



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 163/2024**

PROMOSSA DA: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

CONTRO: -----



GIUDICE: **Dott. Stefano Palmaccio**

ESPERTO ESTIMATORE: **Pianificatore Territoriale Arch. Egidio Santamaria**

CUSTODE: **Avv. Daniele Di Lazzaro**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PRIMA STESURA



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) 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;
- 2) 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: -In primo luogo, 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 trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. oppure: 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. -In secondo luogo, 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). 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. - In terzo luogo, 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. 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 G.E.;
- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, 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 di trascritto il-...
- 5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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;

7) 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:

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

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

c) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

8) 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. 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'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

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

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.;

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

14) appuri, sulla scorta 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. 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 ed 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;

15) 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;

16) 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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

- 1) utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari;
- 2) 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 569 bis 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. 2.1) 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;
- 3) 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 i 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) ecco... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità);
- 4) 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: L'esecuzione immobiliare fa riferimento a una unità immobiliare, ubicata nel Comune di Tolfa (RM) in Via Del Paradiso n. 33, erroneamente indicato negli atti dell'esecuzione come numero civico 35. Il G.E. dott. Stefano Palmaccio, ha affidato l'incarico di esperto estimatore al sottoscritto in data 30 ottobre 2024. Lo scrivente CTU ha accettato l'incarico, prestando giuramento nei modi e termini di legge, in data 9 novembre 2024.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09/11/2024	"Accettazione avvenuta con successo"	
	Fascicolo telematico	Dal 09/11/2024	consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	13/11/2024	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile – acquisizione tabelle OMI	
	Conservatoria	13/11/2024	Ispezione di verifica	
GOOGLE	13/11/2024		Individuazione sito per sopralluogo	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	----	(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)

COMUNE DI TOLFA	Urbanistica/VERIFICHE A TITOLI EDILIZI	VERIFICHE PRESSO L'UFFICIO	
COMUNE DI TOLFA	ANAGRAFE	CERTIFICATO CUMULATIVO RESIDENZA, NASCITA, MATRIMONIO, STATO CIVILE	
AGENZIA ENTRATE	CATASTO	STRALCIO FOGLIO DI MAPPA PLANIMETRIA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, VISURA NOMINATIVA E STORICA	
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
Comune di COMUNE DI TOLFA, VIA DEL PARADISO N. 33	Sopralluogo	29/11/2024 10.00 ore	Il sopralluogo si è svolto con regolarità e sono state consentite tutte le indagini necessarie.
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
CASI DI OPPONIBILITA'	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.)

RISPOSTA QUESITO N. 1/2

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	NO			
Certificato notarile	SI			
Segnalazioni al Giudice: NESSUNA				

Il Creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione Notarile sostitutiva, redatta in data 08/10/2024, dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n. 6.

Si precisa che:

- La certificazione relativa alle unità immobiliari comprendono atti di acquisto che sono stati trascritti in data oltre venti anni antecedente la trascrizione del pignoramento (16/09/2024);
- Risulta nel fascicolo telematico il deposito da parte del creditore procedente, nello specifico allegato alla Relazione Notarile, dell'estratto catastale storico. Nella certificazione Notarile depositata sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile. È stato acquisito dal sottoscritto CTU certificato di stato civile, residenza e famiglia, risulta privo di annotazioni, allegato alla presente perizia:

VISURA ANAGRAFICA -----

RISPOSTA QUESITO N. 3

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile: Comune di Tolfa (RM) l'immobile riportato nel catasto di Roma:

-Abitazioni di tipo ultrapolare di categoria A/5 -----.

IPOTECHE: -----.

PIGNORAMENTI: -----.

SEQUESTRI: NO

DOMANDE GIUDIZIALI: NO

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) NO

RISPOSTA QUESITO 4

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO

-----	NO
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): come da atti di compravendita citati	

RISPOSTA QUESITO N. 5

L'atto di provenienza atto di compravendita del Notaio Bianchi Antonio del ----- repertorio n. ---
----- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data
10 maggio 2007 al numero di registro generale ----- e numero di registro particolare -----.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

RISPOSTA QUESITO N. 6

Descrizione immobile

Immobile

COMUNE

VIA / CIVICO

PIANO/INTERNO

Tipo: APPARTAMENTO

TOLFA

Via Del Paradiso n. 33, erroneamente indicato negli atti come civico n.
35

Piano 2

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Appartamento

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

mq 45,00

Terrazzi mq 0,00

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

Mq 45,00

Accessori dell'immobile

SUPERF. CALPESTABILE

Mq 0,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria catastale (Vedi Allegati 1, 2, 3, 4, 5)

CONFINI

Via Del Paradiso, aderenza con altri immobili

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
23	645	7		A/5	3	2,5	Totale: 48 m²	Euro 92,96

Indirizzo: Via Del Paradiso n. 33, erroneamente negli atti di esecuzione indicato con n. 35 Piano 2°

CARATTERISTICHE INTERNE

La unità immobiliare è ubicata nel centro storico del Comune di Tolfa (RM), si accede all'appartamento dal civico n. 33 di Via Del Paradiso. Posto al secondo piano l'accesso avviene mediante una scala realizzata con le tecniche degli anni 1900/1920, si presenta stretta con alzate troppo alte e pedate troppo corte, gli sbarchi si sovrappongono agli ingressi, rendendo difficoltoso l'accesso alla medesima unità immobiliare.

