



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 185/2023**

PROMOSSA DA: xxx

CONTRO: xxx

xxx



GIUDICE: DOT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.: ARCH. MASSIMO PANTANELLI

CUSTODE: DOT. DARIO DI VAIA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

se la certificazione delle 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 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 (calpestable) 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(esonazione 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 evidenziano 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Premesso che con decreto emesso in data 09/12/2023, io sottoscritto arch. Massimo Pantanelli iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 17071, con studio professionale in Civitavecchia, via del Tiro a Segno n.12, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;

- che il giorno 26/12/2023 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di CTU;

- che in data 09/12/2023 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, confermava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 12/03/2024.ore 9:30, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno quaranta giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno venti giorni prima di tale data.

Il GE il giorno 01/03/2024 basandosi sulla relazione del Custode rinviava l'udienza al 11/06/2024, un ulteriore rinvio al 15/10/2024 e l'ultimo rinvio su richiesta del CTU al 04/02/2025, ore 9:45.

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 e Cerveteri, del sito internet del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione il giorno 19/04/2024 alle ore 9:30 alla presenza della custode Dott. Dario Di Vaia che ha redatto il relativo verbale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------------|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ | DATA | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA | Giuramento | 09/12/2023 | Accettazione nomina | In atti |
| | Fascicolo telematico | | consultazione | |
| | Deposito perizia | 15/01/2025 | Invio copia alle parti 02/01/2025 | In atti il deposito |
| SISTER (Telematico) | Catasto | 24/01/2024 19/04/2024 | Acquisizione documentale | |
| | Conservatoria | 10/04/2024 | Ispezione di verifica | |
| GOOGLE | (Tipo Inquadramento Territoriale) | | (Tipo dati in relazione) | |
| REGIONE LAZIO | (Tipo Ricerca vincoli territoriali) | | (Tipo dati in relazione) | |
| ACCESSO AGLI ATTI | | | | |
| UFFICI | UFFICIO/ATTIVITÀ | ESITO | | Allegato (Eventuale) |
| LADISPOLI E CERVETERI | Urbanistica | Immobile 1-2 Vedi quesito 4.c – Titoli edilizi- | | All. 5 e 6 |
| UNIV. AGRARIA | Comune Ladispoli | ----- | | |
| AGENZIA ENTRATE | Catasto | Immobile 1: Elaborato planimetrico, planimetria, visura catastale storica | | All. 1 |
| | | Immobile 2: planimetria, visura catastale storica | | |
| | Pubblicità Immobiliare | Immobile 1-2: Nota Trascrizione atto di compravendita | | All. 4 |
| | Locazioni | ----- | | |

| | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------|
| ANAGRAFE | Comune Ladispoli | Certificato di Residenza | All. 2 |
| ARCHIVIO NOTARILE | Atto Compravendita | ----- | |
| | Atto Ultraventennale | ----- | |
| DATI DI INTERESSE | | | |
| RIUNIONI/INCONTRI | MOTIVO | DATA/ORA | ESITO |
| LADISPOLI | Sopralluogo Immobile 1-2 | 19/04/2024 ore 9:30 | Positivo |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza | 04/02/2025 | |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE | (Tipo Deposito telematico) | | NO |
| 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 | 02/11/2023 | | d1:NO d2: SI |
| Segnalazioni al Giudice: | | | | |

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1** - Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A) **Unità Negoziale 1**
 - **Immobile 2** - Tipo : C/2 magazzino - vedi quesito 2.A) **Unità Negoziale 1**

| |
|--|
| <p>IPOTECHE:</p> <p>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Gallucci Claudio – sede Roma rep.n.25715/13860 del 06/08/2008 A Favore: xxx– sede Novara (NO) CF 01848410039 Contro: xxx relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 Contro: xxx relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2</p> <p>Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 DPR 602/73 Modificato dal dlgs. 46/99, xxx – Sede >Roma Rp n.107988/97 del10/03/2010 A Favore: xxx – sede Roma CF 00410080584 Contro: xxx relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 Contro: xxx relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2</p> <p>Ipoteca Legale derivante da ruolo Art.77 del DPR n.602 del 1973, Pubblico Ufficiale xxx – sede Roma, Rep.n. 2258/9713 del 04/12/2013 A Favore: xxx -sede Roma CF 11210661002</p> |
|--|

| |
|--|
| Contro: XXX relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 |
| Contro: XXX relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 |
| PIGNORAMENTI: Trascritto il 14/09/2023 rep.n. 2447 <u>A Favore:</u> XXX -Sede Roma CF 15430061000 Contro: XXX relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 Contro: XXX relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 |
| SEQUESTRI: ----- |
| DOMANDE GIUDIZIALI: ----- |
| SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: ----- |
| ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) ----- |

