



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 97/2024**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

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

CUSTODE: **AVV. FABRIZIO CAPONE**

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 (precedendo 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:

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari
- **Depositi entro sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.
- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni



immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà 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 29.06.2024, 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 09.07.2024 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;
- che in data 29.06.2024 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, fissava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 12.11.2024, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **venti** 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 Cerveteri, del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione nei giorni 19/07/2024 primo accesso e 24/07/2024 secondo accesso sempre alla presenza del custode avv. Fabrizio Capone che ha redatto i relativi verbali di accesso (**all.1**).

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09/07/2024	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia	21/10/2024	Invio alle parti il 03/10/2024	
SISTER (Telematico)	Catasto	11/07/2024	Accesso agli atti	
	Conservatoria	29/07/2024	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)
CERVETERI	Urbanistica	Vedi Quesito 4.C – Titoli edilizi		all. 6
UNIV. AGRARIA	Urbanistica	Attestazione usi civici		all. 7
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estratto di mappa, visura catastale, planimetria		all. 5



	Pubblicità Immobiliare	Atto di compravendita	all. 2	
	Locazioni	-----		
ANAGRAFE	Ministero dell'Interno	Certificato di Residenza	all. 3	
		Certificato contestuale di Esistenza in vita, di Stato civile	all. 4	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
Cerveteri	Sopralluogo	19/07/2024 ore 16.00	Negativo	all. 1
		24/07/2024 Ore 10.00	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	12/11/2024		In atti
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Scrittura privata	-----		
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 Ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	Dichiarazione notarile sostitutiva in data 23/05/2024		d1: No d2: SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile** - **Tipo:** Appartamento con corte esclusiva pertinenziale - **vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di XXXXX con sede in Roma iscritta il 24/02/2016 ai NN. 1594/197, Rep. 8037/7174 del 22/02/2016.

Soggetto Contro: XXXXX

N. 2 PIGNORAMENTI:

1-Trascritto il 08/09/2023 ai NN. 9285/7072, Rep. 2060 del 18/07/2023 a favore di XXXXX con sede in Conegliano (TV)



Soggetto contro: XXXXX 2-Trascritto il 23/05/2024 ai NN. 5537/4274, Rep. 1276 del 29/04/2024 a <u>favore</u> di XXXXX con sede in Conegliano (TV) 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
Immobile – Abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza (Piano T-int 4) - Foglio 298, Part. 164, Sub 504 (abitazione), Part. 6, Sub 507 (corte esclusiva) Proprietario: XXXXX 1/1	NO
PROVENIENZA 1.F): Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti al sig. XXXXX a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Sartorelli Rossella di Roma, in data 22/02/20016, rep. n. 8036/7173 (all.2) trascritto il 24/02/2016 ai NN. 1593/1105. Soggetto contro: XXXXX 1/1	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): - <u>Trascrizione</u> del 10/04/2013 ai NN. 2698/1900 Atto di compravendita a rogito notaio Sartorelli Rossella di Roma in data 03/04/2013 rep. 5715/5125 dell'immobile e della corte esclusiva <i>Soggetto a favore:</i> XXXXX 1/1 <i>Soggetto contro:</i> XXXXX - <u>Trascrizione</u> del 22/02/2000 ai NN. 1424/878 Atto di compravendita a rogito notaio Antonio Pugliese di Roma in data 03/07/1998 rep. 23379/6176 (per la provenienza catastale vedere precisazioni catastali del certificato notarile in atti) <i>Soggetto a favore:</i> XXXXX 1/1 <i>Soggetto contro:</i> XXXXX	

Quesito 1.E)

- e1 – Certificato di Stato Civile: Certificato di Residenza (all.3)
--

-e2 – Certificato di matrimonio: Certificato contestuale di Esistenza in vita, di Stato civile (all.4)
--

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

Immobile	Tipo: Appartamento	
COMUNE	Cerveteri - RM	
VIA / CIVICO	Via di Ceri, 105 (già 139)	
PIANO/INTERNO	Piano terra/ int. 4	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano terra H=2,85ml	



