

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 143/2023**
PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

GIUDICE: **DO'TT. FRANCESCO VIGORITO**
C.T.U.: **ARCH. MARCO GAGLIARDI**
CUSTODE: **AVV. MICHELA REGIA CORTE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 2 - PREMESSA
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) *descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

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

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Appartamento (int. 1) posto al piano terra di un edificio in condominio sito nel Comune di Ladispoli località Torre Flavia in Via G. D'Annunzio 36, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 64 part. 1915 sub 3 (giardino) graffato con sub 5 (appartamento) .

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	25.09.2023	(Tipo accettazione nomina)	In atti
	Fascicolo telematico	26.09.2023	(Tipo consultazione)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	27.09.2023	planimetria, visura catastale	
	Conservatoria	27.09.2023 04.01.2023	Ispezione di verifica	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI LADISPOLI)	Urbanistica	AUTORIZZAZIONE N. 2 DEL 07.04.2008		Allegato 6
		PDC N. 26 DEL 06.06.2008		Allegato 7
		DIA IN VARIANTE N. 1928 DEL 22.01.2009		Allegato 8
		DOMANDA DI AGIBILITA' PROT. 16784 DEL 04.06.2009		Allegato 9
		Attestazione inesistenza usi civici		Allegato 12
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura e planimetria catastale		Allegato 2 e 3
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
	Anagrafe	Certificato di stato di famiglia, residenza, stato civile ed estratto atto di matrimonio		Allegato 13
ARCHIVIO NOTARILE				
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(LADISPOLI)	Sopralluogo	06.10.2023	positivo	Allegato 1
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	20.02.2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si/No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di comodato uso gratuito		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.**

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il sottoscritto ha accertato la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2° c.p.c. presente in atti (estratto del catasto, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	-----	d1= No d2= No
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	13.11.2023	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Il Custode Giudiziario il 12.10.23 segnalava che la certificazione notarile non copriva il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e quindi dopo Vs disposizione del 13.10.2023 veniva eseguita una nuova certificazione notarile il 13.11.2023 che risulta completa.				

La certificazione notarile dell'13.11.2023 eseguita per la procedura esecutiva R.G.E. 143/2023 presente in atti risale sino all'atto di compravendita del terreno dove è stato edificato il fabbricato poi demolito e ricostruito di cui ne è parte l'immobile oggetto di esecuzione.

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobile 1 : Appartamento (int. 1) posto al piano terra di un edificio in condominio sito nel Comune di Ladispoli località Torre Flavia in Via G. D'Annunzio 36, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 64 part. 1915 sub 3 graffato con sub 5 .

IPOTECHE:
1) Ipoteca Volontaria iscrizione del 18.11.2008 Registro Particolare 2698 Registro Generale 13206 – Concessione a garanzia di finanziamento soggetto a favore XXXXX soggetto contro XXXXXX – annotazione n. 1731 del 21.09.2009 Registro Particolare 1731 Registro Generale 11427 frazionamento in quota del finanziamento suddetto, successivamente accollato dalla XXXXXXXXXXXX con l'atto di compravendita del 13.10.2009.
2) Ipoteca Legale iscrizione del 16.12.2013 Registro Particolare 1252 Registro Generale 10880 – Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973) soggetto a favore XXXXXXXXXXXX soggetto contro XXXXXXXXXXXX
PIGNORAMENTI:
1) Trascrizione del 26.07.2023 Registro Particolare 6144 Registro Generale 8096 – Verbale di pignoramento immobili repertorio 1360 soggetto a favore XXXXXXXXXXXX soggetto contro XXXXXXXXXXXX
SEQUESTRI: nessuna
DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) : nessuna

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXXXXXXX	Si
PROVENIENZA (1. F): L'immobile pignorato è stato acquistato dalla XXXXXXXXXXXX in data 13.10.2009 repertorio 26776/14582 e trascritto il 21.10.2009 al numero registro generale 12812 e numero di registro particolare 7586	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
1) La XXXXXXXXXXXX ha acquistato l'immobile attualmente pignorato dalla XXXXXXXXXXXX (1/1) con atto di compravendita del 13.10.2009 repertorio 26776/14582 e trascritto il 21.10.2009 al numero registro generale 12812 e numero di registro particolare 7586	
2) La Società XXXXXXXXXXXX ha acquistato il diritto di intera piena proprietà sull'immobile sito nel Comune di Ladispoli (RM) censito al NCEU fg. 64 part. 421 sub. 6 e sub. 7 graffati dal Sig. XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 18.03.2008 repertorio 25239/13529 e trascritto il 01.04.2008 reg. gen. 3702 e reg. part.	

