'ufficio tecnico comunale non è stato reperito alcun titolo edilizio per cui essendo un fabbricato antecedente agli anni '40 il primo documento che possa attestare la legittimità urbanistica è la planimetria catastale d'impianto del 1940. Sulla planimetria del 1940 sono rappresentati solo il primo piano ed il piano 2° collegati da una scala interna per complessivi n.2 vani. La situazione catastale muta in visura nel 2003 passando a 3.5 vani ma senza planimetria che viene inserita nel 2009 in cui viene rappresentato anche un 3° piano destinato a soffitta. La situazione attuale corrisponde esattamente alla planimetria catastale del 2009.

L'atto di compravendita del 1989 descrive l'immobile composto da un piano primo, secondo e sottotetto per complessivi vani 1 al primo piano, vani due al 2° piano, vani due al sottotetto con annesso piccolo locale sottoscala.

Essendo il fabbricato ante 1940 la legittimità urbanistica è data dalla planimetria catastale d'impianto rispetto alla quale risultano diverse difformità che necessitano di sanatoria per la fusione di un vano al 2° piano, la diversa distribuzione interna e della soffitta al 3° piano.

#### Quesito 4.D) - Agibilità

**Dichiarazione di agibilità:** nessuna

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

**Difformità edilizie**

Le difformità edilizie riscontrate rispetto alla planimetria catastale del 40 che ne attesta la legittimità urbanistica sono molteplici e riguardano:

- la mancanza del piano mansarda
- l'ampliamento del secondo piano
- la diversa distribuzione interna

**Sanabilità:**

l'immobile può essere sanato urbanisticamente ma necessita anche del nulla osta della soprintendenza e di autorizzazione sismica

**Costi:**

i costi per risanare urbanisticamente l'immobile ammontano a circa € 40.000



## 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: nessuna
Spese straordinarie già deliberate: nessuna
Spese condominiali: nessuna
Altro: no

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

NO
----

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Descrizione:	Libero	Occupato
LOTTO 2		SI

### Quesito 6.B) – Possesso/Detenzione dell'immobile

<p>Descrizione:</p> <p>l'immobile risulta occupato dai signori [redacted] e [redacted], i quali hanno dichiarato, in sede di sopralluogo, di occupare l'immobile in forza di un contratto di comodato gratuito e orale, così come confermato verbalmente dalla proprietaria signora [redacted]</p>
--

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

Descrizione: nessuno
----------------------

### Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: l'ipotesi non sussiste
-------------------------------------

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

Il canone di locazione è stato calcolato su richiesta del custode ed è stato stimato in € 950,00/mese
---

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

## Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
abitazione	Carolfi Cristina	f. 8, p.lla 370, sub 3	1/1	Aatto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 08 novembre 1989 al n.28164 di formalità (nota successivamente rettificata per errata indicazione della particella catastale con nota trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 03 gennaio 2006 al n.132 di formalità)

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

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

I beni complessivi pignorati sono n.2 immobili ubicati in due fabbricati distinti e possono essere venduti separatamente

I lotti pignorati sono stati così identificati:

LOTTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	Categoria	indirizzo
1	Trevignano Romano	8	303	503	C/1	Piazza Vittorio Emanuele III n.18
2	Trevignano Romano	8	370	3	A/4	Via T. Silvestri n.7

**- Giudizio di indivisibilità:**

è possibile creare n. 2 lotti distinti

## Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: NO
Più lotti: SI - n.2 lotti

## 8. STIMA

## Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

IMMOBILE	ABITAZIONE			<b>LOTTO 2</b>			
COMUNE / PROV.	TREVIGNANO ROMANO		(RM)				
VIA / CIVICO	VIA T. SILVESTRI		7				
PIANO/INTERNO	T-1-2-3						
FOGLIO/P.LLA/S UB	foglio	p.lla	sub				
	8	370	3				
Consistenze				Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiagliata (mq)	
Vani principali e accessori diretti	Vani principale e accessori diretti			103	100%	103	
altro	Balconi, terrazzi, portici e similari comunicanti con i vani principali			11,5	30% (*)	3,45	
	Balconi, terrazzi, portici e similari non comunicanti con i vani principali			0	15% (**)	0	
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) comunicanti con i vani principali			28,2	50%	14,1	
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali			0	25%	0	
	pertinenze di ornamento scoperte (es. giardino)			0	2% (***)	0	
(*) 30% fino a 25mq e 10% per la parte eccedente - (**) 15% fino a 25mq e 5% per la parte eccedente - (***) per ville e villini solo per la parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti;					Superficie commerciale	120,55	
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato							
Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato usato il metodo comparativo mediando tra i valori tratti dagli annunci locali, dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed i valori del Borsino Immobiliare							
Tipologia immobile		quotazione di mercato €/mq			Valore medio di mercato (€/mq)		
		min	max	medio			
ABITAZIONE	Valori locali	1700	2300	2000	<b>1 698,33 €</b>		
	OMI Agenzia Entrate	1250	1850	1550			
	Borsino Immobiliare	1310	1780	1545			
Adeguamenti e correzione del valore di mercato							
l'appartamento è in posizione privilegiata con vista panoramica sul lungo lago, pertanto, si incrementa il valore del 10%. Per poterlo legittimare urbanisticamente è necessario effettuare una sanatoria edilizia stimata in € 40.000							
valore del compendio pignorato							
Bene	Mq	€/mq	valore	correzioni		Quota di prop.	valore corretto
<b>LOTTO 2</b>	120,55	1698,33	204 734,08	+10%	-40.000	100%	185.207,49 €
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>							<b>185.000,00 €</b>