

PROCEDURA ESECUTIVA: **RGE 178/2024**
PROMOSSA DA: Prisma SPV Srl
CONTRO: XXXXX XXXXX

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio
CTU: Arch. Lucia Domenica Simeone
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Concetta Gargiulo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.	3
CAPITOLO 2 - PREMESSA	5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
CAPITOLO 4 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.	7
RISPOSTA AI QUESITI N. 1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO	7
RISPOSTA AL QUESITO N. 6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.	8
RISPOSTA AI QUESITI N. 7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
RISPOSTA AI QUESITI N. 9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA	11
RISPOSTA AL QUESITO N. 11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	12
RISPOSTA AL QUESITO N. 12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	12
RISPOSTA AL QUESITO N. 13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	14
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	16

CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.

Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

QUESITO N. 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.

QUESITO N. 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 **oppure** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo 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. Nel secondo 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.

QUESITO N. 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).

QUESITO N. 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...

QUESITO N. 5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

Descrizione dell'immobile pignorato

QUESITO N. 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.

Storia e identificazione catastale

QUESITO N. 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.

QUESITO N. 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).

Situazione urbanistica

QUESITO N. 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.

Titoli edilizi

QUESITO N. 10

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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.

Verifica dei procedimenti giudiziari

QUESITO N. 11

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Occupazione dell'immobile pignorato e assegnazione della casa coniugale

QUESITO N. 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.**

Vincoli, oneri condominiali, usi civici

QUESITO N. 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.

Individuazione dei lotti

QUESITO N. 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.

QUESITO N. 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Stima degli immobili pignorati

QUESITO N. 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 9 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 nei 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.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Lucia Domenica Simeone, nata a Sant'Arcangelo (PZ) il 11/12/1966 e residente a Ladispoli con studio in via dei Campi Fioriti 11/C, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 20308 sezione A e all'Albo Nazionale CTU al n. 14 del 05/02/2024, proveniente dall'Albo CTU del Tribunale Ordinario di Civitavecchia al n. 6 del 28/05/2018, nominata C.T.U. Esperto Stimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 28 ottobre 2024 e accettazione telematica dell'incarico del 30 ottobre 2024, in accordo con il nominato Custode Avv. Concetta Gargiulo, fissa l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 8 novembre 2024. In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto Esperto Stimatore ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'Intestato Tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si compone di n. 16 pagine e n. 14 allegati.

L'elaborato è consultabile tramite il collegamento ipertestuale dell'indice



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
DEPOSITI TELEMATICI e RICERCHE	UFFICIO/ATTIVITÀ	Invio telematico/DATA	ESITO	ALLEGATI
PST GIUSTIZIA	Giuramento	30 ottobre 2024		
	Fascicolo telematico	Varie date	Consultazioni periodiche	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto	5 novembre 2024	Mappa originale d'impianto Visure catastali Planimetria posto auto	ALL. A
	Conservatoria	5 novembre 2024	Ispesioni ipotecarie, trascrizione pignoramento e rettifica pignoramento	ALL. B
		5 novembre 2024	Trascrizione atto compravendita	ALL. C
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	Novembre 2024		
P.T.P.R. QUOTAZIONI	Ricerca vincoli territoriali	dicembre 2024		
	Verifica bollettini OMI e valori locali	dicembre 2024	Quotazioni ufficiali OMI	ALL. D

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	ALLEGATI
COMUNE DI CERVETERI	Ufficio Urbanistica	Agibilità, condoni, titoli edilizi	ALL. E
	ANPR	Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile, Stato di famiglia e anagrafica di matrimonio	ALL. F
COMUNE DI LADISPOLI	Ufficio anagrafe	Estratto di matrimonio	
AGENZIA ENTRATE	Ufficio del Territorio	Visura planimetrica	ALL. G
AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	Richiesta documentazione	Posizione debitoria, millesimi, spese condominiali e regolamento di condominio	ALL. H
ARCHIVIO NOTARILE	Atti	Atto ultraventennale	ALL. I

ATTI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORAZIONE	ESITO	Allegato
CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	8 novembre 2024	Verbale di sopralluogo	ALL. L
			Elaborato grafico	ALL. M
			Elaborato fotografico	ALL. N
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	4 marzo 2025		
ALTRI ALLEGATI			Descrizione lotto	ALL. O
			Sintesi identificativi catastali	ALL. P

La perizia sarà corredata anche di una versione della relazione di consulenza tecnica 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).

