



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA



ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 209/2024**
PROMOSSA DA: XXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXX + 1



GIUDICE: DOTT. Stefano PALMACCIO
C.T.U.: ARCH. Elena BOAGA
CUSTODE: AVV. Daniela LICCARDI



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.



Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)

Cell. 3296367587 e-mail: elena.boaga@gmail.com pec: e.boaga@pec.archrm.it p.i. 08497931009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 la certificazione comprenda 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 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;*

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 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. 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; allegghi, 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 precedente 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) ecc... 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

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 30 dicembre 2024, con inizio delle operazioni peritali in data 9 gennaio 2025 presso l'immobile di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	30.12.2024	positivo	-
	Fascicolo telematico	23.12.2024	telematico	-
		27.12.2024		
		30.12.2024		
Deposito perizia	10.04.2025			
SISTER (Telematico)	Catasto	05.01.2025	- F. 75 p.lla 641 _ Mappa	ALL. A
		20.01.2025	- F. 75 p.lla 641 sub. 6	ALL. B

Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)

Cell. 3296367587 e-mail: elena.boaga@gmail.com pec: e.boaga@pec.archrm.it p.i. 08497931009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

		Planimetria Visura - F. 75 p.lla 641 sub. 13 Planimetria Visura	ALL. C	
	Conservatoria	Ispezione ipotecaria	ALL. D	
GOOGLE	Inquadramento territoriale	Dati riportati in relazione	-	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	Dati in relazione	-	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato	
COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	Urbanistica	- Licenza Edilizia n. 279 del 07/03/1980 - Licenza Edilizia n. 279 del 07/03/1980 _ elaborato grafico	ALL. E	
		Certificato di abitabilità	-	
		Attestazione usi civici	ALL. G	
UNIV. AGRARIA		-	-	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-	-	
	Pubblicità Immobiliare	-	-	
	Locazioni	-	-	
ANAGRAFE	Comune di Montalto di Castro		-	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Compravendita Notaio GILARDONI Giovanni, Rep. 14118 del 03/01/1984	ALL. L	
	Atto Ultravventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	Sopralluogo	09.01.2025	positivo	-
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	Udienza	20.05.2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-	-	-	-
CASI DI OPPOINBILITA'	Contratti di locazione	No		
	Assegnazione della casa coniugale	No		

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

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesiti 1) e 2)

- Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)

Cell. 3296367587 e-mail: elena.boaga@gmail.com pec: e.boaga@pec.archrm.it p.i. 08497931009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato notarile	X	29.11.2024	-	- Comprende atti di acquisto precedenti più di vent'anni dal pignoramento. - Sono presenti solo i dati catastali attuali del bene.
Certificato di stato civile			X	
Segnalazioni al Giudice: ----				

• **Certificati anagrafici**

Certificato contestuale di Residenza, di stato civile, di Stato di famiglia: da accertamenti svolti dalla Custode nominata, gli esecutati, **XXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** risultano iscritti nella stessa famiglia anagrafica.

Certificato di matrimonio: dal Certificato Anagrafico di Stato civile, acquisito dalla Custode nominata, gli esecutati, **XXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** risultano coniugati a Farnese (VT) il 16/08/1976.

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito 3) e quesito 11)

- **Abitazione di tipo economico (A/3)** in Montalto di Castro; via Giannutri – foglio 75 particella 641 sub. 6;
- **Autorimessa (C/6)** in Montalto di Castro; via Giannutri – foglio 75 particella 641 sub. 13.

IPOTECHE:

- VOLONTARIA, da cessione a garanzia di mutuo, n. 1509 del 06/10/2017 n. Rep. 34497/24210, Notaio Paola LANZILLO in Ronciglione, a favore di TERRE ETRUSCHE E DI MAREMMA-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Orbetello Frazione di Albinia, via Maremma n. 35.

PIGNORAMENTI:

- **PIGNORAMENTO** Rep. 3520 del 18.10.2024 trascritto il 18.11.2024, n. 9223/12052, a favore ddi **BCC NPLS 2021 S.R.L. con sede in Conegliano (TV)** e contro il signor **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Ischia Di Castro (VT) il 10/09/1946 e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Farnese (VT) il 10/04/1950.

SEQUESTRI: -----

DOMANDE GIUDIZIALI: -----

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----

ALTRO: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE n. 7573 del 10/11/2007, a favore **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Ischia Di Castro (VT) il 10/09/1946 e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Farnese (VT) il 10/04/1950 per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni; contro **XXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Ischia Di Castro (VT) il 10/09/1946 e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Farnese (VT) il 10/04/1950 per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in regime di separazione dei beni.

