



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 23/2021**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **ARCH. ALDO JUNIOR FERRARI**

CUSTODE: **DOTT. GIUSEPPE FARGNOLI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(Redatta sul modello pubblicato sul sito del Tribunale di Civitavecchia)

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 (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 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: Premesso che all'udienza del 13.10.2021, io sottoscritto arch. Aldo junior Ferrari iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 15917, con studio professionale in Civitavecchia, via Apollodoro 57/A, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;

- che il giorno 21.10.2021 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;
- che in data 13.10.2021 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, fissava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 25.01.2022, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno **trenta** giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **dieci** giorni prima di tale data.

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Ladispoli, del Catasto di Civitavecchia e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione il giorno 12/11/2021 alle ore 14.30 alla presenza del custode dott. Giuseppe Fagnoli che ha redatto il relativo verbale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	21/10/2021	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia	13/01/2022	Invio alle parti il 23/12/2021	In atti il deposito
SISTER (Telematico)	Catasto	27/10/2021	Accesso agli atti	
	Conservatoria	21/10/2021 20/12/2021	Accesso agli atti	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	-----	(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	-----	(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
LADISPOLI	Urbanistica	Vedi Quesito 4.C – Titoli edilizi		All. 5 e 6
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetria, visura catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico		All. 4
	Pubblicità Immobiliare	Nota di trascrizione del Certificato di Denunciata successione		All. 2
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Comune di Civitavecchia	Certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile		All. 3



ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	-----		
	Atto Ultraventennale	Nota di trascrizione dell'atto di provenienza	All. 1	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato (Eventuale)
LADISPOLI	Sopralluogo	12/11/2021	Positivo	In atti
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza	25/01/2022		In atti
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)****Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	24/03/2021		d1: No d2: SI
Segnalazioni al Giudice: Non è stata eseguita la voltura catastale del compendio pignorato a nome di tutti gli eredi (vedi Quesito 7. A)				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile** - **Tipo : Villino a schiera - vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: <u>Ipoteca giudiziale</u> derivante da decreto ingiuntivo a favore di XXXXX con sede a Ladispoli iscritta il 25/09/2020 al Reg. Part. 1243 di formalità, Rep. 1721/2019 del 15/12/2019. Soggetto Contro: XXXXX
PIGNORAMENTI: Trascritto il 15/02/2021 al Reg. Part. 1046 di formalità, Rep. 2330 del 19/01/2021 a favore del XXXXX con sede a Ladispoli Soggetto contro: XXXXX
SEQUESTRI: -----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) -----

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXX 3/12	No - Erede XXXXX
XXXXX 3/12	Si - De cuius
<u>XXXXX 3/12</u>	No - <u>Esecutata</u> – Erede XXXXX
XXXXX 3/12	Si - De cuius
PROVENIENZA: L'immobile innanzi descritto è pervenuto alle sig.re XXXXX X e XXXXX a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Paolo Cappello di Roma, in data 12/05/1977, rep. n. 19089/6545 trascritto il 21/05/1977 al Reg Part. 2381 di formalità (all.1) . Soggetto contro: XXXXX N.B. Nella relazione notarile viene indicato che nella nota di trascrizione non è rilevabile il regime patrimoniale vigente tra i coniugi signori XXXXX e XXXXX e XXXXX e XXXXX	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : - <u>Trascrizione</u> del 26/02/2016 Reg. Part. 1180 di formalità Atto per causa morte-Certificato di denuncia di successione immobili al NCEU f. 73, p.la 864 sub 3, part 871 sub 61 (pignorati) e part 871 sub 57 (all.2) <i>Soggetto a favore:</i> XXXXX per 1/12 di proprietà, XXXXX per 1/12 di proprietà, XXXXX per 1/12 di proprietà. <i>Soggetto contro:</i> XXXXX 1/4 di proprietà N.B. Nella nota di trascrizione viene censito anche il sub 57 alla particella 871 - <u>Trascrizione</u> del 05/06/2014 Reg. Part. 4936 di formalità Atto per causa morte-Certificato di denuncia di successione immobili al NCEU f. 73, p.la 864 sub 3, (pignorati) e part 871 sub 57 <i>Soggetto a favore:</i> XXXXX per 4/24 di proprietà, XXXXX per 4/24 di proprietà. <i>Soggetto contro:</i> XXXXX 4/12 di proprietà N.B. Nella nota di trascrizione viene censito anche il sub 57 alla particella 871 (dato riportato anche nella relazione notarile). - <u>Trascrizione</u> del 04/10/1989 Reg. Part. 5238 di formalità Atto per causa morte-Certificato di denuncia di successione immobili al NCEU f. 73, p.la 864 sub 3 e part. 871 sub 61(pignorati) <i>Soggetto a favore:</i> XXXXX per 1/6 di proprietà, XXXXX per 1/6 di proprietà. <i>Soggetto contro:</i> XXXXX 1/12 di proprietà - <u>Trascrizione</u> del 03/06/1986 Reg. Part. 2819 di formalità Atto per causa morte-Certificato di denuncia di successione immobili al NCEU f. 73, p.la 864 sub 3 e part. 871 sub 61(pignorati) <i>Soggetto a favore:</i> Fossati Silvano 1/6 di proprietà, XXXXX per 1/6 di proprietà, XXXXX per 1/6 di proprietà <i>Soggetto contro:</i> XXXXX 1/2 di proprietà	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Certificato contestuale di Residenza e Stato Civile della sig.ra Elettra De Cesaris **(all.3)**