	Soggiorno/Pranzo con angolo cottura	Mq 29,16						
	Camera	Mq 14,11						
	Bagno	Mq 4,73						
TOTALE SUPERFICIE		Mq 48,00						
ACCESSORI DELL'IMMOBILE		SUPERF. CALPESTABILE						
Piano terra								
	Giardino (corte esclusiva)	Mq 39,91						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1 – foto 1-9						
CONFINI								
Confinante con appartamento int. 2, int. 3 e distacco su altra proprietà.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita
298	6 (giardino) 164 (abitazione)	507 (giardino) 504 (abitazione)	6	A4	5	3,5vani	Totale: mq 58 Escl. aree scoperte: mq 54	Euro 334,41
Indirizzo: Via di Ceri n.139 – interno 4 - Piano terra								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa al piano terra e fa parte di un fabbricato di più ampia consistenza. E' dotato di impianto idrico-sanitario e fognario e di impianto elettrico ma al momento del sopralluogo l'impianto idrico ed elettrico risultavano staccati; è presente l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria con caldaia murale esterna a GPL la cui bombola è interrata nel giardino di proprietà. La cucina è provvista di impianto a gas.</p> <p>Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; il pavimento del soggiorno/pranzo e angolo cottura risulta essere realizzato con piastrelle di gres porcellanato così come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura, mentre quello della camera risulta essere in parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio con vetro camera munite di persiane ed inferriate in ferro.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>All'abitazione si accede da Via di Ceri dal 97 al 107 percorrendo un vicolo interno che porta al civ. 105 dove al piano terra è collocato l'appartamento con accesso carrabile e pedonale indipendenti. Il giardino risulta pavimentato e con muretti perimetrali in mattoni non intonacati e in parte sovrastati da rete in fil di ferro.</p> <p>L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia in linea con accessi al piano terra indipendenti; esternamente ha una finitura ad intonaco; il balcone sovrastante l'ingresso all'appartamento risulta degradato in più parti.</p> <p>Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona periferica del Comune di Cerveteri in località Borgo S. Martino - Quarto del Moscone.</p>								

Quesito 2.B)



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

Immobile abitativo la cui vendita è esente dal pagamento dell'IVA (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3 del 26/08/2008).

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobile: I dati riportati nel pignoramento dalla XXXXX corrispondono allo stato dei luoghi

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

-a1: -----

-a2: -----

-a3: Si rappresenta che l'immobile catastalmente è sito in Via di Ceri, 139, ma nella realtà è situato in Via di Ceri, 105 del Comune di Cerveteri.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile: L'immobile è accatastato ma la planimetria non corrisponde allo stato di fatto per abusi edilizi. Successivamente alla vendita si dovrà eseguire un nuovo accatastamento per regolarizzare le difformità sanabili.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile: Per quanto concerne l'estratto di mappa, la visura catastale di cui alla particella del compendio, la planimetria dell'appartamento, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente **(all.5)**.

Si rappresenta che il foglio 298 (di cui al compendio pignorato) del Comune di Roma è passato al Comune di Cerveteri dal 10/03/1990.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'edificio ricade in zona Rurale R2-R3 (Rurale Comune e Boschivo) del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 7.06.1980 e successiva Variante Generale di P.R.G. avvenuta con Delibera di C.C. n. 18 del 02/05/2017 vigente nel Comune di Cerveteri.

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 alla:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3 del 26/08/2008 relativa ad una domanda di condono edilizio presentata presso il Comune di Cerveteri ai sensi della L. 724/94 con prot. 23464 del 27/09/1994, concessione edilizia unica per l'immobile oggetto della presente relazione **(all. 6)**.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Per l'immobile 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: abitazione

Difformità edilizie: dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (Concessione edilizia in sanatoria n. 3 del 26/08/2008) si rilevano le seguenti difformità edilizie:

1. Realizzazione di un tramezzo interno all'angolo cottura;
2. Realizzazione di un piccolo locale caldaia nel giardino.

Sanabilità:

Per quanto riguarda le opere in difformità al **punto 1**, si ritiene che possano essere sanate presentando una CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa.

Per quanto riguarda l'opera in difformità di cui al **punto 2**, si ritiene che non sia suscettibile di sanatoria in quanto l'area sul quale è stato edificato l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico con obbligo di parere dell'autorità ad esso preposto e l'opera eseguita risulta difforme all'art. 167 c. 4 del D.lgs n. 42 del 2004, pertanto si dovrà procedere alla sua demolizione e ripristino dei luoghi riportando l'immobile nello stato di legittimità del titolo abilitativo.

Costi:

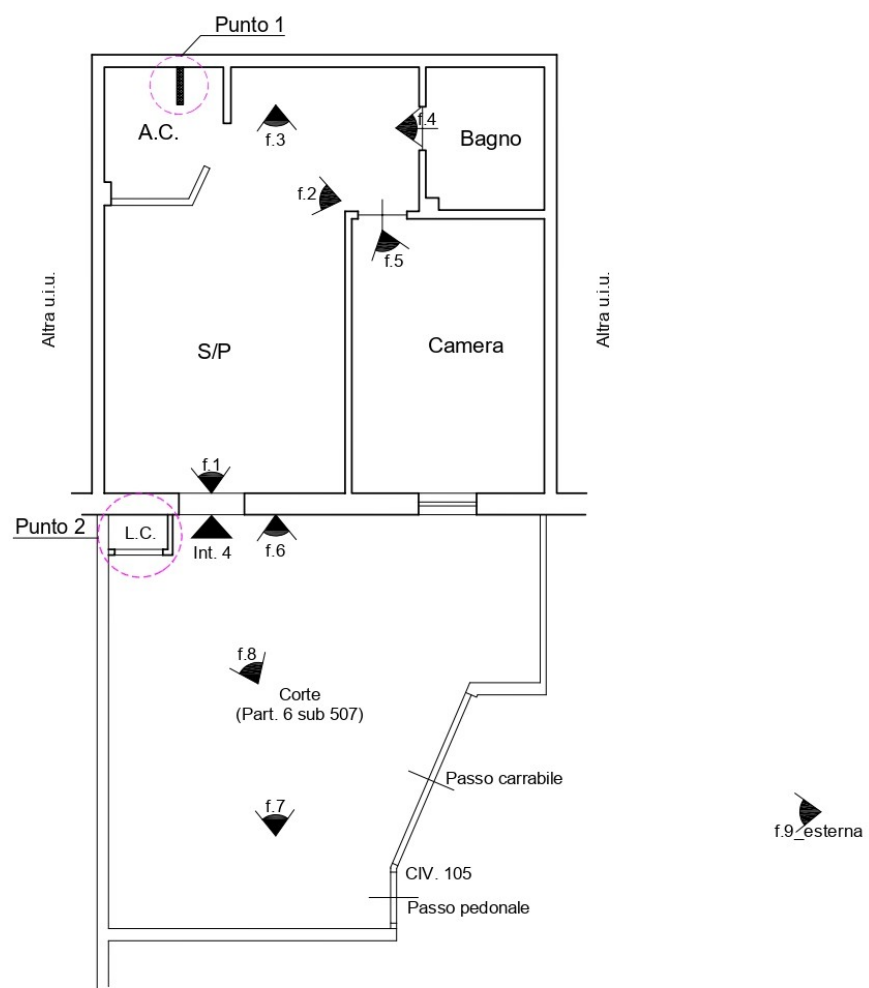
Per la regolarizzazione degli abusi sono stati previsti i seguenti costi:

- Cila in sanatoria compreso accatastamento e oneri:	€ 2.000,00
- Sanzione amministrativa:	€ 1.000,00
- Demolizione, ripristino e oneri di discarica:	€ 500,00
- Richiesta agibilità parziale sulla singola unità (appartamento):	€ 1.500,00
Totale:	€ 5.000,00

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

DIFFORMITA' EDILIZIE

PIANTA PIANO TERRA
 ABITAZIONE - int 4 (Part. 164-sub 504)
 H= 2,85ml
 Scala 1:100



0 1 2 3 4m
 Scala 1:100



**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>
<i>Spese straordinarie già deliberate: -----</i>
<i>Spese condominiali: -----</i>
<i>Altro:</i> Per l'immobile non risulta costituito il condominio

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

Immobile: Non presenti (all. 7)
--

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

	Libero	Occupato
Immobile: Appartamento	X	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile: Appartamento	XXXXXX 1/1	Atto di proprietà del 22/02/2016 Rep. 8036/7173	1-Trascritto il 08/09/2023 ai NN. 9285/7072 2-Trascritto il 23/05/2024 ai NN. 5537/4274

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

<i>Descrizione:</i> L'immobile pignorato è nel possesso del debitore esecutato				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	NO			
Contratti di locazione	NO			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> Non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito in quanto il sig. XXXXX dichiara nell'atto di compravendita stipulato il 22/02/2016 di essere separato legalmente. Si constata tuttavia che nel Certificato contestuale di Esistenza in vita, di Stato civile (all.4), il sig. XXXXX si è nuovamente



coniugato in data 03/02/2018.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

Immobile: Non Applicabile. Vedi quesito 6.C)

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

Notifica atto di pignoramento:		18/04/2024 (cartolina di avviso di ricevimento ex art. 140 CPC)		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile: Appartamento	XXXXXX	F.298, Part.164, sub 504 - Appartamento F. 298, Part.6, sub 507-Giardino (corte esclusiva)	1/1	Atto di compravendita trascritto il 24/02/2016 ai NN. 1593/1105
Nota:				

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Immobile: non applicabile
Lotto 1: -----
Lotto 2: -----
Lotto 3: -----

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>
Immobile: L'appartamento con la corte di pertinenza non è divisibile per natura.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Trattandosi di un'unica abitazione con corte di pertinenza può essere venduta in un solo lotto.
Più lotti: -----

8. STIMA**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati****IMMOBILE 1**

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

Immobile: Abitazione		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiuntiata
Piano Terra (abitazione)		Mq 53,35	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 53,35
Accessori	Giardino	Mq 41,95	10%	Mq 4,19
			Superficie commerciale	Mq 57,54

**- 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 € 1.150,00 ed € 1.750,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2023 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Suburbana/VALCANNETO (VIA GIOVAN BATTISTA PERGOLESI), individua abitazioni di tipo Ville e Villini in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 1.450,00 ed € 2.100,00 al mq lordo. Considerato che l'immobile in questione è classato in categoria A/4 si è applicato il coefficiente correttivo per la conversione dalla tipologia edilizia OMI superiore ad una inferiore (da A7 da abitazione di tipo villini ad A4) che nel caso specifico risulta essere $\div 1,05 \div 1,10 \div 1,10$ del valore normale; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.150,00 ÷ Max. 1.750,00	€/mq 1.450,00	€/mq 1.341,93
	OMI	Min. 1.450,00 ÷ Max. 2.100,00	€/mq 1.210,31 (valore normale degli immobili residenziali-vedi descrizione metodo)	
	BI	Min. 1.095,00 ÷ Max. 1.636,00	€/mq 1.365,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296).

Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario=Val OMImin+ (Val OMImax - Val OMImin) x K
= 1.450 + (2.100 – 1.450) x K

K= (K1 + 3 x K2) /4 (media ponderata)

K1= (Taglio superficie): 0,8 - oltre 45mq fino a 70mq

K2= (Livello di piano): 0,2 - Piano terra

Quindi, K= (0,8 + 3 x 0,2) /4 = 0,35

Pertanto, si ha

1.450 + (2.100 – 1.450) x 0,35 = 1.677,50 €

Correzione tipologica edilizia OMI (da abitazione di tipo villini (A7) ad abitazione di tipo popolare(A4)

Valore normale unitario = 1.677,50 € ÷ 1,05 ÷ 1,10 ÷ 1,20 = 1.210,31 €

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	57,54	1.341,93	€ 77.214,65
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 77.200,00

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



Immobile: Appartamento		
Costo Regolarizzazione abuso	€ 5.000,00	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Appartamento	72.200,00	Settantaduemiladuecento/00

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

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

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, li 03 Ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Aldo Junior Ferrari

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Tav.1	Rilievo grafico dell'appartamento e documentazione fotografica
all. 1	Copia dei verbali di accesso
all. 2	Copia dell'atto di compravendita
all. 3	Certificato di Residenza
all. 4	Certificato contestuale di Esistenza in vita, di Stato civile
all. 5	Estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale
all. 6	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3 del 26/08/2008
all. 7	Attestazione usi civici