



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 12/2023**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

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

CUSTODE: **AVV. ELISABETTA MUSSO**

**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**



## 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 (calpestando) 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 si 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 04.05.2023, 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 15.05.2023 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;
- che in data 03.04.2023 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, fissava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 26.09.2023, 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 e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione nei giorni 23/05/2023 primo accesso e 06/06/2023 secondo accesso sempre alla presenza del custode avv. Elisabetta Musso che ha redatto i relativi verbali di accesso che risultano depositati in atti.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE               |                                     |                                                                        |                                                 |                      |
|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITA'                           | DATA                                                                   | ESITO                                           | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA                  | Giuramento                          | 15/05/2023                                                             | Accettazione nomina                             | In atti              |
|                                | Fascicolo telematico                |                                                                        | Consultazione                                   |                      |
|                                | Deposito perizia                    | 14/09/2023                                                             | Invio alle parti il 24/08/2023                  | In atti              |
| SISTER (Telematico)            | Catasto                             | 17/05/2023                                                             | Accesso agli atti                               |                      |
|                                | Conservatoria                       | 19/05/2023<br>29/05/2023                                               | Accesso agli atti e richiesta atto di proprietà |                      |
| GOOGLE                         | (Tipo Inquadramento Territoriale)   | -----                                                                  | (Tipo dati in relazione)                        |                      |
| REGIONE LAZIO                  | (Tipo Ricerca vincoli territoriali) | -----                                                                  | (Tipo dati in relazione)                        |                      |
| ACCESSO AGLI ATTI              |                                     |                                                                        |                                                 |                      |
| UFFICI                         | UFFICIO/ATTIVITA'                   | ESITO                                                                  |                                                 | Allegato (Eventuale) |
| LADISPOLI                      | Urbanistica                         | Vedi Quesito 4.C – Titoli edilizi                                      |                                                 | All.5-6-7-8          |
| UNIV. AGRARIA                  | Urbanistica                         | Certificato usi civici                                                 |                                                 | All. 10              |
| AGENZIA ENTRATE                | Catasto                             | Estratto di mappa, visura catastale, planimetria DOCFA                 |                                                 | All. 3-4             |
|                                | Pubblicità Immobiliare              | Atto di compravendita                                                  |                                                 | All. 1               |
|                                | Locazioni                           | -----                                                                  |                                                 |                      |
| ANAGRAFE                       | Comune di Rimini (RN)               | Certificato storico di residenza, certificato anagrafico di matrimonio |                                                 | All. 2               |



|                            |                                   |                         |          |                      |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------|----------------------|
| ARCHIVIO NOTARILE          | Atto Compravendita                |                         |          |                      |
|                            | Atto Ultraventennale              | Atto di proprietà       |          | All. 1               |
| <b>DATI DI INTERESSE</b>   |                                   |                         |          |                      |
| RIUNIONI/INCONTRI          | MOTIVO                            | DATA/ORA                | ESITO    | Allegato (Eventuale) |
| Ladispoli                  | Sopralluogo                       | 23/05/2023<br>ore 10.00 | Negativo | In atti              |
|                            |                                   | 06/06/2023<br>Ore 9.30  | Positivo | In atti              |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza                           | 26/09/2023              |          | In atti              |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE    | -----                             |                         |          |                      |
| 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                | 28/03/2023    |                      | d1: No<br>d2: SI      |
| <b>Segnalazioni al Giudice:</b>               |                  |               |                      |                       |

**Quesito 1.B) 1.G)**

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

|                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IPOTECHE:</b><br><u>Ipoteca Volontaria</u> derivante da concessione a garanzia Mutuo <u>a favore</u> di XXXXX con sede in Roma iscritta il 17/03/2008 al Reg. Part. 616 di formalità, Rep. 21470/7505 del 13/03/2008.<br>Soggetto Contro: XXXXX |
| <b>PIGNORAMENTI:</b><br>Trascritto il 23/03/2023 al Reg. Part. 2197 di formalità, Rep. 4159 del 20/12/2022 a <u>favore</u> di XXXXX con sede in Roma (RM)<br>Soggetto contro: XXXXX                                                                |
| <b>SEQUESTRI:</b> -----                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> -----                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> -----                                                                                                                                                                                                  |
| <b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.):</b> -----                                                                                                                                                                                              |