CAPITOLO 4 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

RISPOSTA AI QUESITI N. 1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o certificato notarile)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Appartamento via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. 12-16 – Piano terra – Cerveteri	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)
Posto Auto via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. SNC Piano S1				
Certificato Ipotecario Speciale			X	
Certificazione notarile	X	al 02.10.2024		La certificazione notarile risale ad un atto derivativo oltre il ventennio ma non risulta completa in quanto non risultano indicati i dati catastali storici degli immobili.

CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il Custode giudiziario avv. Concetta Gargiulo ha acquisito il certificato da cui l'esecutato risulta aver contratto matrimonio il 28/04/1990 a LADISPOLI (RM). Atto N. 15 parte II serie A - anno 1990 (ALL. F). Il CTU ha fatto richiesta dell'estratto di Matrimonio al Comune di Ladispoli da cui si riscontrano le seguenti annotazioni:

- con atto del 2 agosto 1990 a rogito del notaio Marè Mauro gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (annotazione effettuata il 20 aprile 1994).
- con provvedimento del Tribunale di Civitavecchia n. 1729/2002 in data 04/12/2002 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi (annotazione effettuata il 7 marzo 2022) (ALL. F).

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

IPOTECHE

FORM. 506/2578 del 27/02/2009 – Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Atto Fontecchia Andrea Notaio in Albano Laziale rep. 14036/10741 del 18/02/2009 – per € 80.175,00 di cui € 53.450,00 per capitale, durata 23 anni.

F/Unicredit Consumer Financing Bank s.p.a. sede Milano C.F. 05140920017
C/XXXXX XXXXX C.F. XXXXX

Immobili siti in Cerveteri (RM) 00052 Via Fratelli Ferretti n. 16/17 int. 17 piano terra: Catastalmente F. 37 p.lla 1745 sub 15 e sub 19 per l'appartamento; piano s1 F. 37 p.lla 1745 sub 58 per il posto auto.

FORM. 1244/7166 del 24/06/2022 – Iscrizione ipoteca in rinnovazione derivante ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato. Atto Bartolomucci Franco Notaio in Roma rep. 297658 del 01/08/2002 – per € 228.000,00 di cui € 114.000,00 per capitale, durata 23 anni.

F/Unicredit Banca s.p.a. sede Genova C.F. 12931320159

C/XXXXX XXXXX C.F. XXXXX; Edil Futura s.r.l. sede di Bracciano C.F. 05269071006 (terzo datore d'ipoteca);

Immobili siti in Cerveteri (RM) 00052 Via Fratelli Ferretti n. snc: Catastalmente piano terra F. 37 p.lla 1745 sub 15 e sub 19 per l'appartamento; piano s1- F. 37 p.lla 1745 sub 58 per il posto auto.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2009 del 2002

PIGNORAMENTI

FORM. 4803/6996 del 28/07/2017 - Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili, Tribunale di Civitavecchia

Rep. 1775 del 16/05/2017.

F/FIN.D.A.G. S.R.L. sede Roma C.F. 01884711001 quota 1/1;

C/XXXXX XXXXX c.f. XXXXX quota 1/1.

Immobili siti in Cerveteri (RM) 00052: Catastalmente A2 civile abitazione F. 37 p.lla 1745 sub 15 e sub 19; C6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse piano F. 37 p.lla 1745 sub 58 per il posto auto.

NOTE: la presente nota è in rettifica (**ALL. B**) della precedente trascritta in data 13.07.2017 al numero 4434 di formalità dove per mero errore materiale l'immobile n. 2 veniva indicato con il foglio catastale 15 anziché il foglio corretto 37.

La notarile non precisa che è in rettifica pertanto lo elenca come se fosse un ulteriore pignoramento.

SEQUESTRI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.