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

| PROPRIETÀ | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|--|------------------------|
| Immobile 1 Appartamento e Immobile 2 C/2 magazzino Proprietari XXX relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 XXX relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà 1 / 2 | No |
| PROVENIENZA (1. F): Gli immobili 1 e 2 sono pervenuti agli attuali proprietari a seguito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Gallucci rep.n.25714/13859 del 06/08/2008 trascritto in data 11/08/2008 al n.5619 RP e 9521 RG. | |
| DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Dalla relazione Notarile: -Trascrizione del 16/08/2022 nn 5698 RP e 9229 RG, atto Divisione <u>quota parte di proprietà ricevuta dal XXX</u> e Trascrizione atto di conferma del 24/11/2014 ai nn 8536 RP e 10792 RG; -Trascrizione successione (morte madre) in data 07/11/2001 ai nn 6538 RP e 10774 RG relativa alla <u>quota parte indivisa nella misura di 1 / 2 di proprietà pervenuta ai suddetti XXX</u> , cui segue Trascrizione successione rettificata in data 27/01/2003 ai nn. 528 RP e 759 RG; nonché Trascrizione di Accettazione Tacita di Eredità in data 24/11/2014 ai nn 8537 RP e 10793 RG; - Trascrizione successione (morte padre) in data 07/11/2001 ai nn. 6538 RP e 759 RG relativa alla <u>quota parte indivisa nella misura di 1 / 2 di proprietà pervenuta ai suddetti germani, XXX</u> , nonché Trascrizione atto di Accettazione Tacita di Eredità in data 24/11/2014 ai nn. 8537 RP e 10793 RG; -Trascrizione in data 28/09/1964 ai nn. 1964 RP e 2696 RG, atto di Compravendita rep n.103361 del 09/09/1964 <u>A Favore</u> de cuius XXX | |

Quesito 1.E)

| |
|--|
| -e1 – Certificato di Stato Civile: Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia depositato dal creditore (alegato all'atto di pignoramento in atti) Certificato di residenza x2 (All. 2) |
|--|

| |
|---|
| -e2 – Certificato di matrimonio: ----- |
|---|

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

| | | | | | | | | |
|--|-------|----------------------|-----------|--------|--------|----------|----------------------|---------|
| UNITÀ AMBIENTALE | | SUPERF. CALPESTABILE | | | | | | |
| Piano Terra | | | | | | | | |
| magazzino | | Mq 15 | | | | | | |
| TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | | Mq 15 | | | | | | |
| Accessori dell'immobile | | SUPERF. CALPESTABILE | | | | | | |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | | All. 7 | | | | | | |
| CONFINI | | | | | | | | |
| Confinante con cortile comune e magazzino altra proprietà | | | | | | | | |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. | | | | | | | | |
| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
| 65 | 266 | 4 | | C/2 | 6 | 15 mq | | € 97,61 |
| Indirizzo: via Taormina n.16 Piano T | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE INTERNE | | | | | | | | |
| Il magazzino/ripostiglio è allo stato grezzo, con un portone di accesso a due ante in lamiera metallica, le mura sono in blocchetti di tufo e malta, non intonacate, il solaio di copertura è in travetti e tavelle (ndr. In stato di degrado) rinforzato con travi ipe in acciaio incrociate. | | | | | | | | |
| CARATTERISTICHE ESTERNE | | | | | | | | |
| Il magazzino è parte di una costruzione più ampia con un altro magazzino adiacente. Al magazzino si accede dalla via Taormina al n.16, percorrendo l'area cortile comune. Dall'appartamento si esce sul cortile comune per poi arrivare al magazzino. | | | | | | | | |