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

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| <b>PROPRIETA'</b> | <b>PROPRIETA' AL</b> |
|-------------------|----------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>VENTENNIO</b> |
| <b>Immobile – Abitazione</b> (Piano 2-int 13) - F. 66, Part. 294, Sub 13<br>Proprietario: XXXXX 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SI               |
| <b>PROVENIENZA 1.F):</b><br>L'immobile innanzi descritto è pervenuto al sig. XXXXX a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Bartolomucci Franco da Roma (RM), in data 29/05/2001, rep. n. 280924 <b>(all.1)</b> trascritto il 05/06/2001 al Reg Part. 3319 di formalità.<br>Soggetto contro: XXXXX<br>N.B. Il sig. XXXXX al momento dell'acquisto dell'immobile (29/05/2001) era coniugato ma legalmente separato. In data 14/05/2011 risulta sposato con XXXXX alla quale è stato notificato l'atto di precetto in quanto garante nel contratto di mutuo (vedi 1.E –e2) |                  |
| <b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):</b><br>- Nessuno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |

**Quesito 1.E)**

**- e1 – Certificato di Stato Civile:** Certificato storico di residenza **(all.2)**.

**-e2 – Certificato di matrimonio:** Certificato anagrafico di matrimonio **(all.2)**.

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)**

|                                             |                                                                                         |                             |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Immobile</b>                             | <b>Tipo:</b> Appartamento                                                               |                             |
| <b>COMUNE</b>                               | Ladispoli - RM                                                                          |                             |
| <b>VIA / CIVICO</b>                         | Via Fiume, 16                                                                           |                             |
| <b>PIANO/INTERNO</b>                        | Piano secondo/ int. 13 scala B                                                          |                             |
|                                             | <b>UNITÀ AMBIENTALE</b>                                                                 | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |
|                                             | <b>Piano Secondo H=2,95</b>                                                             |                             |
|                                             | Soggiorno/pranzo con angolo cottura                                                     | Mq 29,73                    |
|                                             | Camera 1(catastalmente studio)                                                          | Mq 8,66                     |
|                                             | Camera 2                                                                                | Mq 14,05                    |
|                                             | WC                                                                                      | Mq 4,37                     |
|                                             | Disimpegno                                                                              | Mq 4,20                     |
|                                             | Ingresso                                                                                | Mq 4,08                     |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b>                    | <b>Mq 65,09</b>                                                                         |                             |
|                                             | <b>ACCESSORI DELL'IMMOBILE</b>                                                          | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |
|                                             | <b>Piano Primo</b>                                                                      |                             |
|                                             | Balcone 1                                                                               | Mq 5,68                     |
|                                             | Balcone 2                                                                               | Mq 4,40                     |
| <b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b> | <b>Tav. 1 – foto 1-12</b>                                                               |                             |
| <b>CONFINI</b>                              | Confinante con altre unità immobiliari su due lati (sub 12 e sub 14) e cavedio interno. |                             |

**DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens. | Categ | Classe | Consist | Superficie catastale                        | Rendita     |
|--------|-------|------|------------|-------|--------|---------|---------------------------------------------|-------------|
| 66     | 294   | 13   |            | A2    | 4      | 4,5vani | Totale: mq 75<br>Escl. aree scoperte: mq 72 | Euro 790,18 |

Indirizzo: Via Fiume n.16 Scala B Interno 13 Piano 2

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa al piano secondo scala B di un edificio condominiale costituito da due palazzine denominate A e B. Lo stesso è dotato di impianto idrico-sanitario e fognario, impianto elettrico; è presente l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria con caldaia a metano. La cucina è provvista di impianto a metano.

Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; il pavimento risulta essere realizzato con piastrelle di gres porcellanato così come il rivestimento del locale WC e dell'angolo cottura; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio con vetro camera muniti di serrande avvolgibili. Il fabbricato è dotato di ascensore.