DOMANDE GIUDIZIALI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

AL SOGGETTO DEBITORE NELLA PROCEDURA, XXXXX XXXXX nato a Roma il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXX è pervenuta la piena proprietà per atto di Compravendita di Bartolomucci Franco, Notaio in Roma, del 20/08/2002 rep. 298134, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 12/09/2002 al n. 5868 di formalità da EDIL FUTURA SRL C.F./P.I. 05269071006 con sede in Bracciano Via del Fornaccio n. 18. (**ALL. I**)

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Atto di Compravendita di Bartolomucci Franco, Notaio in Roma, del 20/08/2002 rep. 298134, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 12/09/2002 al n. 5868 di formalità da EDIL FUTURA SRL C.F./P.I. 05269071006 con sede in Bracciano Via del Fornaccio n. 18.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono un appartamento ed un posto auto ubicati nel Comune di Cerveteri.

DESCRIZIONE BENE 1 - APPARTAMENTO		
COMUNE	Cerveteri (RM)	
VIA/CIVICO/INTERNO/PIANO	Via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. 12-16, P.T. Edificio B, int. 17	
	UNITA' AMBIENTALE	SUPERFICIE CALPESTABILE
APPARTAMENTO PIANO TERRA	A. Cottura/soggiorno/pranzo	Mq 33,59
	Disimpegno	Mq 1,76
	Bagno	Mq 3,26
	Camera da letto 1	Mq 12,37
	Camera da letto 2	Mq 12,40
	Ripostiglio	Mq 6,22
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 69,60	
TOTALE SUPERFICIE LORDA	Mq 81,12	
PERTINENZE		
PIANO TERRA	Corte esclusiva	Mq 210
RILIEVO E PLANIMETRIA RILEVATA	ALL. M - Elaborato grafico - Rilievo del 8 novembre 2024	
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL. N - Elaborato fotografico - Rilievo del 8 novembre 2024	
CONFINI APPARTAMENTO		

8 di 16

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia Esecuzione immobiliare R.G.E. 178/2024

Esperto Estimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE

Via dei Campi Fioriti 11/C - Ladispoli (RM) cell. +393384744346 - C. F. SMNLDM66T51305M

P. I. 11349771003 - mail: Lucia.d.simeone@alice.it - PEC: l.simeone@pec.archrm.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento confina con il vano scale condominiale, l'int. 16, distacco su verde pubblico, distacco su area condominiale, l'int. 18, salvo altri.

DATI CATASTALI APPARTAMENTO

foglio	p.la	sub.	z. cens.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
37	1745	15 19	1	A/2	3	5,5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte: 72 m ²	€ 639,12

Indirizzo: Via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. 12-16 Edificio B Interno 17 Piano T

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è posto al piano terra all'interno dell'edificio "B" di un condominio ubicato in via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. 16 nel Comune di Cerveteri ed è distribuito su un unico livello contraddistinto con il numero di int. 17, dall'atrio condominiale tramite un ascensore si accede ai piani superiori e ai box auto ubicati al piano seminterrato. L'appartamento è costituito da un ambiente unico con ingresso, angolo cottura, pranzo e soggiorno, mentre un piccolo disimpegno conduce a due camere da letto, un ripostiglio ed al bagno. Dal soggiorno tramite una porta finestra si accede all'area esterna, una corte esclusiva. Le finiture interne sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione, non risultano interventi di ristrutturazione successive; le pareti sono tinteggiate in tutti gli ambienti con rivestimento in ceramica in cucina e bagno, la pavimentazione è in grès; le porte sono in legno tamburato, il portoncino d'accesso è blindato, gli infissi in legno con doppio vetro e le imposte esterne anch'esse in legno. Lo stato manutentivo dell'appartamento è buono negli ambienti cucina, soggiorno, mentre è scarso nelle camere da letto, diffuse macchie di muffa e di umidità da infiltrazioni sono presenti principalmente nelle parti basse, con distacco dell'intonaco e tracce di umidità nella parte alta delle pareti e del soffitto. Per quanto riguarda gli impianti sono presenti: impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio alimentato con caldaia a gas anche per l'acqua calda sanitaria; raffrescamento con un solo condizionatore ubicato nell'ambiente soggiorno; l'impianto elettrico è posto a vista e non a norma soprattutto nell'ambiente disimpegno dove, in caso di pioggia "salta", evidenziando un possibile rischio elettrico.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un condominio ubicato in zona semi-centrale nel Comune di Cerveteri (RM), dista circa 2 km dalla A12 Civitavecchia-Roma. All'immobile realizzato nel 2000 e ubicato al piano terra, si accede da un atrio condominiale, ma l'accesso è consentito anche da un cancelletto individuato con il civico n. 12 con accesso diretto nella corte esclusiva, parzialmente pavimentata dove in fase di sopralluogo sono state individuate due tettoie in legno, una esterna all'ambiente soggiorno, mentre l'altra è posizionata esternamente ad una delle camere da letto, nella corte è stata riscontrata altresì la presenza di un piccolo deposito in muratura e di un pollaio. L'immobile esternamente si presenta in buone condizioni con finiture di tipo civile.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Risulta costituito il condominio amministrato dal sig. XXXXX XXXXX, denominato "Condominio via Fratelli Ferretti 16-26" di cui i seguenti millesimi per l'appartamento:
TAB. A/PROPRIETA' GENERALE: 41,47
TAB. D/SCALA ASC. B: 52,40