Quesito 2.B)

| |
|---|
| Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte |
| Immobilie 1-2 In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si è dedotto che si tratta di immobile abitativo (l'appartamento-Immobilie 1) e di immobile strumentale (il posto auto-Immobilie 2) la cui vendita è esente dal pagamento dell'IVA |

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

| |
|---|
| Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: |
| Immobilie 1-2 - I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato dei luoghi. |
| Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento |
| -a1: ----- |
| -a2: ----- |
| -a3: ----- |

Quesito 3.B)

| |
|--|
| Aggiornamento del catasto |
| Immobilie 1 L'immobile è accatastato ma a seguito di alcune difficoltà rilevate nella presente relazione, si dovrà eseguire un nuovo accatastamento post sanatoria. |
| Immobilie 2 L'immobile è accatastato |

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile1 Acquisiti (ALL. 1)

Immobile2 Acquisiti (ALL. 1)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Gli Immobili 1 e 2 ricadono in zona residenziale, Zona B di completamento, area B2 I.F.F. 1,5 mc/mq, Articolo 11 delle NTA di PRG

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Immobile 1

_ Concessione edilizia in Sanatoria n. 720 rilasciata il 28/11/1997 (ndr. Frazionamento 1 appartamento in due app.)

_ Concessione n. 72 rilasciata il 5/4/1990 (ndr. Realizzazione due tettoie) All. 5 e 6

Immobile 2

non è stato recuperato alcun titolo edilizio

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: non risulta presente in archivio

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

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

Immobile 1 Appartamento

Difformità edilizie: realizzazione di un bagno

Sanabilità: si ritiene possa essere sanato con una CILA (ndr. In sanatoria), il pagamento dei diritti e della sanzione (ndr. Di solito 1000 euro) Successivamente dovrà essere eseguito nuovo accatastamento.

Costi:

Per la regolarizzazione descritta:

- CILA in sanatoria diritti segreteria € 350,00

- Spese tecniche e nuovo accatastamento € 1.600,00

- Sanzione amministrativa € 1.000,00

Totale € 2.950,00

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

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

Immobile 2 magazzino

Difformità edilizie: non risulta un titolo per la costruzione

Sanabilità: si ritiene che non siano opere suscettibili di sanatoria in quanto le NTA di Ladispoli ed il regolamento edilizio (art.28 numero 4) attualmente conteggiano come volumi le pertinenze non interrate e/o seminterrate.

| | |
|--|-------------------|
| Pertanto si dovrà procedere alla demolizione. L'area liberata sarà utilizzabile come posto auto scoperto. | |
| Per la regolarizzazione descritta: | |
| - Spese ripristino luoghi | € 1.500,00 |
| Totale | € 1.500,00 |
| Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo) | |

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

| | Esistente | Non esistente |
|--|-----------|---------------|
| Vincolo artistico: | | X |
| Vincolo storico: | | X |
| Vincolo alberghiero di inalienabilità: | | X |
| Vincolo di indivisibilità: | | X |

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

| |
|---|
| Spese fisse di gestione o manutenzione: ----- |
| Spese straordinarie già deliberate: ----- |
| Spese condominiali: ----- |
| Altro: non risulta un condominio e l'unica parte in comune è il viale di accesso al magazzino (ndr. ½ proprietà ad altri) |

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

| |
|-------|
| ----- |
|-------|

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

| | Libero | Occupato |
|------------------------|--------|----------|
| Immobile1 Appartamento | | X |
| Immobile 2 magazzino | | X |

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

| Immobile | Intestatario | Titolo legittimante il possesso | Trascrizione del pignoramento |
|----------|--------------------|---|--------------------------------------|
| 1 e 2 | xxx 1/2 xxx 1/2 | compravendita a rogito Notaio Gallucci rep.n.25714/13859 del 06/08/2008 trascritto in data 11/08/2008 al n.5619 RP e 9521 RG. | Trascritto il 14/09/2023 rep.n. 2447 |

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

| Descrizione: | | | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|----|
| Contratti | Registrazione contratto | Trascrizione pignoramento | Opponibilità | |
| | | | SI | NO |
| Atti privati | NO | | | |
| Contratti di locazione | NO | | | |