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

• **Quesito 4.**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ VENTENNIO	AL
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Ischia Di Castro (VT) il 10/09/1946 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Farnese (VT) il 10/04/1950, ognuno per la quota di 1/2 di proprietà, per atto Notaio GILARDONI Giovanni, Rep. 14118 del 03/01/1984, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 20.01.1984 al n. 779/705.	Si	

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO
Quesito 6)

- **Descrizione dell'immobile**

Immobile 1		Tipo: Appartamento						
COMUNE		Montalto di Castro						
VIA / CIVICO		via Giannutri						
PIANO/INTERNO		Piani 1 2						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		soggiorno/pranzo	mq 21,50					
		letto	mq 9,30					
		ripostiglio/spogliatoio	mq 6,00					
		bagno	mq 3,00					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 39,80						
TOTALE SUPERFICIE LORDA		mq 50,00						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
		balcone	mq 25,00					
		terrazza	mq 74,00					
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.IIIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
75	641	6		A/3	2	3,5	Totale: mq 56 Escl. aree scoperte: mq 50	€ 307,29
Indirizzo: via Giannutri, piano 1 – 2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile è un piccolo appartamento posto al piano primo con ampio balcone e lastrico solare praticabile, di una quadrifamiliare di due piani, terra e primo.								
L'abitazione si sviluppa su un unico piano ed ha forma quadrangolare. Una zona giorno con angolo cottura e caminetto che funge anche da ingresso, una camera da letto, un ripostiglio/spogliatoio e un bagno.								
Il piano primo si raggiunge tramite una scala accessibile da un cancelletto pedonale esterno su via Giannutri. La scala accede all'ampio balcone che conduce alla porta di ingresso all'appartamento e ad una scala a chiocciola di collegamento con il lastrico solare.								
Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, le pareti e i soffitti sono intonacati e verniciati di bianco ad eccezione delle pareti dell'angolo cottura e del bagno che sono rivestite di piastrelle di ceramica. Le pareti della zona soggiorno-pranzo con parzialmente rivestite di doghe di legno.								
Le finestre sono in legno con serrande in pvc e zanzariere; le porte interne e il portone di ingresso sono in legno.								
Tutti gli ambienti sono dotati di impianto di climatizzatore estate-inverno; gli impianti elettrico e idraulico sono regolarmente funzionanti, non necessitano interventi urgenti di manutenzione, ma soltanto l'adeguamento alle vigenti normative in termini di sicurezza ed efficientamento energetico.								
Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buono stato di conservazione, ma con la necessità di procedere ad alcuni interventi di manutenzione: si rileva la presenza di distacco parziale della pavimentazione nell'ambiente soggiorno, la presenza di ruggine localizzata sulla scala a chiocciola esterna di accesso al lastrico solare con relativa corrosione del metallo e di una infiltrazione nel soffitto, verosimilmente, proveniente dalla pavimentazione del lastrico solare. Inoltre, l'esecutato dichiara un danno allo scarico della doccia nel bagno, con conseguente rischio di infiltrazione d'acqua nel solaio del piano pavimento. Si rileva, altresì, parziale distacco dell'intonaco sulle superfici del parapetto del lastrico solare.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
La palazzina è sita a Montalto Marina, a 300 metri circa dalla spiaggia, a 4,6 km circa dal centro cittadino di Montalto di Castro.								
Montalto Marina è un aggregato di abitazioni con massimo due piani e giardino ad uso prevalentemente residenziale, prospiciente la spiaggia marina, con qualche ristorante e qualche albergo e pochi negozi di L'area dove sorge l'immobile confina con un'area verde e un fosso.								

Il lastrico solare completamente praticabile confinato da un parapetto in muratura è pavimentato con piastrelle di marmette di graniglia.
Nel suo insieme l'edificio si conserva in buone condizioni.

Descrizione immobile

Immobile 2	Tipo: Autorimessa	
COMUNE	Montalto di Castro	
VIA / CIVICO	via Giannutri	
PIANO/INTERNO	Piano S1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	box auto	mq 18,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 18,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA		Mq 21,00

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
--------------------------------	----------------------

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

Foglio	p.IIIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
75	641	13		C/6	4	18,00 mq	Totale: mq 21	€ 28,82

Indirizzo: via Giannutri, piano S1

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è un box auto della rimessa costituita da altri box, posta al piano seminterrato del fabbricato dove è situato l'appartamento (immobile 1), chiuso da un'ampia porta a battente in metallo. L'accesso al piano seminterrato avviene da via Giannutri.

Al momento del sopralluogo l'impianto elettrico è risultato non funzionante, per cui, non è stato possibile illuminare l'ambiente interno. Ciononostante, si rilevano la presenza di un lavandino, di una doccia e di uno scaldabagno elettrico. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica cotto industriale, le pareti sono intonacate con presenza di macchie di umidità di risalita, ad eccezione delle pareti della doccia e del lavandino che sono rivestite di piastrelle.