Il sig. XXXXX dichiara nel verbale di sopralluogo che: *"nel bagno ogni tanto si verificano allagamenti provenienti dal piano superiore, ma attualmente non vi è in atto alcuna infiltrazione"*

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

All'abitazione si accede percorrendo un breve tratto cortilizio condominiale con accesso da via Fiume 16. L'appartamento risulta ad una quota più alta rispetto al pianerottolo del piano secondo e per tale motivo si dovranno salire pochi gradini per l'accesso all'appartamento.

L'immobile, caratterizzato da una tipologia edilizia a palazzina con cavedio interno, esternamente presenta un rivestimento ad cortina (**Tav. 1-foto 12**).

Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che lo stesso è inserito in zona centrale a pochi minuti dal mare e dalla stazione ferroviaria.

**Quesito 2.B)**

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

**Immobilie** - Immobili abitativo la cui vendita è esente dal pagamento dell'IVA (Certificato di abitabilità del 28/04/1972. I lavori di costruzione del fabbricato sono terminati il 31/12/1969).

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

**Immobilie** - I dati riportati nel pignoramento dalla XXXXX corrispondono allo stato dei luoghi.

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

-a1: -----

-a2: -----

-a3: -----

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

**Immobilie:** L'immobile è accatastrato ma la planimetria dell'immobile non corrisponde allo stato di



fatto per abusi edilizi. Pertanto il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la variazione catastale (DOCFA) per diversa distribuzione degli spazi interni in data 27/07/2023 prot. RM0385415/2023 (all. 3).

Si fa presente che la camera 1 indicata in perizia, nell'accatastamento è stata indicata come studio in quanto inferiore ai 9,00 mq richiesti dal Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975 (art. 2).

#### 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.4).

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

###### Strumento urbanistico comunale:

L'immobile ricade in zona B residenziale sottozona B5 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 02/12/1977 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. 260 del 12/09/1967 (all. 5);
- Licenza di Costruzione (Voltura) n. 110 del 17/04/1969 (all. 6);
- Licenza di costruzione in variante n. 127 del 02/05/1969 (all. 7);

##### Quesito 4.D) - Agibilità

###### Dichiarazione di agibilità:

Certificato di Abitabilità n. 45 del 28\_04\_1972 - palazzina B (all.8)

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

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

###### Immobile

**Difformità edilizie:** dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (Licenza di Costruzione in variante n.127 del 02/05/1969 - all.7) si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- Diversa distribuzione degli spazi interni con rimodulazione delle unità ambientali dell'appartamento.

###### Sanabilità:

Per le opere in difformità rilevate si ritiene possano essere sanate presentando una CILA a sanatoria corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa.

###### Costi:

Per la regolarizzazione descritta ai punti precedenti sono stati previsti i seguenti costi:

- Cila e oneri: € 2.000,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

**Totale: € 3.000,00**

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

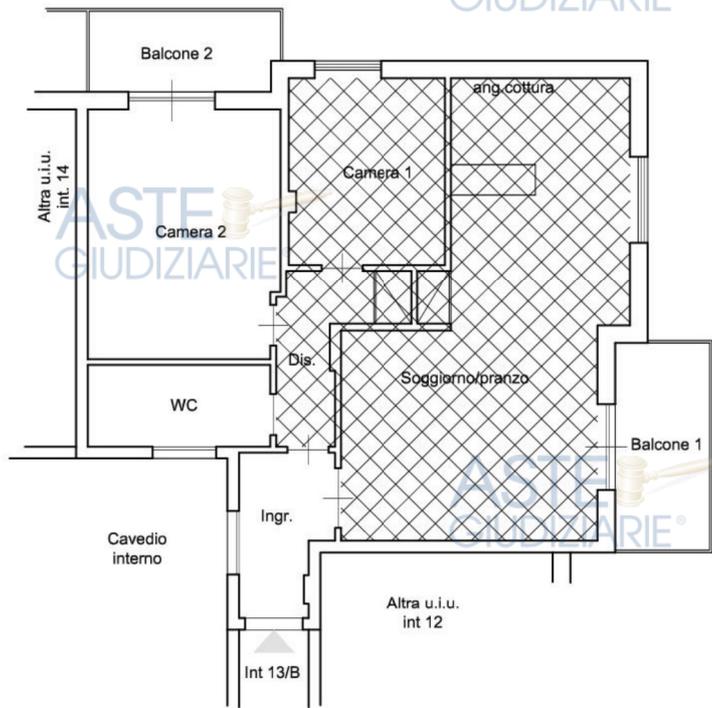


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### DIFFORMITA' EDILIZIE

PIANTA PIANO SECONDO  
ABITAZIONE - int 13 - Scala B  
H= 2,95 ml  
Scala 1:100



 Diversa distribuzione degli spazi interni



Scala 1:100



### 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

|                                               | Esistente | Non esistente |
|-----------------------------------------------|-----------|---------------|
| <b>Vincolo artistico:</b>                     |           | X             |
| <b>Vincolo storico:</b>                       |           | X             |
| <b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b> |           | X             |
| <b>Vincolo di indivisibilità:</b>             |           | X             |

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

|                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b><br>Sollecito di pagamento al 12/07/2023: “€ 2.755,05 per saldo esercizio precedente al 31/12/2022 e rate condominio 2023 Pal. B” (all. 9) |
| <b>Spese straordinarie già deliberate:</b><br>Sollecito di pagamento intervento tetto al 12/07/2023: “€ 5.872,89 per rate lavori tetto e chiostrina Pal B” (all. 9)                      |
| <b>Spese condominiali: ---</b>                                                                                                                                                           |
| <b>Altro:</b>                                                                                                                                                                            |

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

|                        |
|------------------------|
| Non presenti (all. 10) |
|------------------------|

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

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

|                               | Libero | Occupato                                                         |
|-------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------|
| Immobile: <b>Appartamento</b> |        | X<br>Dal debitore esecutato, dalla moglie e dal figlio minorenni |

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

| Immobile                      | Intestataro | Titolo legittimante il possesso | Trascrizione del pignoramento   |
|-------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Immobile: Appartamento</b> | - XXXXX 1/1 | Atto di proprietà 29/05/2001    | Formalità n.2197 del 23/03/2023 |

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

| <i>Descrizione:</i><br>Il compendio 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> Per l'immobile non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito. |
| <i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>      |

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

|                                  |                           |                                            |       |                                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Notifica atto di pignoramento:   |                           | 20/12/2022 (notificata a mano alla moglie) |       |                                                                                                   |
| Immobile                         | Intestatario/Destinatario | Beni (F., p.la, sub)                       | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà                                                              |
| <b>Immobile:</b><br>Appartamento | XXXXX                     | F.66, Part.294, sub 13                     | 1/1   | Atto di compravendita trascritto il 05/06/2001 al Reg. Gen. 5257 e al Reg Part. 3319 di formalità |
| <b>Nota:</b>                     |                           |                                            |       |                                                                                                   |

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

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

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| - Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): |
| <b>Immobile:</b> L'appartamento non è divisibile per natura    |

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

|                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Unico lotto:</b> Trattandosi di un'unica abitazione 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: Villino          |           | Sup. lorda (mq) | Raggiungimento (DPRn138/1998)                | Sup. raggiunta  |
|----------------------------|-----------|-----------------|----------------------------------------------|-----------------|
| Piano Secondo (abitazione) |           | Mq 74,05        | 100% muri perimetrali<br>50% muri confinanti | Mq 74,05        |
| <b>Accessori</b>           | Balcone 1 | Mq 5,93         | 30%                                          | Mq 1,78         |
|                            | Balcone 2 | Mq 4,62         | 30%                                          | Mq 1,38         |
|                            |           |                 | <b>Superficie commerciale</b>                | <b>Mq 77,21</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Il compendio immobiliare</b> 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 € 1.700,00 ed € 2.200,00 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 2022 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Centrale/Centro Urbano, individua abitazioni di tipo civile (A/2-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 1.300,00 ed € 1.900,00 al mq lordo.