Si accede direttamente alla cucina e dalla medesima alla camera da letto. All'interno della camera da letto è presente un bagno, non risultante dalla documentazione catastale di misure circa 0.90*1.00m.

La unità immobiliare si presenta molto fatiscente, con infiltrazioni di acqua piovana e priva di ogni requisito igienico sanitario.

Necessita di una forte manutenzione straordinaria oltre che di un adeguamento igienico/sanitario.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Ubicato al Piano secondo, senza ascensore, fa parte di un complesso immobiliare, sito nella zona denominata "centro storico". L'immobile necessita di manutenzione straordinaria. Necessita di implementare azioni tese al risparmio energetico, infatti il complesso è stato edificato in periodo dove non vi era la sensibilità al tema energetico. Vicino ad ogni servizio, comprese attività sportive, banche, supermercati ecc...

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

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

RISPOSTA QUESITO N. 7

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

Si può ritenere conforme tranne la realizzazione di un bagnetto di misure modeste pari a 1.00x1.00 m ca

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

il bene si può ritenere conforme tranne la realizzazione di un bagnetto di misure modeste pari a 1.00x1.00 m ca., che tuttavia dovrà essere demolito.

RISPOSTA QUESITO N. 8

Aggiornamento del catasto: l'immobile non necessita dell'aggiornamento catastale

4. SITUAZIONE URBANISTICA

RISPOSTA QUESITO N. 9

Strumento urbanistico comunale:

Ubicato in zona "A" centro storico come si evidenzia dal PRG vigente e adottato

RISPOSTA QUESITO N. 10

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta edificato antecedentemente all'anno 1967 – pertanto per la disciplina urbanistica è stato legittimamente edificato

Dichiarazione di agibilità/abitabilità: non presente

Difformità edilizie, sanabilità e costi

*Presenza di un bagnetto di misure circa 1*1, necessita per la demolizione di circa € 1.500,00*

RISPOSTA QUESITO N. 11

Non risultano, presso il servizio di pubblicità immobiliare, trascrizioni di procedimenti giudiziari sul bene pignorato

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

RISPOSTA QUESITO N. 14

	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

Oneri condominiali All. n. 9

Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

I diritti di uso civico non sono presenti – trattasi di immobile ubicato nel centro storico pertanto non possono esistere diritti all'uso civico

RISPOSTA QUESITO N. 15

Eventuali pignoramenti pro quota.

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota, ma per l'intero.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

RISPOSTA QUESITO N. 12/13

Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Abitazioni di tipo ultrapopolare di categoria A/5 alla Via Del Paradiso n. 35 (civico esatto n.33), di vani 2,5 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 645 Subalterno 7, rendita€ 92,96.		X

Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
- Abitazione di tipo ultrapopolare di categoria A/5 alla Via Del Paradiso n. 35 (civico esatto n.33), di vani 2,5 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 645 Subalterno 7, rendita€ 92,96	-----	ATTO DI COMPRAVENDITA – - -----	Il proprietario coincide con il possessore

Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	NON PRESENTI	NON PRESENTI		
Contratti di locazione	NON PRESENTI	NON PRESENTI		

Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione: NON RISULTA ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: NON RISULTA ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE</i>

Stima del canone di locazione di mercato – NON SONO PRESENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE -

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato: Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

RISPOSTA QUESITO N. 16

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione di tipo ultrapolare di categoria A/5 alla Via Del Paradiso n. 35 (civico esatto n.33)	-----	FG. N. 23 P.LLA 645 SUB 7	1/1	-----

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato (NON DIVISIBILE)

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:
- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>
Vendita beni pignorati
Unico lotto: Trattasi di un piccolo appartamento con posto auto scoperto annesso, pertanto non divisibile
Più lotti:

RISPOSTA QUESITO N. 17

8. STIMA

Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale**

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
-Abitazione di tipo civile (categoria A/2), posta al piano 3, consistenza 4,5 vani;		mq 45,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 48,00
Accessori				
			Superficie commerciale	mq 48,00