L'ambiente richiede alcuni interventi contro l'umidità delle pareti, ma in generale si conserva in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il piano seminterrato dove è posto il box auto, è posto sotto il fabbricato dell'immobile 1 ed è sita a Montalto Marina, a 300 metri circa dalla spiaggia, a 4,6 km circa dal centro cittadino di Montalto di Castro.

Montalto Marina è un aggregato di abitazioni con massimo due piani e giardino ad uso prevalentemente residenziale, prospiciente la spiaggia marina, con qualche ristorante e qualche albergo e pochi negozi di L'area dove sorge l'immobile confina con un'area verde e un fosso.

Nel suo insieme l'edificio si conserva in buone condizioni.

- **Vendita soggetta ad IVA**

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

La vendita dei beni è esente dalle imposte.

- **Storia e identificazione catastale**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: nel pignoramento i beni sono descritti conformemente all'identificazione catastale.

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

- a): -----

- b): -----

c): -----

SITUAZIONE CATASTALE

Quesito 8)

Aggiornamento del catasto

Acquisizione delle mappe censuarie

È stata acquisita la mappa censuaria Foglio 75 particella 641 del Comune di Montalto di Castro (ALL. A)

SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 9)

- PRG

Strumento urbanistico comunale:

Ai sensi del P.R.G. variante approvata con D.G.R. Lazio n. 118 del 27.02.2018, gli immobili ricadono in Zona B/6 – **Completamento edilizio**.

- CDU

Certificato di destinazione urbanistica: non dovuto

Quesito 10)

- Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'intero fabbricato dove è inserito l'immobile oggetto di esecuzione, è stato costruito in virtù Licenza edilizia n. 279 del 07/03/1980. (ALL. E e ALL. F)

- Agibilità/abitabilità

La richiesta del certificato di agibilità/abitabilità al Comune di Montalto di Castro, Ufficio Urbanistico o la eventuale attestazione di irreperibilità, è stata inoltrata nel mese di febbraio e sono seguiti numerosi solleciti, senza ottenere la documentazione. Pertanto, ad oggi, non si è ancora a conoscenza neanche della effettiva esistenza del certificato medesimo.

Ai fini estimativi, dal momento che l'autorimessa al piano seminterrato è stata realizzata in difformità del titolo edilizio che non ne prevedeva la costruzione, la regolarità del bene dovrà includere anche la presentazione della SCA (segnalazione certificata di agibilità).

Dal momento che ad oggi non è possibile accertare la sussistenza del certificato originario, come sopra detto, la scrivente ritiene opportuno stimare i costi per l'ottenimento di tutta la documentazione richiesta in allegato, come di seguito:

- Diritti di segreteria;
- Oneri sanzionatori;
- Marche da bollo;
- Collaudo statico;
- Onorario del tecnico;
- Verifica degli impianti.

Per un costo complessivo di € 7.000,00 sottratto dal valore commerciale dell'immobile 1.

I costi per la regolarizzazione urbanistica compresa la SCA dell'immobile 2, si intendono già contemplati nella stima del bene con il metodo del valore d'uso.

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Dal sopralluogo e dalla documentazione urbanistica acquisita, si evidenzia che l'appartamento (immobile 1) è conforme alle vigenti normative edilizie.

Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)

Cell. 3296367587 e-mail: elena.boaga@gmail.com pec: e.boaga@pec.archrm.it p.i. 08497931009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Invece, si è verificato che il progetto autorizzato non prevede la realizzazione del piano seminterrato, ma soltanto dei due piani fuori terra. Pertanto, l'autorimessa è stata realizzata in difformità dal titolo edilizio.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 12)

- Occupazione degli immobili

	Libero	Occupato
Appartamento A/3	-	Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato
Autorimessa C/6	-	

- Possesso degli immobili

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento A/3	-XXXXXXXXXXXXXXXX	Compravendita per atto Notaio GILARDONI Guido, Rep. 14118 del 03/01/1984.	Presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 20.01.1984 al n. 779/705.
Autorimessa C/6	-XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX		

- Atti privati o contratti di locazione sugli immobili

Descrizione: non sono presenti atti privati o di locazione				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

- Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: il caso non sussiste

- Stima del canone di locazione di mercato

Descrizione: il caso non sussiste

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 13)

- Vincoli sui beni pignorati

Vincolo paesaggistico:	Esistente	Non esistente
	-----	Ai sensi del P.T.P.R. D.C.R. n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021, Supplemento n. 2, l'area ricade: Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani Tav. B: _ cd058_001: beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 8 NTA lett. c) e d); _ c058_001: protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art. 36 c)
Vincolo artistico:	----	
Vincolo storico:	-----	
Vincolo alberghiero di	-----	

inalienabilità:	
Vincolo di indivisibilità:	-----

- **Oneri condominiali**

Spese fisse di gestione o manutenzione: -----
Spese straordinarie già deliberate: -----
Spese condominiali: -----
Altro: -----

