

Bozza di perizia tecnica R.G. 213/2021

Premessa:

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, su incarico del G.E. Francesco Vigorito del 27/12/2021 (all 1), al fine di rispondere ai quesiti di nomina del 17/12/2021 (all 2), redige la presente perizia tecnica inerente l'esecuzione immobiliare R.G. 213/2021.

Lo Scrivente risponderà esclusivamente ai quesiti posti dal G.E., (all 2), come da elencazione di seguito:

1)

- 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;

Il fascicolo, risulta essere completo: allegati 3 e 3a.

2)

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

-In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di **stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva.
La suddetta è ultraventennale.

I dati catastali riportati in relazione al momento del pignoramento erano esatti.

Si è provveduto solo all'aggiornamento, attraverso procedura informatizzata Do.c.Fa., in quanto lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, (all 4), risultava essere difforme dalla planimetria catastale in atti.

Ante variazione catastale:

- Villino sito in Cerveteri, Via U.Badini snc, piano t-1°-s1, censito al F 37, plla 162, sub 8, cat A/7, classe 1°, vani 11 (all 5 e 5a);

Nuovi dati catastali dovuti alla diversa distribuzione interna dell'abitazione e relativo aggiornamento della toponomastica attraverso procedura informatizzata Do.c.Fa. p.llo RM507614 del 18/11/2022 (all 6 e 6a);

- Villino sito in Cerveteri, Via U.Badini 14, piano t-1°-2°-s1, censito al F 37, plla 162, sub 8, cat A/7, classe 1°, vani 11 (all 6 e all 6a)

3)

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.

L' esecutata al momento dell'acquisto risulta essere nubile, come da atto Notaio Gianluca Russo, compravendita, rep 19719, Racc 4533, del 07 Luglio 2011, (all 8)

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-...

proprietà [redacted] con sede in Ladispoli (RM), [redacted] compra la piena

Istrumento Atto pubblico del 09/09/2008, compravendita del Notaio Pistilli Paolo, rep
26.071, trascritto presso l'Ufficio provinciale di pubblicità Immobiliare di
Civitavecchia 11/09/2008

Denuncia di Successione dell' Ufficio del Registro di Civitavecchia del 02/08/2006, Rep 7/384, Trascritto presso l' Ufficio provinciale di pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 26/03/2007, al R.G 3944 e numero di registro particolare 2285

De cuius:

Eredi

Istrumento Atto pubblico del 13/10/2005, compravendita del Notaio Taddei
Alessandro, rep 11.073/5532

[REDACTED]

Istrumento Atto pubblico del 14/06/1988, compravendita del Notaio Bartolomucci
Franco, rep 122.490/10.445

[REDACTED]

5)

5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;

L'atto di provenienza ultraventennale è presente già nella documentazione in atti.

6)

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;

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2022, (all 4), presso l'immobile sito nel Comune Cerveteri, Via U.Badini 14, piano t-1°-2°-s1, censito al F 37, plla 162, sub 8, cat A/7, classe 1°, vani 11, risulta che l'immobile si sviluppa su tre livelli fuori terra, una corte esclusiva, ed un piano seminterrato.

Piano terra:

Corte esclusiva di mq 235;