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

| |
|---|
| Descrizione: Non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito. |
| Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale |

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

Non Applicabile. Vedi quesito 6.C)

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

| Notifica atto di pignoramento: | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-------|---|
| Immobile | Intestatario/Destinatarario | Beni (F., p.la, sub) | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà |
| Immobile 1 | xxx 1/2 | F 65 plla 266 sub 5 | 1/2 | trascritto in data 11/08/2008 al n.5619 RP e 9521 RG. |
| | xxx 1/2 | graffato a F 65 plla 267 sub 503 | 1/2 | |
| Immobile 2 | xxx 1/2 | stesso | 1/2 | stesso |
| | xxx 1/2 | | 1/2 | |

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

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

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):**Immobile 1:** L'appartamento non è divisibile per natura**Immobile 2:** Il magazzino non è divisibile per natura**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

| |
|--|
| Unico lotto: L'appartamento e il magazzino sono pignorati per intero al 100% della loro superficie e pur trattandosi di due unità distinte, si ritiene economicamente conveniente mantenerle unite in un unico lotto d'asta ritenendo il magazzino al piano terra, fattore di gradimento apprezzato dal mercato pur se verrà demolito in quanto sarà comunque un utile spazio/area per un posto auto scoperto ma interno all'area privata. |
| Più lotti: |

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

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

| Immobile 1 | | Sup. lorda (mq) | Raggiungimento (DPRn138/1998) | Sup. raggiugliata | |
|--------------|-----------|-----------------|--|-------------------|---------|
| Appartamento | | Mq 87,70 | 100% muri perimetrali 50% muri confinanti | Mq 87,70 | |
| | Accessori | tettoia | Mq 20,50 | 35% | Mq 7,18 |
| | | giardino | Mq 19,60 | 10% | Mq 1,96 |
| | | | Superficie commerciale | Mq 96,84 | |

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari **con stato conservativo e manutentivo normale**, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.900,00 ed € 2.400,00 al mq lordo.

I dati rilevati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia/Zona B1- semestre primo, individua abitazioni civili in uno **stato conservativo "normale"**, un valore di mercato oscillante tra € 1.500,00 ed € 2.200,00 al mq lordo. I valori OMI sono MEDI di una ZONA estesa. Il dato di mercato lascia intendere che la zona prossima a via Taormina è mediamente "alta" rispetto alla media di tutta la zona omogenea OMI B1.

Il valore medio OMI sarà determinato calcolando il valore normale degli immobili residenziali (L.27/12/2006 n296).

Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario=Val OMI_{min}+ (Val OMI_{max} - Val OMI_{min}) x K

= 1.500+ (2.200 - 1.500) x K

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

K1= (Taglio superficie): 0,5 - oltre 70mq fino a 120mq

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

Quindi, K= (0,5 + 3 x 0,2) /4 = 0,275

Pertanto, si ha

1.500+ (2.200 - 1.500) x 0,275 = 1.692,5 euro

| Tipologia immobile | | Valori di mercato €/mq | Valore medio €/mq | Prezzo unitari con arrotondamenti |
|----------------------|-------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| (Immobile pignorato) | Val. locali | Min. 2.100 ÷ Max. 2.600 | €/mq 2.150,00 | €/mq 1.921,25 |
| | OMI | Min. 1.500 ÷ Max. 2.200 | €/mq 1.692,50 | |
| | BI | Min. ... ÷ Max. ... | €/mq | |

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

In considerazione dello stato attuale dell'immobile, con manutenzione interna scarsa, mancanza di impianto riscaldamento, mancanza impianto gas, mancanza di ante nella finestra della cucina, completamente da ristrutturare sia per la parte impiantistica che edilizia.

Considerando che l'indagine di mercato si è basata su dati ricavati dalle verifiche su abitazioni in stato conservativo "NORMALE" mentre il caso in oggetto presenta uno stato conservativo "SCARSO".

Un immobile in stato di conservazione "SCARSO" può avere una **riduzione di valore** che può variare dal **15% al 30%** rispetto a un immobile in stato di conservazione "NORMALE".