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

La vendita immobiliare riguarda un fabbricato abitativo, pertanto non risulta soggetta ad IVA. Inoltre non rientra in alcuna delle eccezioni previste dall'art. 10, visto che trattasi di vendita da soggetto privato.

DESCRIZIONE BENE 2 - POSTO AUTO

COMUNE	Cerveteri (RM)	
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti snc	
	UNITA' AMBIENTALE	SUPERFICIE CALPESTABILE
PIANO INTERRATO	Posto auto n. 17	Mq 19
TOTALE SUPERFICIE LORDA		Mq 19

9 di 16

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia Esecuzione immobiliare R.G.E. 178/2024

Esperto Estimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE

Via dei Campi Fioriti 11/C - Ladispoli (RM) cell. +393384744346 - C. F. SMNLDM66T51305M

P. I. 11349771003 - mail: Lucia.d.simeone@alice.it - PEC: l.simeone@pec.archrm.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RILIEVO E PLANIMETRIA RILEVATA ALL. M - Elaborato grafico - Rilievo del 8 novembre 2024

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALL. N - Elaborato fotografico - Rilievo del 8 novembre 2024

CONFINI POSTO AUTO

Il posto auto confina con il posto auto n. 16, il posto auto n. 18 e distacco su area di manovra.

DATI CATASTALI POSTO AUTO

foglio	p.lla	sub.	z. cens.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
37	1745	58	1	C/6	5	19 mq	Totale: 19 mq	€ 29,44

Indirizzo: Via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. snc Piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE/ESTERNE

Al posto auto ubicato al piano seminterrato del "Condominio via Fratelli Ferretti 16-26" si accede tramite una rampa esterna carrabile a senso unico con cancello elettrico ad apertura manuale, mentre l'uscita è consentita dalla rampa opposta che si innesta sulla corte comune e da un ascensore ubicato all'interno dell'atrio condominiale. Il box auto identificato con il n. 17, attualmente utilizzato come deposito, secondo il progetto originario, doveva essere aperto, mentre allo stato attuale risulta chiuso con tamponature perimetrali come tutti gli altri box presenti nel luogo. Secondo quanto comunicato dal debitore eseguito in fase di sopralluogo e successivamente confermato dall'amministratore di condominio, la modifica è avvenuta con l'accordo di tutti i condomini, ma la chiusura è stata realizzata autonomamente da ogni singolo proprietario che ne ha fatto richiesta nelle assemblee di condominio. L'impianto elettrico, che era inesistente e da quanto descritto nel regolamento condominiale, doveva essere realizzato autonomamente da ogni proprietario, è stato realizzato dal debitore eseguito e allacciato all'immobile sovrastante, infatti da quanto descritto nel regolamento condominiale l'illuminazione era prevista per la sola area di manovra alimentata da un contatore condominiale.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Risulta costituito il condominio amministrato dal sig. XXXXX XXXXX, denominato "Condominio via Fratelli Ferretti 16-26" di cui i seguenti millesimi per il box auto:

TAB. A/PROPRIETA' GENERALI: 4,88

TAB. B/POSTI AUTO: 31,84

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972

VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

La vendita immobiliare riguarda un fabbricato abitativo, pertanto non risulta soggetta ad IVA. Inoltre non rientra in alcuna delle eccezioni previste dall'art. 10, visto che trattasi di vendita da soggetto privato.