Superficie porticato 38 mq

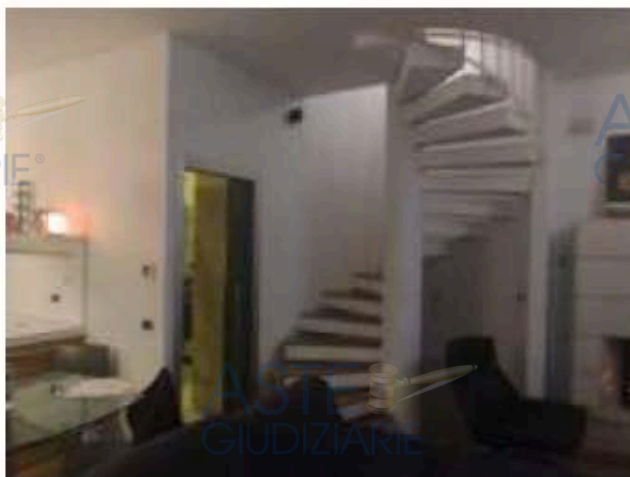
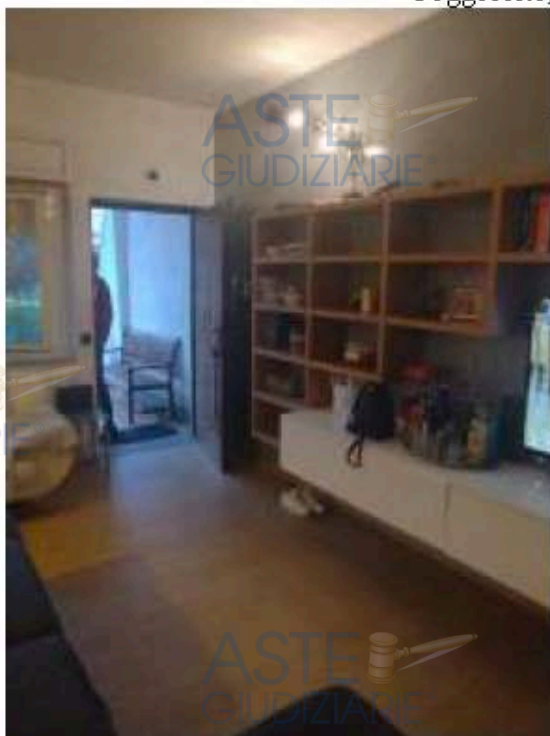
1 soggiorno, 1 cucina ed 1 bagno della superficie netta 39 mq e relativa superficie lorda di 48 mq

Viste esterne



St.Archi, Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.archi.aronzi@gmail.com

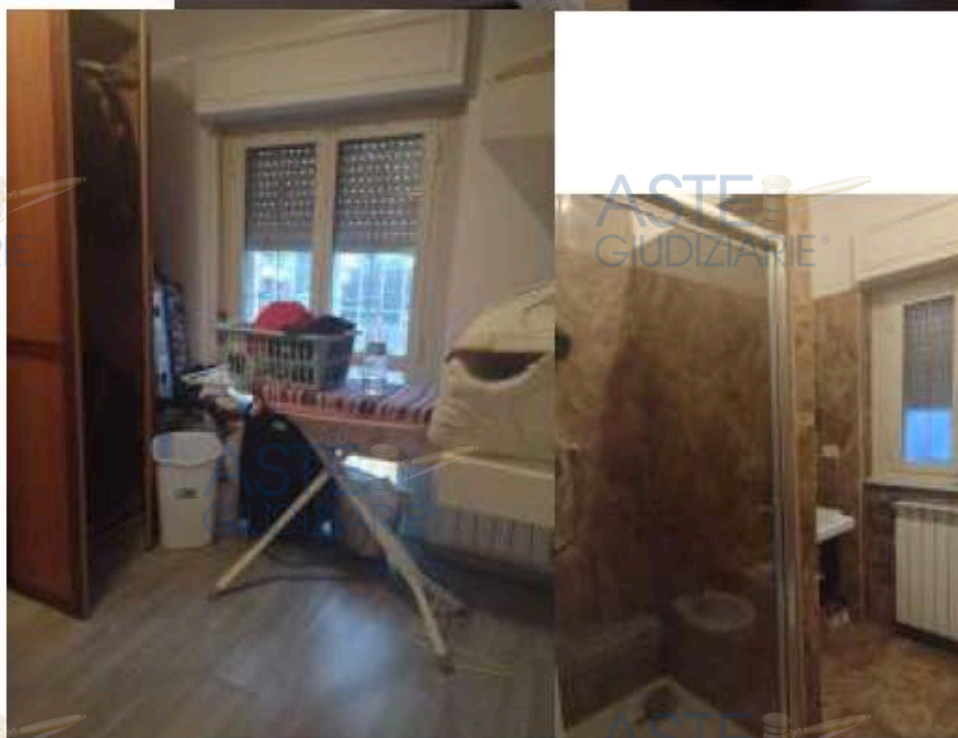
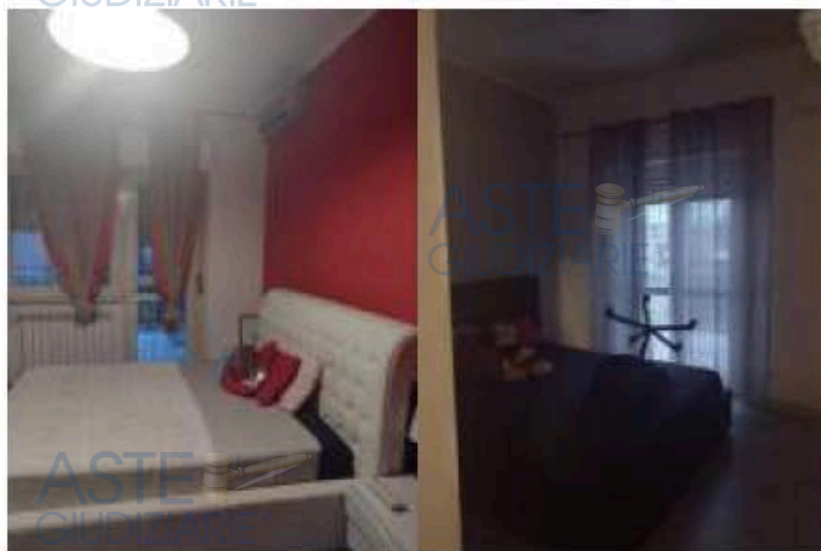
Soggiorno, cucina e bagno