2196

- 3) Il Sig. XXXXXXXXXXXX ha acquistato l'area di insidenza dell'immobile di cui sopra (lotto 191 del piano di lottizzazione) dalla Società XXXXXXXXXXXX, tramite scrittura privata dell'11.03.1964 registrata il 25.03.1964 al numero 5766-C e trascritta il 04.04.1964 reg. gen. 892 e reg. part. 650

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto il Custode ha acquisito il certificato dello stato di famiglia, di residenza e dello stato civile (vedi allegato 13)

-e2 – Certificato di matrimonio: l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni (vedi allegato 13)

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI SUL BENE PIGNORATO (1. G): Nessuno

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile 1	Tipo : Appartamento							
COMUNE	Ladispoli							
VIA / CIVICO	Via G. D'Annunzio 36							
PIANO/INTERNO	Piano T - Int. 1							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Appartamento						mq 45,80 mq	
							mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 45,80 mq	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Balconi							28,00 mq	
Giardino							144,15 mq	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato 4 e 5				
CONFINI								
L'appartamento oggetto della presente perizia confina: per una porzione di lato con altro appartamento (int. 2) , per la restante porzione di lato con il corpo scala dell'edificio e per gli altri tre lati con il giardino di pertinenza dell'appartamento che a sua volta confina con altri lotti edificati, infine l'immobile oggetto di pignoramento confina al piano sovrastante con altro appartamento e a quello sottostante con il piano interrato condominiale.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
64	1915	5 3		A/2	3	3 vani	Totale: 70 mq Escl. aree scoperte: 55 mq	€ 449,32
Indirizzo: VIA GABRIELE D'ANNUNZIO N.36 PIANO T INT. 1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento posto al piano terra dell'edificio in condominio sito in Ladispoli in via G. D'Annunzio 36 è composto da : un soggiorno/cucina, una camera da letto, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno, due balconi e un giardino che circonda per tre lati l'immobile. L'appartamento presenta un'altezza netta interna di 2,70 mt. L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento autonomo, dell'impianto elettrico a norma e dell'impianto idrico-fognario. Internamente risulta in un buono stato di manutenzione presentando: una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti e i soffitti intonacate e tinteggiate con colori chiari e gli infissi esterni (finestre) in pvc di colore marrone .								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'appartamento posto al piano terra dell'edificio sito in Ladispoli in via G. D'Annunzio 36 come già detto fa parte di un edificio in condominio di 3 piani fuori terra e uno interrato, con struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassetta, la parte esterna della tamponatura è intonacata e tinteggiata con colore giallo mentre i balconi sono rifiniti a cortina a faccia vista. L'edificio non necessita di lavori di manutenzione.								

Quesito 2.B)

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

Immobile 1 la vendita dell'Immobile 1 a destinazione residenziale (abitativo) è esente da IVA perché effettuata da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione e perché l'immobile risulta edificato oltre i 5 anni dall'ultimazione della costruzione (2009) .

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: la descrizione attuale del bene non risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento in particolare risulta errato il numero civico che non è il n° 15 di Via Gabriele D'Annunzio ma il n° 36 di Via Gabriele D'Annunzio :

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

-a1:-----

--a2: il numero civico dell'immobile indicato in pignoramento è errato ma consente comunque l'individuazione del bene in quanto gli altri dati quali: Comune, Località, denominazione strada, piano, interno, dati catastali e confini sono corretti

--a3:-----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto : non necessario in quanto dovrà essere eseguito dopo la presentazione della cila in sanatoria (vedi quesito 4E)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 3 e allegato 11)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: L'edificio di cui ne è parte l'appartamento oggetto di pignoramento ricade in zona B di completamento di Prg sottozona B3

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L' edificio di cui ne è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in forza : dell'Autorizzazione n° 2 del 07.04.2008 , del successivo PDC n° 26 del 06.06.2008, della variante con DIA n° 1928 del 22.01.2009. L'immobile oggetto di esecuzione non risulta conforme ai titoli amministrativi suddetti (vedi allegato 10 e quesito 4E)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

domanda di agibilità prot. n° 16784 del 04.06.2009 equivalente al certificato di agibilità per silenzio assenso in quanto il comune di Ladispoli non ha mai richiesto integrazioni alla domanda suddetta (vedi allegato 9)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile 1 : difformità edilizia riscontrate rispetto ai titoli amministrativi elencati al quesito 4c:

- 1) Magazzino posto nell'area giardinata di superficie 13,75 mq
- 2) Ampliamento dell'abitazione per un totale di 10,96 mq
- 3) Realizzazione di due Tettoie per una superficie totale di 17,23 mq
- 4) Cambio di destinazione d'uso di una stanza da angolo cottura a ripostiglio

per tali difformità non è stata presentata alcuna istanza di condono.

Sanabilità:

- a) Le difformità edilizie riportate ai punti 1, 2 e 3 non sono sanabili ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380.
- b) La difformità edilizia riportata al punto 4 è sanabile ai sensi dell'art.6 bis comma 5 del DPR 380/2001

L'immobile pignorato non si trova 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.