-e2 – Certificato di matrimonio: -----

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 2.A)****Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile	Tipo: Villino a schiera (Palazzina 1)							
COMUNE	Ladispoli							
VIA / CIVICO	Via del Ghirlandaio, 18							
PIANO/INTERNO	Piano seminterrato, Piano rialzato, Piano primo, piano secondo/ int. 3							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Piano Seminterrato (H=2,50ml)				Vedi accessori			
	Piano Rialzato (Piano Terra) H=2,94ml							
	Soggiorno/Pranzo compresa scala di collegamento tra Piano Seminterrato e rialzato				Mq	34,60		
	Disimpegno				Mq	1,46		
	WC				Mq	2,20		
	Cucina				Mq	6,50		
	Piano Primo (H=variabile)							
	Camera 1				Mq	14,10		
	Camera 2				Mq	12,34		
	Ripostiglio				Mq	4,60		
	Disimpegno compresa la scala tra il piano rialzato e il piano primo				Mq	9,07		
	WC				Mq	3,95		
	Piano secondo (Hm=1,77ml)				Vedi accessori			
TOTALE SUPERFICIE				Mq 88,82				
ACCESSORI DELL'IMMOBILE				SUPERF. CALPESTABILE				
Piano Seminterrato								
	Sala Hobby				Mq	33,85		
	Ripostiglio				Mq	4,26		
	Sottoscala				Mq	1,62		
Piano Terra								
	Corte Giardino (part. 871, Sub 61)				Mq	58,44		
	Posto auto di proprietà condominiale in uso esclusivo (part. 871, sub 57)				Mq	11,00		
Piano Primo								
	Balcone				Mq	5,50		
Piano Secondo								
	Sottotetto				Mq	17,51		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tav. 1 – foto 1-20				
CONFINI								
Confinante con altre unità immobiliari int. 8, 4, 2, 1 e part. 871								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
73	864 871	3 61		A7	4	7,5 vani	Totale: mq 141 Escl. aree scoperte: mq 141	Euro 1.413,80
Indirizzo: Via del Ghirlandaio, n.18 piano: T-1-2 interno 3								



CARATTERISTICHE INTERNE

Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa su quattro piani consecutivi ed è parte di un edificio a schiera denominato palazzina 1. Lo stesso è dotato di impianto idrico-sanitario e fognario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo alimentato con gas metano, impianto citofonico. La cucina è provvista di impianto a gas metano. Attualmente la casa risulta disabitata e le utenze sono tutte staccate.

Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "mediocre"; il pavimento risulta essere realizzato con piastrelle monocottura così come il rivestimento dei locali WC e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte sono in legno tamburato, le finestre nei diversi ambienti sono in legno con vetro singolo, munite di persiane; le finestre del locale seminterrato sono munite di grigliato in ferro; la porta di ingresso è in legno. L'accesso al piano sottotetto avviene tramite scala retrattile in acciaio.

CARATTERISTICHE ESTERNE

All'abitazione (palazzina 1, int. 3) si accede percorrendo il vicolo del Tintoretto per il tramite di una sbarra automatica che permette l'accesso al complesso residenziale.

L'immobile, caratterizzato da una tipologia edilizia del tipo villini a schiera plurifamiliari, esternamente presenta un rivestimento parte a cortina, parte ad intonaco tradizionale (**Tav. 1**-foto 20); sul balcone si ravvedono fenomeni di degrado così come sulla scala di accesso al piano rialzato. Si evidenzia un degrado diffuso sulla pavimentazione del giardino.