RISPOSTA AI QUESITI N. 7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'immobile attualmente risulta correttamente individuato, così come riportato nell'atto di pignoramento.

DIFFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

La mappa catastale risulta depositata nel fascicolo telematico e l'immobile risulta correttamente inserito.

DATI CATASTALI ATTUALI BENE 1 - ABITAZIONE

Comune di CERVETERI (Codice: C552) Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati: Foglio 37 Particella 1745 Subb 15-19

COSTITUZIONE in atti dal 24/12/2001, pratica n. 1267293, costituzione (n. 14771.1/2001)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO in atti dal 05/04/2003 pratica n. 303065, classamento (n. 15838.1/2003)

VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE TOPONOMASTICA in atti dal 15/12/2015 (n. RM0788980) derivante da aggiornamento ANSC (n. 222175.1/2015);

VARIAZIONE TOPONOMASTICA in atti dal 12/05/2023 (n. RM0247342).

foglio	p.lla	sub.	z. cens.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
37	1745	15 19	1	A/2	3	5,5 vani	Totale: 82 m ² Totale escluse aree scoperte: 72 m ²	€ 639,12

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Risultando mancante sulla piattaforma SISTER la planimetria catastale, il CTU ha inoltrato la richiesta all'Agenzia del Territorio che con nota prot. n. 287179 del 21/11/2024 (ALL. G) ha trasmesso la planimetria al sottoscritto e inserita in banca dati. La planimetria risulta graficamente conforme al titolo edilizio rilasciato.

DATI CATASTALI ATTUALI BENE 2 - POSTO AUTO

Comune di CERVETERI (Codice: C552) Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati: Foglio 37 Particella 1745 Sub 58

COSTITUZIONE in atti dal 24/12/2001, pratica n. 1267293, costituzione (n. 14771.1/2001)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO in atti dal 05/04/2003 pratica n. 303065, classamento (n. 15838.1/2003)

VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

VARIAZIONE TOPONOMASTICA in atti dal 15/12/2015 (n. RM0788980) derivante da aggiornamento ANSC (n. 222175.1/2015);

foglio	p.lla	sub.	z. cens.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
37	1745	58	1	C/6	5	19 mq	Totale: 19 mq	€ 29,44

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Il posto auto risulta correttamente individuato.

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

La mappa catastale risulta depositata nel fascicolo telematico e l'immobile risulta correttamente inserito.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale e dal titolo edilizio in quanto il posto auto risulta attualmente chiuso con tamponature perimetrali così come tutti gli altri box condominiali, a seguito di deliberazione nelle varie assemblee condominiali. Il sottoscritto ha fatto richiesta di tale delibera per quanto riguarda l'esecutato, ma non risulta ancora rintracciata. Pertanto per regolarizzare il box auto occorre apportare la variazione catastale per l'intero piano S1 da parte del condominio.

RISPOSTA AI QUESITI N. 9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

I beni ricadono in zona E (ESTENSIVA), sottozona E2 (fabbricati tipo villino con limitazioni) di P.R.G. vigente del Comune di Cerveteri, attuato tramite strumento di pianificazione particolareggiato, PdL di iniziativa privata "Fontana Ficon", comparto Zr 25.

TITOLI EDILIZI

L'esperto Stimatore ha fatto regolare richiesta di accesso agli atti al Comune di Cerveteri ed ha reperito la documentazione da cui si evince che l'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi (ALL. E):

CONCESSIONE EDILIZIA	n. 176 del 29/09/2000
CONCESSIONE EDILIZIA per voltura	n. 207 del 30/11/2000
D.I.A.	del 19/02/2002
Certificato di Agibilità	Autocertificazione del D.L. del 23/03/2010

Il CTU non avendo ricevuto tutta la documentazione richiesta dall'ufficio Urbanistica, si riserva di trasmetterla in fase di deposito, laddove si ritenesse quest'ultima rilevante ai fini della procedura.

VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI

DIFFORMITÀ EDILIZIE

In fase di sopralluogo, all'interno dell'appartamento non sono state riscontrate difformità rispetto al titolo rilasciato ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto i tramezzi dell'angolo cottura sono stati demoliti per creare un ambiente unico con il soggiorno, e una piccola variazione nel disimpegno, tali modifiche rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 e dal decreto Salva Casa.

Per quanto riguarda l'area esterna, corte pertinenziale, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati:

1. REALIZZAZIONE TETTOIA in legno per una superficie di mq 25
2. REALIZZAZIONE TETTOIA in legno per una superficie di mq 4,55
3. REALIZZAZIONE RIPOSTIGLIO in muratura di mq 2,52
4. REALIZZAZIONE di un pollaio di circa 9 mq.

SANABILITÀ

Non risultano applicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata legge ed anche alle successive proroghe.

Verificato che non risulta alcun titolo edilizio per i manufatti e le tettoie presenti nella corte esclusiva e che le difformità risultano in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, si ritiene che tali strutture dovranno essere rimosse.

COSTI

Ai fini della demolizione delle costruzioni abusive insistenti nell'area, essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico, occorre richiedere l'autorizzazione paesaggistica e presentare una pratica S.C.I.A., per cui si prevedono le seguenti attività:

RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA art. 146 D. Lgs 42/2004 e DPR 31/2017 a cura di un tecnico abilitato che dovrà provvedere a presentare la richiesta ai fini dell'ottenimento del nulla osta e successiva TRASMISSIONE S.C.I.A. ART. 37 DPR 380/2001 (contestualmente si potranno eventualmente regolarizzare anche le piccole difformità riscontrate all'interno dell'appartamento).

COSTO: **€ 1.800,00** relativo all'onorario del tecnico e ai diritti di istruttoria e segreteria.

Tutto salvo maggiori e/o diversi costi che potranno determinarsi alla data in cui si presenterà la pratica secondo l'eventuale nuova normativa sopraggiunta in materia.

L'importo dei costi da sostenere per la demolizione degli abusi riscontrati nell'area pertinenziale e il relativo trasporto in discarica del materiale di risulta si stima forfettariamente pari ad **€ 1.000,00**

TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

€ 2.800,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano ulteriori procedimenti giudiziari.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile	Libero	Occupato
Appartamento - via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. 12-16 - Piano terra - Cerveteri	ASTE GIUDIZIARIE®	Immobile occupato dall'intestatario dalla moglie e dai figli
Posto Auto - via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. SNC Piano S1		

POSSESSO DELL'IMMOBILE

Immobile	Intestatario	Titolo Legittimante II	Trascrizione Del
----------	--------------	------------------------	------------------

12 di 16

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia Esecuzione immobiliare R.G.E. 178/2024

Esperto Estimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE

Via dei Campi Fioriti 11/C - Ladispoli (RM) cell. +393384744346 - C. F. SMNLDM66T51I305M

P. I. 11349771003 - mail: Lucia.d.simeone@alice.it - PEC: l.simeone@pec.archrm.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Possesso	Pignoramento
Appartamento via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. 12-16 – Piano terra – Cerveteri	XXXXX XXXXX	Atto di Compravendita di Bartolomucci Franco, Notaio in Roma, del 20/08/2002 rep. 298134	Trascrizione del 04/10/2024 R.G. 10158, R.P. 7819
Posto Auto via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. SNC Piano S1			
ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE			
Il Custode Giudiziario ha inoltrato presso gli uffici competenti la richiesta per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione, ma alla data odierna non ha ricevuto alcuna risposta.			
ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE			
L'ipotesi non sussiste.			