| Tipologia immobile |             | Valori di mercato €/mq        | Valore medio €/mq | Prezzo unitari con arrotondamenti |
|--------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Villino            | Val. locali | Min. 1.700,00 ÷ Max. 2.200,00 | €/mq 1.950,00     | <b>€/mq 1.775,00</b>              |
|                    | OMI         | Min. 1.300,00 ÷ Max. 1.900,00 | €/mq 1.600,00     |                                   |
|                    | 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:<br><b>- Presenza di ascensore</b>                                               | 5%          | 1,05           |
| K2                                                                                                                                 | Presenza nel palazzo di servizi non ordinari:                                                                                     | 0%          | 1              |
| 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: <b>Da 60 a 80mq</b>             | 5%          | 1,05           |
| K6                                                                                                                                 | Coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'appartamento: <b>Presenza di chiostrina</b> | -2%         | 0,98           |
| K7                                                                                                                                 | Coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento dello stato manutentivo dell'abitazione: -                                       | 0%          | 1              |
| Applicando la formula di conversione degli indici ( $K=1+(p/100)$ ), dove p sta per percentuale e moltiplicandoli tra loro, si ha: |                                                                                                                                   |             |                |
| <b>Totale = (K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7)</b>                                                                                             |                                                                                                                                   |             | <b>1,08045</b> |

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:

$$V_a = (1,08045) * 1.775,00 \text{ €/mq} = 1.917,79 \text{ €/mq}$$

Da quanto sopra risulta il valore di mercato del compendio pignorato

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

| Bene | Mq | €/mq | Valore di mercato |
|------|----|------|-------------------|
|------|----|------|-------------------|



Architetto ALDO JUNIOR FERRARI

|                                                                                                        |                   |                                   |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Appartamento                                                                                           | 77,21             | 1.917,79                          | € 148.072,56        |
| Valore di Mercato in cifra tonda                                                                       |                   |                                   | <b>€ 148.000,00</b> |
| <b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>                                       |                   |                                   |                     |
| Immobile: <b>Appartamento</b>                                                                          |                   |                                   |                     |
| Costo Regolarizzazione abuso                                                                           |                   |                                   | <b>€ 3.000,00</b>   |
| <b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>                                 |                   |                                   |                     |
| Descrizione:                                                                                           |                   |                                   |                     |
| <b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b> |                   |                                   |                     |
| <b>Lotto Unico (immobile pignorato)</b>                                                                | <b>€</b>          | <b>Euro/00</b>                    |                     |
| <b>Abitazione</b>                                                                                      | <b>145.000,00</b> | <b>centoquarantacinquemila/00</b> |                     |

- **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 24 Agosto 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

|         |                                                                         |
|---------|-------------------------------------------------------------------------|
| Tav.1   | Rilievo grafico dell'appartamento e documentazione fotografica          |
| All. 1  | Copia dell'Atto di compravendita                                        |
| All. 2  | Certificato storico di residenza e certificato anagrafico di matrimonio |
| All. 3  | Variazione catastale DOCFA                                              |
| All. 4  | Estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale              |
| All. 5  | Licenza di Costruzione n. 260 del 12/09/1967                            |
| All. 6  | Licenza di Costruzione (Voltura) n. 110 del 17/04/1969                  |
| All. 7  | Licenza di costruzione in variante n. 127 del 02/05/1969                |
| All. 8  | Certificato di abitabilità                                              |
| All. 9  | Oneri condominiali                                                      |
| All. 10 | Certificato usi civici                                                  |

CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Il sottoscritto Arch. Aldo Junior Ferrari, premesso:

- che in data 01/09/2023 veniva recapitato, a mezzo mail ordinaria, dalla sig.ra XXXXX (garante nel contratto di mutuo e coniuge del sig. XXXXX - Debitore esecutato), un'osservazione ai debiti condominiali indicati nell'allegato 9 relativi al quesito 5.B-Oneri condominiali indicando che "... dovrebbe essere inviata tutta la documentazione su cui è stato fatto un pignoramento mobiliare di € 5.696,66 oltre a compensi per € 1.200 sul conto corrente e sulla busta paga a partire dal mese di marzo 2011." (all. 11)

Si ritiene che le spese indicate nelle osservazioni non siano applicabili al quesito 5.B, ma ad ogni buon fine, si demanda al Signor Giudice ogni valutazione in merito alle osservazioni della parte esecutata.

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, li 14 Settembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari

All. 11      Mail ordinaria- osservazione