Il valore dell'immobile oggetto di perizia deve tenere conto dello stato di conservazione "SCARSO" per cui si applica una riduzione del 20% al prezzo unitario con arrotondamento di 1.921,25 euro ottenendo il prezzo a mq di mercato dell'immobile oggetto di perizia pari a **1.344,87** euro / mq

-Valore di mercato compendio pignorato -

| Bene | Mq | €/mq | Valore di mercato |
|----------------------------------|-------|---------|---------------------|
| Appartamento | 96,84 | 1344,87 | € 130.237,21 |
| Valore di Mercato in cifra tonda | | | € 130.240,00 |

| | | |
|--|-------------------|--|
| - Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) - | | |
| Immobile 1 - Appartamento | | |
| Costo Regolarizzazione abuso | | € 2.950,00 |
| - Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene) | | |
| Descrizione: ----- | | |
| - Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) - | | |
| Lotto UNICO/(immobile pignorato) | € | Euro/00 |
| | 127.290,00 | Centoventisettemiladuecentonovanta/00 |

Scheda 2 Immobile 2

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

| | | | | |
|---|-------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| Immobile 2 | | Sup. lorda (mq) | Ragguagliamento (DPRn138/1998) | Sup. ragguagliata |
| Ex Magazzino C/2 (ndr.verrà demolito) | | Mq 15,00 | 100% strisce perimetrali | Mq 15,00 |
| Area Uso Posto auto scoperto | | | 50% strisce confinanti | |
| Accessori | | | | |
| | | | Superficie commerciale | Mq 15,00 |
| - Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato - | | | | |
| Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE) | | | | |
| Tenendo in considerazione la quotazione dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia/Zona B1, individua Box in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 900,00 ed € 1.300,00 al mq lordo. | | | | |
| Tipologia immobile | | Valori di mercato €/mq | Valore medio €/mq | Prezzo unitari con arrotondamenti |
| (Immobile pignorato) | Val. locali | Min. ... ÷ Max. | €/mq | €/mq 1.100,00 |
| | OMI | Min. 900 ÷ Max. 1300 | €/mq 1.692,50 | |
| | BI | Min. ... ÷ Max. ... | €/mq | |
| - Adeguamenti e correzione del valore di mercato - | | | | |
| Si applica una decurtazione del 30% in quanto trattasi di posto auto scoperto e non di box auto, si ritiene che si possa attribuire un valore di mercato di 770,00 €/mq | | | | |
| -Valore di mercato compendio pignorato - | | | | |
| Bene | Mq | €/mq | Valore di mercato | |
| Posto auto scoperto | 15,00 | 770,00 | € 11.550,00 | |
| Valore di Mercato in cifra tonda | | | € 11.550,00 | |
| - Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) - | | | | |
| Immobile 2 – Posto auto scoperto (ex magazzino da demolire) | | | | |
| Costo Regolarizzazione abuso | | | € 1500,00 | |

| | | |
|--|------------------|------------------------------|
| - Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene) | | |
| Descrizione: ----- | | |
| - Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) - | | |
| Lotto UNICO/(immobile pignorato) | € | Euro/00 |
| Posto auto scoperto (ex magazzino da demolire) | 10.050,00 | Diecimilacinquanta/00 |
| • Calcolo della nuda proprietà (In caso di assegnazione della casa coniugale) | | |
| Descrizione metodo: | | |
| Valore della nuda proprietà | | |

Quindi, in relazione a quanto sopra riportato, risulta che il compendio immobiliare, individua un valore complessivo (Immobile 1 + Immobile 2) pari ad € 127.290,00 + € 10.050,00 = **€ 137.340,00**

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, li 14/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Massimo Pantanelli

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

| | |
|--------------|------------------------------------|
| ALL.1 | DOCUMENTAZIONE CATASTALE |
| ALL.2 | CERTIFICATI RESIDENZA |
| ALL.3 | STORICO ATTO E TRASCRIZIONE |
| ALL.4 | TRASCRIZIONE ATTO |
| ALL.5 | CE SANATORIA N.720_1997 |
| ALL.6 | CE TETTOIE N.27_1990 |
| ALL.7 | FOTO E PLN |