Sull'atto di compravendita (atto di provenienza ultraventennale) a rogito notaio Paolo Cappello di Roma, in data 12/05/1977, rep. n. 19089/6545 (vedi nota di trascrizione - **all. 1**), si legge che "...è attribuito all'appartamento l'uso esclusivo del posto auto di proprietà condominiale distinto con il numero 65. Inoltre sul regolamento di condominio di cui al rep. 23044 del 24/02/1976, Trascritto al il 24/03/1976 al n. 1218 di formalità si legge all'art. 4, c. 2 lett. a, "Comma 2. Proprietà comuni in modo indivisibile fra tutti i proprietari di unità immobiliare del Condominio. Lett. a. Le aree destinate a strade e a piazzali all'interno del Condominio, ad eccezione delle aree destinate a giardini e posti macchina, i quali ultimi verranno assegnati in uso dalla XXXXX ai proprietari degli immobili. Per ragioni di decoro e di pulizia, le aree dei posti macchina rimarranno di proprietà comune e verrà assegnato il solo uso ai singoli proprietari". Il posto auto è accatastato al Foglio 73, part. 871, sub 57 - Via del Ghirlandaio, 18 - Piano Terra, int. 65 con stessi intestatari del villino.

Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che lo stesso è inserito in zona periferica del Comune di Ladispoli tra il fiume Sanguinara, la ferrovia Roma-Pisa e la pista di pattinaggio di Ladispoli.

Quesito 2.B)

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

Immobile - Immobile abitativo la cui vendita è esente dal pagamento dell'IVA (Licenze di costruzione del 1972, 1973 e 1975)

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati riportati nel pignoramento dal XXXXX corrispondono allo stato dei luoghi.

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

-a/:



-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile: L'immobile è accatastato e la planimetria corrisponde allo stato di fatto.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile: Per quanto concerne l'elaborato planimetrico, il foglio di mappa, la visura catastale di cui alle particella del compendio, la planimetria del villino, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente (**all.4**).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'edificio ricade in zona B-sottozona B2 residenziale permanente di completamento del Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale il 30_04_1976 e modificato dalle controdeduzioni al parere Regionale adottate dal C.C. con delibera n. 223 del 2_12_1977 del Comune di Ladispoli.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La Costruzione è stata autorizzata in base a:

- Licenza di Costruzione n. 3 del 14/01/1972 e successive Licenze n. 137 del 17/10/1972, n. 57 del 11/06/1973 (**all. 5**) e n. 20 in sanatoria del 29/12/1975 (**all. 6**) rilasciate dal Comune di Ladispoli.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Agli atti non esiste la dichiarazione di Agibilità.

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

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

Immobile

Difformità edilizie: Lo stato attuale dell'immobile, risulta conforme al titolo edilizio approvato

Sanabilità: -----

Costi: -----

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)

**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:</i> Totale dovuto negli ultimi due anni di gestione contabile del villino int. 3 (palazzina 1): € 3.740,22 . Inoltre, come risulta dai bilanci contabili 2019/20 fino al 31.03.2019 il totale dovuto è di € 7.556,70 (all. 7) per un debito totale di € 11.306,92.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

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

Non presenti

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile: Villino	X	
Immobile...		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Villino	XXXXXX 3/12	Denuncia di successione del 8/04/2014	
	XXXXXX 3/12 (De Cuius)	Atto di proprietà 12/05/1977	
	XXXXXX 3/12 (esecutata)	Denuncia di successione del 8/04/2014	Formalità n.1046 del 15/02/2021
	XXXXXX 3/12 (de cuius)	Atto di proprietà 12/05/1977	

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

<i>Descrizione:</i> Il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato e degli altri eredi				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	NO			
Contratti di locazione	NO			

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

Descrizione: Per l'immobile non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Non Applicabile. Vedi quesito 6.C)

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		19/01/2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Villino	XXXXX	F.73, Part.864 e 871, sub 3 e 61	3/12	Denuncia di successione del 5/06/2014 al Reg. Gen. 5999 e al Reg. Part. 4936

Nota: Il pignoramento è stato notificato solo alla sig.ra XXXXX (erede XXXXX) che possiede la quota di proprietà di 3/12.