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

Descrizione metodo Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato: Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo che individua il valore con riferimento a valori noti di immobili compravenduti, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima. Sono estrinseci i caratteri relativi, ad esempio, alla zona urbana in cui è compreso l'immobile, alla presenza di attrezzature primarie (viabilità fognature ecc...) e secondarie (negozi, uffici ecc..), alla destinazione d'uso, alla tipologia abitativa; sono intrinseci la vetustà dell'immobile, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'adeguamento normativo degli impianti, l'esposizione, l'orientamento, la presenza di pertinenze ed accessori, la disponibilità. Dapprima è individuato il valore medio di mercato con l'indagine sul mercato immobiliare e l'acquisizione anche

dei valori forniti dall'Omi, dal BI e dal mercato locale; quindi il valore medio di mercato è adeguato all'immobile oggetto di stima, con la valutazione delle proprie caratteristiche, verificate durante il sopralluogo e con l'esame della documentazione a corredo.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 700,00 ÷ Max. 1.025,00	€/mq 862,50	€/mq 900,00
	OMI	Min. 650,00 ÷ Max. 900,00	€/mq 775,00	
	BI	€ 1.040,00	€/mq 1.040,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Il valore medio di mercato è adeguato all'immobile oggetto di stima, con l'applicazione dei coefficienti correttivi, determinati per l'immobile in parola. Sono stati ponderati in eccesso o in difetto rispetto alla media calcolata. L'immobile pignorato è ubicato in zona urbana centro storico. La U.I. è facilmente accessibile dalla Via Del Paradiso. L'immobile fa parte di un complesso immobiliare composto da n. 3 appartamenti, lo stesso immobile confina con altri immobili tipici del centro storico. Edificato negli anni 30 necessita di importante manutenzione straordinaria e conservativa. Risulta non attento alle necessità di risparmio energetico, tipico degli anni di realizzazione. Vicino ad ogni servizio, comprese attività sportive, banche, supermercati ecc...

Non presenta impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda viene garantita da un boiler datato a corrente

Necessita di adeguamento igienico sanitario

Si valutano i seguenti coefficienti correttivi rispetto al valore medio che è stato posto pari ad 1:

<u>zona urbana</u>	<u>1,00</u>
<u>tipologia abitativa</u>	<u>0,80</u>
<u>vetustà della costruzione</u>	<u>0,70</u>
<u>consistenza</u>	<u>0,80</u>
<u>stato degli impianti</u>	<u>0,70</u>
<u>esposizione ed arieggiamento</u>	<u>1,00</u>
<u>funzionalità</u>	<u>1,00</u>
<u>stato di conservazione dell'immobile</u>	<u>0,60</u>
<u>disponibilità</u>	<u>0,90</u>

complessivamente il coefficiente correttivo è pari a 0,83

Ne consegue l'adeguamento del valore di mercato a mq = € 900,00/mq x 0,83 = € 750,00/mq in c.t.

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Abitazione	48,00	750,00	€ 36.000,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 36.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – NON SONO PRESENTI SANATORIE

Immobile ... - Appartamento, ecc.

Costo Regularizzazione abuso	€ 1.500,00
------------------------------	-------------------

- Altri tipi di detrazione – RIPRISTINO ALLO STATO DI PROGETTO

Descrizione: non necessita di ripristino

- Stima del valore di mercato

Lotto: abitazione	Euro 34.500,00

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

	NO
Valore della nuda proprietà	--

CONCLUSIONI

Visionata la documentazione in atti dell'esecuzione immobiliare n. 163/2024, svolto il sopralluogo unitamente al Custode, presso l'immobile pignorato sito in Tolfa (RM), Via Del Paradiso n. 33, censito in catasto al foglio di mappa n. 23 p.lla 645 subalterno n. 7, con riferimento ai quesiti formulati, il sottoscritto CTU, riassume quanto segue:

la documentazione ai sensi dell'art. 567, c. 2° comma c.p.c. è completa;

L'immobile pignorato è individuato in catasto fabbricato del Comune di Cerveteri così come segue:

- **Abitazione di tipo ultrapopolare di categoria A/5 alla Via Del Paradiso n. 35 (civico esatto n.33), di vani 2,5 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 645 Subalterno 7, rendita€ 92,96.**
- L'immobile risulta edificato antecedentemente all'anno 1967
- il bene risulta conforme alla descrizione riportata nel pignoramento tranne il bagnetto all'interno della camera da letto, ritenuto trascurabile;
- L'immobile non è gravato da uso civico né risultano vincoli, nella sua interezza è indivisibile
- Si stima un più probabile valore di mercato pari in cifra tonda ad € 34.500,00

Anguillara Sabazia, 16/01/2025

L'ESPERTO ESTIMATORE
Dott. Egidio Santamaria

ALLEGATI

- 1) **STRALCIO FOGLIO DI MAPPA CATASTALE**
- 2) **PLANIMETRIA CATASTALE DELLA UNITA' IMMOBILIARE**
- 3) **VISURA NOMINATIVA E STORICA**
- 4) **CERTIFICATO CUMULATIVO DI STATO CIVILE, RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA**
- 5) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**