- **Diritti demaniali ed usi civici**

L'area non è interessata né da demanio e né da usi civici. (ALL. G)

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 14)

- **Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		27.02.2024		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento A/3 Autorimessa C/6	-XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Ischia Di Castro (VT) il 10/09/1946	F.75 p.lla641 sub.6 (appartamento) F.75 p.lla641 sub.13 (autorimessa)	1/2 1/2	20.01.1984 al n. 779/705.
	-XXX XXXXXXXXXXXXX nata a Farnese (VT) il 10/04/1950			

- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

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

LOTTI

Quesito 15)

- **Vendita beni pignorati**

Lotto 1: Abitazione di tipo economico (A/3) in Montalto di Castro; via Giannutri – foglio 75 particella 641 sub. 6.
Lotto 2: Autorimessa (C/6) in Montalto di Castro; via Giannutri – foglio 75 particella 641 sub. 13.

STIMA

Quesito 16)

- **Superficie commerciale**

Appartamento piano 1°	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
	mq 50,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 50,00
Accessori	balcone	25% fino a 25 mq, 10% l'eccedenza	mq 6,25
	Lastrico solare		mq 74,00
Superficie commerciale			mq 67,40

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo</i>			
Il bene è stato valutato con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili nella stessa area territoriale di mercato del bene da stimare, i dati OMI per il 1° semestre 2024 abitazioni civili zona Suburbana/Marina e quelli del Borsino immobiliare zona periferica, abitazioni in stabili di fascia media.			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
appartamento	Val. locali	Min. 1.928 ÷ Max. 3.700	€/mq 2.701,00 €/mq 2.160,00*
	OMI	Min. 1.650 ÷ Max. 2.200	€/mq 1.925,00
	BI	Min. 1.425 ÷ Max. 1.954	€/mq 1.689,50
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato			
Coefficienti di differenziazione			
*le offerte di vendite raccolte si riferiscono ad appartamenti con giardino e box auto compresi: -20%			
Stato conservativo			
- Necessita di alcuni lavori di manutenzione: -15%			
Regolarizzazione edilizia: dagli accertamenti peritali finora svolti, non si rilevano difformità dell'immobile. Sono scorporati i costi per la redazione e la SCA (segnalazione certificata di agibilità), stimati in € 7.000,00			
Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: i coefficienti di differenziazione applicati al caso in esame sono quelli della Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento piano 2°	67,40	1.615,00	€ 108.851,00
oneri per regolarizzazione		Redazione e presentazione SCA	€ 7.000,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 102.000,00

Autorimessa	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 18,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 18,00
Accessori	-----	-----	-----
Superficie commerciale			mq 18,00
Dagli accertamenti peritali svolti, l'immobile risulta realizzato senza titolo edilizio. In questo caso, Il valore dell'immobile abusivo verrà calcolato con il metodo del "Valore d'Uso".			
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato			
<i>Descrizione metodo</i>			
Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre in un anno.			
Tipologia immobile	Valore locativo minimo €/mq	Valore locativo mensile €/mese	Valore locativo medio/mese
Autorimessa	Val. locali (Requot)	18,00 x 4,50 = 81,00€/mese	€/mese 70,00
	OMI	-----	
	BI	18,00 x 3,13 = 56,34€/mese	
Canone locativo annuo € 840,00			

Adeguamenti e correzione del valore locativo

- Spese di gestione immobiliare: -30%
 Canone locativo annuo netto: € 588,00

Valore commerciale immobile

- Saggio di capitalizzazione: 4%
 $V = € 588,00 : 0,04 = € 14.700,00.$

Calcolo del valore d'uso dell'immobile

$Af = a (qn - 1)/r$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione

$Af = 588,00€ (1,02^{20} - 1) : 0,04 = 7.143,43€$

-Valore d'uso -

Bene	Mq	Valore d'uso
Autorimessa	18,00	€ 7.143,43
Valore di Mercato in cifra tonda		€ 7.140,00

Copia del presente elaborato peritale, al legale dell'istituto procedente, all'esecutato e al custode.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Canale Monterano, lì 13.05.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Elena Boaga

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- ALL. A _ F.75p.Ila641 _ Mappa
- ALL. B _ F.75p.Ila641sub6 _ vis_plan
- ALL. C _ F.75p.Ila641sub13 _ vis_plan
- ALL. D _ ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALL. E _ CEn279-1980
- ALL. F _ CEn279-1980_elabor
- ALL. G _ attestazione usi civici
- ALL. H.1 _ elab.grafico_rilievo_appartamento
- ALL. H.2 _ elab.grafico_rilievo_autorimessa
- ALL. I _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. L _ Compravendita_Rep.14118_03/01/1984