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI

VINCOLI SUI BENI PIGNORATI		
VINCOLO ARTISTICO	Nessuno	
VINCOLO STORICO	Nessuno	
VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ	Nessuno	
VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ	Nessuno	
ONERI CONDOMINIALI		
Il "Condominio Via Fratelli Ferretti n. 16-26" è amministrato dal sig. XXXXX XXXXX il quale ha comunicato che alla data del 29 novembre 2024 non risultano deliberati lavori straordinari ed ha fornito all'Esperto le spese fisse condominiali e la posizione debitoria dell'esecutato è la seguente (ALL. H):		
SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE ANNUALI	€ 472,26	
SPESE CONDOMINIALI GESTIONE ORDINARIA INSOLUTE	Appartamento	€ 255,14
	Box auto	€ 35,50
DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI		
Il sottoscritto ha visionato la Tav. B1 – Carta degli Usi Civici del Nuovo PRG, cartografia resa disponibile dal Comune di Cerveteri ed ha verificato che sull'immobile pignorato non ci sono gravami civici.		
ALTRI VINCOLI		
Da PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2, risulta:		
<u>Tavola A</u> - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO: l'area ricade nel <i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i> ;		
<u>Tavola B</u> – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 del D. Lgs 42/2004; Beni dichiarativi: lett. c) e d) <i>beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche</i> (art. 8 NTA); Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co 1 lett. b e art. 142 co 1 del D. Lgs 42/2004); Beni ricognitivi di legge: m 058_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42).		
<u>Tavola C</u> – BENI DEL PATRIMONIO CULTURALE – Sistema dell'insediamento storico – <i>Viabilità e infrastrutture storiche</i> (Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999); Ambiti Prioritari per i progetti di Conservazione, Recupero, Riqualficazione, Gestione e Valorizzazione del Paesaggio Regionale (art. 143 del D. Lgs 42/2004) – Aree a rischio paesaggistico – <i>Discariche, depositi, cave</i> (Artt. 31 bis e 16 L.R. 24/1998).		

RISPOSTA AI QUESITO N. 14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO				
Notifica atto di pignoramento: 29/08/2024				
Immobili	Intestatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento via Fratelli	XXXXX XXXXX	F. 37-P.IIa 1745-	1/1	Agenzia del Territorio-Servizio di

13 di 16

Relazione di Consulenza Tecnica - Tribunale di Civitavecchia Esecuzione immobiliare R.G.E. 178/2024

Esperto Estimatore Dott. Arch. Lucia Domenica SIMEONE

Via dei Campi Fioriti 11/C – Ladispoli (RM) cell. +393384744346 – C. F. SMNLDM66T51305M

P. I. 11349771003 – mail: Lucia.d.simeone@alice.it – PEC: l.simeone@pec.archrm.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Francesco e Silvio Ferretti n. 12-16 – Piano terra – Cerveteri		sub 15/19	Publicità Immobiliare di Civitavecchia il 12/09/2002 al n. 5868 di formalità da EDIL FUTURA SRL C.F./P.I. 05269071006 con sede in Bracciano Via del Fornaccio n. 18.
Posto Auto via Fratelli Francesco e Silvio Ferretti n. SNC Piano S1		F. 37-P.IIa 1745- sub 58	

PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'

Per gli immobili oggetto di procedura esecutiva non si ritiene utile ai fini della vendita predisporre frazionamenti per le seguenti motivazioni: per l'appartamento - seppure sia consentita una divisione in base alla metratura, la distribuzione dell'immobile non consente una conveniente divisione e considerando i costi per la separazione degli impianti e per la realizzazione del doppio ingresso, necessari per renderli autonomi, non sarebbe conveniente. In merito al posto auto: verificato che il box si trova all'interno di un'area condominiale, che non risulta dotato di un'illuminazione diretta ed autonoma, se non quella predisposta autonomamente dal debitore esecutato e collegata direttamente all'appartamento e quella comune posta esclusivamente sull'area di manovra di natura condominiale, non si ritiene conveniente vendere i due beni separatamente ritenendo che l'utilizzo del box quale accessorio indiretto rende la vendita dell'appartamento maggiormente appetibile.

VENDITA DEI BENI PIGNORATI

Per le motivazioni precisate, si ritiene che la vendita possa essere effettuata in un unico lotto d'asta.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di determinare i parametri tecnici dei beni oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Stimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie commerciale risultante dalla superficie lorda, secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138:

APPARTAMENTO superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni, al 50% dei muri perimetrali se in comunione;

PERTINENZE:

- Spazi e superfici condominiali - in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito all'appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dello stesso;
- Corte esclusiva - ponderazione al 10% per la superficie corrispondente a quella principale e al 2%, quella eccedente
- Box auto - vani accessori a servizio indiretto non comunicanti con i locali principali, ponderazione calcolata al 25%

determinando la superficie commerciale di seguito riportata:

LOTTO UNICO					
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO con annesso BOX AUTO					
IMMOBILE	SUP. LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)		SUP. RAGGUAGLIATA mq	
APPARTAMENTO PIANO TERRA	81	100% muri perimetrali 50% muri confinanti		81	
ACCESSORI	Corte esclusiva P.T.	210	10% superficie corrispondente a quella principale	2% superficie eccedente quella principale	10,68
	Box auto P. S. 1	19	25%		4,75
SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata mq				96	

METODI DI STIMA UTILIZZATI

Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima

sintetica basata su sommiari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale pertanto al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato. Si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al **VALORE DI MERCATO** e in base alla **CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO** entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari simili presenti nella medesima zona presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell’Agenzia del Territorio utilizzati nel primo semestre 2024.

METODO 1: VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l’analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni simili insistenti sull’area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO Superficie mq 96	OMI (1° semestre 2024)	€ 1.300,00	€ 1.850,00	€ 1.575,00	€/MQ 1.588,00
	VALORI LOCALI	€ 1.400,00	€ 1.800,00	€ 1.600,00	

STIMA VALORE DI MERCATO € 152.448,00

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l’analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell’area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO Superficie mq 96	OMI (1° semestre 2024)	€ 5,50	€ 8,00	€ 6,75	€ 648,00
	VALORI LOCALI	€ 5,00	€ 8,00	€ 6,50	€ 624,00

STIMA CANONE MENSILE € 636,00

Stima canone annuo	€ 7.632 (636 x 12)
Spese manutenzione-servizi-improduttività ecc. al 25%	€ 1.908,00
Reddito netto (canone annuo - spese)	€ 5.724,00
Tasso di capitalizzazione medio	5,14 %

VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn /T) € 111.450,00

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 152.448,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 111.450,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 131.949,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e la tabella che segue e il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo.

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		COEFFICIENTE DI MERITO
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	- 0,1
EDIFICIO	20 - 40 anni normale	0
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	0,05
LUMINOSITA'	Poco Luminoso	- 0,05
RISCALDAMENTO	Autonomo	0,05
	INDICE CORRETTIVO (1 + coefficiente di merito)	0,95
VALORE DI MERCATO		€ 125.351,55

LOTTO UNICO			
VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO con annesso BOX AUTO			
BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
f. 37 p.lla 1745 sub 15-19 - 58	96	1.305,74	€ 125.351,55

DETRAZIONI	
Detrazione per spese condominiali insolute al 29/11/2024	€ 290,64
Detrazioni per regolarizzazione urbanistica	€ 2.800,00
Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (3%)	€ 3.750,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		
LOTTO UNICO	€	EURO/00
Appartamento con Posto Auto		
f. 37 p.lla 1745 subb 15 -19 - 58	119.000,00	Centodiciannovemila/00

CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati di seguito elencati, è stato inviato a mezzo PEC a tutte le parti in data 23 gennaio 2025, entro i termini previsti dal G.E. dando termine per eventuali note di osservazioni entro 10 giorni dall'invio. Non avendo ricevuto ad oggi alcuna nota, si deposita telematicamente la propria relazione tecnica completa di tutti gli allegati.

- ALL. A Mappa d'impianto, Visure e plan. posto auto
- ALL. B Isp. Ipotecarie, trascr. pign e rettifica
- ALL. C Trascrizione atto di compravendita
- ALL. D Quotazioni Ufficiali OMI
- ALL. E Agibilità, condono e titoli edilizi
- ALL. F Certificati di Residenza, Stato Civile, Stato di famiglia, matrimonio, estratto di matrimonio

- ALL. G Planimetria catastale
- ALL. H Posizione debitoria, millesimi, reg. condominio
- ALL. I Atto ultraventennale
- ALL. L Verbale di sopralluogo
- ALL. M Elaborato Grafico
- ALL. N Elaborato Fotografico
- ALL. O Descrizione lotto
- ALL. P Sintesi identificativi catastali

Ladispoli, 12 febbraio 2025

IL CTU - ESPERTO STIMATORE
Arch. Lucia Domenica Simeone