Dalla relazione notarile si evince che gli altri proprietari sono:

- XXXXX per la quota di proprietà di 3/12 (erede XXXXX);
- XXXXX per la quota di proprietà di 1/4 (erede XXXXX intestatari al Catasto della quota di proprietà di 3/12 ciascuno in quanto non è stata eseguita ancora la voltura);
- XXXXX per la quota di proprietà di 1/4 (erede XXXXX intestatari al Catasto della quota di proprietà di 3/12 ciascuno in quanto non è stata eseguita ancora la voltura).

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Non Applicabile

Lotto 1: -----

Lotto 2: -----

Lotto 3: -----

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Il compendio immobiliare non è divisibile per natura

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Il villino e la corte possono essere venduti in unico lotto

Più lotti: -----

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

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

Immobile: Villino	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Seminterrato			Vedi accessori
Piano Terra (abitazione)	Mq 49,83	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 49,83



Piano Primo (abitazione)		Mq 49,83	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 49,83
Piano Secondo (sottotetto)				Vedi accessori
Accessori	Piano Seminterrato	Mq 48,40	50%	Mq 24,20
	Corte giardino (piano terra)	Mq 61,44	10%	Mq 6,14
	Balcone (Piano primo)	Mq 6,22	30%	Mq 1,86
	Piano secondo (sottotetto)	Mq 21,70	50%	Mq 10,85
			Superficie commerciale	Mq 142,71

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.450,00 ed € 2.050,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2021 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia/Centrale/Centro Urbano, individua abitazioni civili in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 1.200,00 ed € 1.750,00 al mq lordo. Considerato che l'immobile in questione è classato in categoria A/7 si è applicato il coefficiente correttivo per la conversione dalla tipologia edilizia OMI inferiore ad una superiore che nel caso specifico è di 1,20, quindi

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Villino	Val. locali	Min. 1.450,00 ÷ Max. 2.050,00	€/mq 1.750,00	€/mq 1.760,00
	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.750,00	€/mq 1.475,00x1,20=1.770,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Grado di appetibilità dell'immobile in base agli indici di incremento e decremento

Coeff.	Caratteristiche	Incidenza %	Valore
K1	Qualità del palazzo rispetto a quelli della zona:	0%	1
K2	Presenza nel palazzo di servizi non ordinari:	3%	1,03
	- Piscina condominiale		
	- Posto auto	5%	1,05
K3	Deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria del palazzo:	0%	1
K4	Apprezzamento di beni condominiali a reddito: -	0%	1
K5	Apprezzamento per gli appartamenti di taglio piccolo e deprezzamento per quelli di taglio grande: -	0%	1



K6	Coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'appartamento: Affaccio sulla ferrovia	-5%	0,95
K7	Coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento dello stato manutentivo dell'abitazione: Stato mediocre del villino con lavori da fare	-10%	0,90
Applicando la formula di conversione degli indici ($K=1+(p/100)$), dove p sta per percentuale e moltiplicandoli tra loro, si ha:			
Totale = (K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7)			0,9246825

Trovati i coefficienti e moltiplicati per il Valore di mercato di riferimento si ottiene il valore dell'appartamento.

$$V_a = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7) * V_m$$

dove:

V_a = valore dell'appartamento oggetto di stima

V_m = Valore medio della zona

quindi:

$$V_a = (0,9246825) * 1.760,00 \text{ €/mq} = 1.627,44 \text{ €/mq}$$

Da quanto sopra risulta il valore di mercato del compendio pignorato

- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Villino	142,71	1.627,44	€ 232.251,96
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 232.250,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Villino			
Costo Regolarizzazione abuso			€ -----
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Villino	232.250,00	Duecentotrentaduemiladuecentocinquanta/00	

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

<i>Descrizione metodo:</i> Non Applicabile	
Valore della nuda proprietà	-----



Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, li 13 Gennaio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- | | |
|--------|---|
| Tav.1 | Rilievo grafico del villino e documentazione fotografica |
| All. 1 | Copia della nota di trascrizione dell'Atto di compravendita |
| All. 2 | Copia della nota di trascrizione del Certificato di denuncia di successione |
| All. 3 | Certificato contestuale di residenza e Stato civile |
| All. 4 | Elaborato planimetrico, estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale |
| All. 5 | Licenza di Costruzione n. 3 del 14/01/1972 e successive Licenze n. 137 del 17/10/1972, n. 57 del 11/06/1973 |
| All. 6 | Licenza edilizia n. 20 in sanatoria del 29/12/1975 |
| All. 7 | Oneri condominiali |