Costi: i costi per la sanabilità delle difformità edilizie indicate al punto b) comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa e spese tecniche e i costi per la presentazione di una nuova planimetria catastale a seguito della cila in sanatoria corrispondono a 2.800,00 €

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione condominio :</i> 503,62 €
<i>Spese straordinarie già deliberate condominio :</i> nessuna
<i>Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia :</i> 503,62 €
Altro: quota millesimi condominio : 120,536

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

Sull'area di sedime dell'Immobile 1 non esistono diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) e non è gravata da usi civici (vedi allegato 12).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1	-----	Occupato dal soggetto esecutato , dalla figlia XXXXXXXXXXXX e dal Sig. XXXXXXXX

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1	XXXXXXXX	Atto di compravendita del 13.10.2009 repertorio 26776/14582 e trascritto il 21.10.2009 al numero registro generale 12812 e numero di registro particolare 7586	-Trascrizione del 26.07.2023 Registro Particolare 6144 Registro Generale 8096

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

Descrizione: l'immobile 1 è occupato dalla proprietaria XXXXXXXXX e non vi sono atti privati o contratti di locazione				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----	-----	-----
Contratti di locazione	-----	-----	-----	-----

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: L'ipotesi del quesito non sussiste
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale :l'ipotesi del quesito non sussiste

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

Quesito non attinente all'esecuzione in oggetto

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		24.06.2023		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento sito in Ladispoli in Via G. D'Annunzio 36, piano terra, int. 1	XXXXXXXXXX	Foglio 64 part. 1915 sub 3 e 5	1/1	21.10.2009 al numero registro generale 12812 e numero di registro particolare 7586

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : non applicabile
--

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche)</u> : l'immobile non può essere diviso in natura
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile pignorato può essere venduto in unico lotto

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano T		mq 54,50	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 54,50
Accessori	Balcone	mq 17,50	25%, fino a metri quadrati 25	mq 4,38
	Balcone	mq 10,50	25%, fino a metri quadrati 25	mq 2,63
	Giardino	mq 144,15	15%, fino a metri quadrati 25 eccedenza al 5%	mq 9,70
			Superficie commerciale	mq 71,21

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando : il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma del primo semestre dell'anno

2023, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.500,00 Max. 2.000,00	€/mq 1.750,00 €	€/mq 1.753,50
	OMI	Min. 1.400,00 Max. 2.000,00	€/mq 1.700,00 €	
	BI	Min. 1.453,00 Max. 2.168,00	€/mq 1.810,50 €	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Al valore medio vengono applicati i coefficienti di merito determinati in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento:

- 1) STATO LOCATIVO : libero : coefficiente di merito 0%;
- 2) PIANO DI UBICAZIONE : T con giardino : coefficiente di merito -10%;
- 3) STATO DI CONSERVAZIONE : buono stato : coefficiente di merito 0%;
- 4) LUMINOSITA' : luminoso : coefficiente di merito + 5%;
- 5) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna : coefficiente di merito + 5%;
- 6) EDIFICIO : entro i 20 anni stato conservativo normale: coefficiente di merito 0%;
- 7) RISCALDAMENTO : autonomo coefficiente di merito + 5%;

Totale coefficienti di merito = + 5%.

Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere:

$$1.753,50 + (1.753,50 \times 5\%) = 1.841,18 \text{ €/mq di superficie lorda}$$

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	71,21 mq	1.841,18 €	131.110,43 €
Valore di Mercato in cifra tonda			131.000,00 €

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Appartamento (int. 1) posto al piano terra di un edificio in condominio sito nel Comune di Ladispoli località Torre Flavia in Via G. D'Annunzio 36, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 64 part. 1915 sub 3 graffato con sub 5 .

Costo Regolarizzazione abuso :	2.800,00 €
--------------------------------	-------------------

- Altri tipi di detrazione -

Descrizione: costi della demolizione o rimozione degli abusi non sanabili	6.700,00 €
---	-------------------

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 1	€	Euro/00
Appartamento (int. 1) posto al piano terra di un edificio in condominio sito nel Comune di Ladispoli località Torre Flavia in Via G. D'Annunzio 36, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 64 part. 1915 sub 3 graffato con sub 5 .	121.500,00 €	Centoventunomilacinquecento/00 euro

Civitavecchia, li 08.01.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Marco Gagliardi

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALI DI SOPRALLUOGO DEL 06.10.2023

ALLEGATO 2 – VISURA CATASTALE

ALLEGATO 3 – PLANIMETRIA CATASTALE ED ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

ALLEGATO 4 – RILIEVO

ALLEGATO 5 - ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 6 – AUTORIZZAZIONE N. 2 DEL 07.04.2008

ALLEGATO 7 - PDC N. 26 DEL 06.06.2008

ALLEGATO 8 - DIA IN VARIANTE N. 1928 DEL 22.01.2009

ALLEGATO 9 - DOMANDA DI AGIBILITA' PROT. 16784 DEL 04.06.2009

ALLEGATO 10 - PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE

ALLEGATO 11 - STRALCIO CATASTALE, AEROFOTOGRAMMETRICO E FOTO AEREA DA GOOGLE

ALLEGATO 12 - ATTESTAZIONE INESISTENZA USI CIVICI NEL COMUNE DI LADISPOLI

ALLEGATO 13 - CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA - RESIDENZA- STATO CIVILE ED ESTRATTO ATTO
DI MATRIMONIO

ALLEGATO 14 – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO