

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

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

- **invi**, 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 precedenti 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. 5) posto al 1° piano Scala C di un edificio in condominio sito nel Comune di Cerveteri località Cerenova in Via Castel Giuliano 89, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 56 part. 56 sub 31 .

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	21.02.2024	<i>(Tipo accettazione nomina)</i>	<i>In atti</i>
	Fascicolo telematico	21.02.2024	<i>(Tipo consultazione)</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	21.02.2024	planimetria, visura catastale	
	Conservatoria	11.04.2024	Ispezione di verifica	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI CERVETERI)	Urbanistica	LICENZA EDILIZIA N° 61 DEL 1.04.1976		Allegato 6A
		VARIANTE N°52 DEL 29.06.1977		Allegato 6B
			DOMANDA CERTIFICATO DI ABITABILITÀ PROT. N° 905 DEL 31.01.1978	
		ATTESTAZIONE INESISTENZA USI CIVICI		Allegato 9
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura e planimetria catastale		Allegato 2 e 3
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Anagrafe			
	Anagrafe	Certificato di stato di famiglia, residenza e stato civile		Allegato 11a, 11b, 11c
ARCHIVIO NOTARILE				
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(CERVETERI)	Sopralluogo	16.04.2024	negativo	Allegato 1
	Sopralluogo	23.05.2024	positivo	Allegato 1
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	22.10.2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		Si/No	
CASI DI OPPONIBILITA'	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	-----	-----	-----	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	31.08.2023	-----	Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all' immobile pignorato risale sino all'atto di donazione del 12.05.1995 trascritto il 25.05.1995 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 09.08.2023 Registro Particolare 6746 Registro Generale 8860

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobile 1 : Appartamento sito in Cerveteri località Cerenova in Via Castel Giuliano 89, 1° piano scala C int. 5 censito al N.C.E.U. al foglio 56 part. 56 sub 31

IPOTECHE:	
1)	
PIGNORAMENTI:	
1)	
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**

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
quota di 1/2 (quota non soggetta a pignoramento) quota di 3/18 (quota non soggetta a pignoramento) la quota di 2/18 (quota soggetta a pignoramento) quota di 2/18 (quota soggetta a pignoramento) la quota di 2/18 (quota soggetta a pignoramento)	Si
PROVENIENZA (1. F): L'immobile:	

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
1)	
2)	
3)	
4)	

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile: Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati pertanto ho acquisito il certificato dello stato di famiglia, di residenza e dello stato civile (vedi allegato 11a-11b-11c)

-e2 - Certificato di matrimonio: Gli esecutati risultano:

--

Comunque essendo il bene pervenuto agli esecutati per successione l'ipotesi del quesito non sussiste

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

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobilabile 1	Tipo : Appartamento							
COMUNE	Cerveteri							
VIA / CIVICO	Via Castel Giuliano n° 89							
PIANO/INTERNO	Piano 1 - Int. 5 – Scala C							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Appartamento				mq 32,35 mq			
					mq			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 32,35 mq				
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
Balconi				13,05 mq				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato 4 e 5				
CONFINI								
L'appartamento oggetto della presente perizia posto al primo piano dell'edificio condominiale confina: per un lato con altro appartamento (int.8 scala B), per un lato con altro appartamento (int. 6 scala C) per due lati con la chiostriera condominiale, per un lato con spazio a cielo libero e per un lato con la scala condominiale, infine l'immobile oggetto di pignoramento confina al piano sottostante e quello sovrastante con altro immobili a destinazione residenziale.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
56	56	31	2	A/2	2	3 vani	Totale: 45 mq Escl. aree scoperte: 40 mq	€ 379,60
Indirizzo: VIA CASTEL GIULIANO 89 SCALA C INT. 5 PIANO 1								
CARATTERISTICHE INTERNE								

L'appartamento posto al 1° piano dell'edificio in condominio sito in Cerveteri in via Castel Giuliano n° 89 è composto da : un ingresso, un soggiorno/letto, un disimpegno, un bagno, una cucina e un balcone. L'appartamento presenta un'altezza netta interna di 2,71 mt. L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo costituito da pompa di calore aria-aria, di impianto di acs sanitaria autonomo costituito da boiler elettrico, dell'impianto elettrico a norma e dell'impianto idrico-fognario. Internamente risulta in un buono stato di manutenzione presentando: una pavimentazione in gres porcellanato finto legno, le pareti e i soffitti intonacate e tinteggiate con colori chiari e gli infissi esterni (finestre) in pvc di colore bianco .

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento posto al 1° piano dell'edificio in condominio sito in Cerveteri in via Castel Giuliano n° 89 come già detto fa parte di un edificio in condominio senza ascensore composto da 3 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassetta, la parte esterna della tamponatura è intonacata e tinteggiata con colore bianco. L'edificio necessita di alcuni 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 .

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobile 1: la descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento .

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

-a1:-----

--a2:-----

--a3:-----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto :

Immobile 1: 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 dei beni pignorati (vedi allegato 10)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: L'edificio di cui ne è parte l'immobile oggetto di esecuzione ricade secondo il P.R.G. vigente: "CE – CERENOVA – Lottizzazione fatta salva" - ZONA R –RURALE", sottozona Lottizzazione del "Comprensorio convenzionato di CERENOVA COSTANTICA" di originario atto rep.242875 rec.7194 del 24.01.1969 relativo alla lottizzazione ivi dichiarata approvata con DCC n°12 del 15.3.1965 .

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'edificio B di cui ne è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n° 61 del 01.04.1976 e della successiva variante n° 52 del 29.06.1977 del 31.05.1968.

L'immobile risulta conforme tranne che :

- a) Tramezzo divisorio tra la il soggiorno e la zona letto
- b) Inversione della destinazione d'uso tra la stanza da bagno e la cucina (vedi allegato 6a-6b-7)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Dichiarazione di agibilità non esistente. E' stata presentata una domanda di Abitabilità con prot. n°905 del 31.01.1978 però incompleta della documentazione necessaria al rilascio dell'agibilità, comunque all'interno del fascicolo è presente il collaudo statico che viene allegato alla presente perizia in quanto utile per la nuova richiesta di agibilità (vedi allegato 8)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile 1 :

Difformità edilizie (vedi Allegato 7):

- a) Tramezzo divisorio tra la il soggiorno e la zona letto;
 - b) Inversione della destinazione d'uso tra la stanza da bagno e la cucina;
- per tali abusi non sono state presentate istanze di condono.

Sanabilità:

• Le difformità edilizie riportate al punto 4 sono sanabili 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 comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa, spese tecniche e nuova presentazione della planimetria catastale a seguito della cila in sanatoria corrispondono a 3.000,00 €

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

Spese fisse di gestione o manutenzione condominio : 260,00 € annuali

Spese straordinarie già deliberate condominio : nessuna

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia : risulta in regola con in pagamenti

Altro: quota millesimi condominio : 22,50

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 9).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) - Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1	X	-----

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1	ASTE GIUDIZIARIE®		

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

Descrizione: l’immobile 1 è libero				
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

Immobile 1 : Quesito non attinente all’esecuzione in oggetto
--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		notifica atto di pignoramento agli intestatari eseguiti il 06.07.2023		
Immobile 1	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà



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

- Separazione in natura e progetto di divisione: l'immobile non è divisibile

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

l'immobile 1 non può essere diviso in natura

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

L'immobile può essere venduto in unico lotto :

Immibile 1 : Appartamento sito in Cerveteri località Cerenova in Via Castel Giuliano n° 89, 1° piano, int. 5 scala C censito al N.C.E.U. al foglio 56 part. 56 sub 31

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Immibile 1 Appartamento		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 40,80	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 40,80
Accessori	Balconi	mq 15,12	30%, fino a metri quadrati 25	mq 4,54
			Superficie commerciale	mq 45,34
- 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 secondo 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. 1.200,00 Max. 1.600,00	€/mq 1.850,00 €	€/mq 1.655,00

	OMI	Min. 1.350,00 Max. 1.950,00	€/mq 1.650,00 €
	BI	Min. 1.215,00 Max. 1.715,00	€/mq 1.465,00 €

- 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 : 1° senza ascensore: coefficiente di merito -10%;
- 3) STATO DI CONSERVAZIONE : ristrutturato : coefficiente di merito +5%;
- 4) LUMINOSITA' : luminoso : coefficiente di merito + 5%;
- 5) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna : coefficiente di merito + 5%;
- 6) EDIFICIO : oltre i 40 anni stato conservativo normale: coefficiente di merito 0%;
- 7) RISCALDAMENTO : autonomo coefficiente di merito + 5%;

Totale coefficienti di merito = + 10%.

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

$$1.655,00 + (1.655,00 \times 10\%) = 1.820,50 \text{ €/mq di superficie lorda}$$

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	45,34 mq	1.820,50 €	82.541,47 €
Valore di Mercato in cifra tonda			82.500,00 €

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

Appartamento sito in Cerveteri località Cerenova in Via Castel Giuliano 89, 1° piano scala C int. 5 censito al N.C.E.U. al foglio 56 part. 56 sub 31

Costo Regolarizzazione abuso : **2.700,00 €**

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: costi per richiesta certificato di agibilità comprensivo di diritti amministrativi e spese tecniche il tutto per un valore di **2.800,00 €**

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

Immobile 1	€	Euro/00
Quota pari a 6/18 dell'appartamento sito in Cerveteri località Cerenova in Via Castel Giuliano 89, 1° piano scala C int. 5 censito al N.C.E.U. al foglio 56 part. 56 sub 31	$(82.500,00 - 5.500,00) \times 6/18 = 25.666,66 \text{ €}$ che viene arrotondato a 25.700,00 €	Venticinquemilasettecento/00 euro

Civitavecchia, li 15.06.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arche. Marco Gagliardi