Piano primo:

Superficie balconi 37 mq

3 stanze da letto, 1 bagno, un ripostiglio ed un disimpegno il tutto della superficie netta 40 mq e relativa superficie lorda di 50 mq





Piano secondo sottotetto

Superficie balconi 77 mq

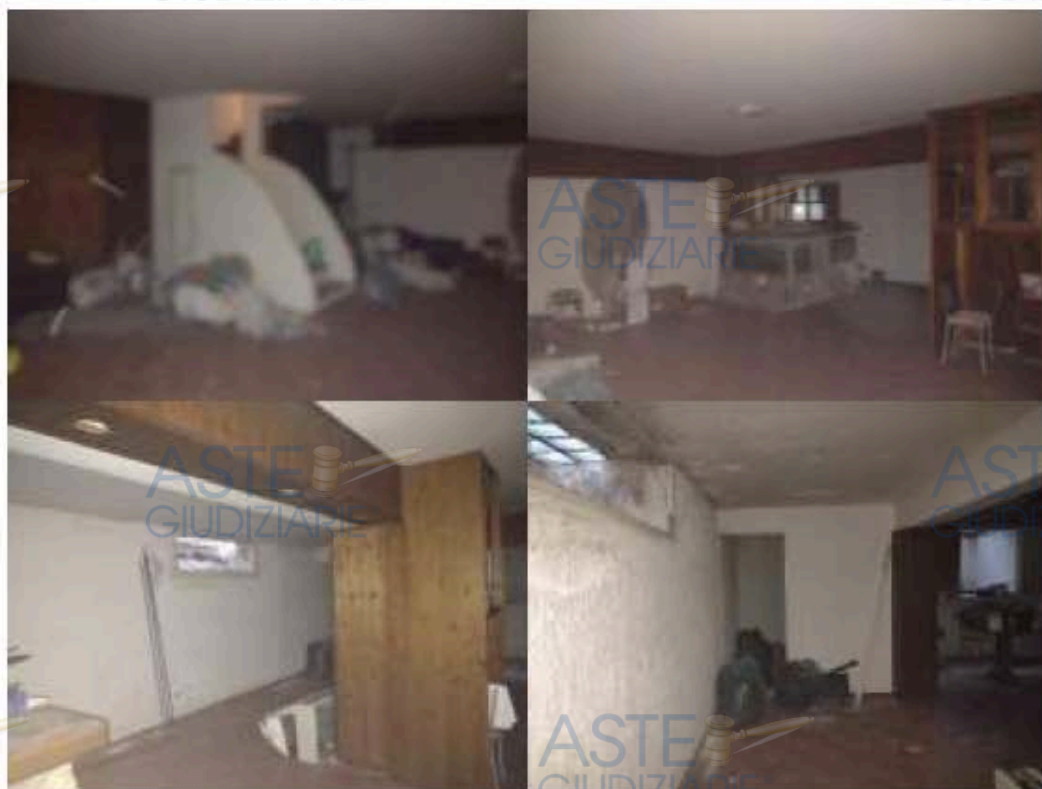
1 stanza, 1 bagno, un disimpegno, il tutto sviluppa una superficie netta di 14 mq e relativa superficie lorda di 19 mq





Piano seminterrato

Accessorio diretto costituito da un unico ambiente della superficie netta 74 mq e relativa superficie lorda di 83 mq



Corte esclusiva: 235 mq;
Sup tot balconi: 114 mq;
Sup porticato 38 mq;
Superficie residenziale netta totale: 79 mq;
Superficie residenziale lorda totale: 98 mq;

Superficie non residenziale netta: 88 mq;
Superficie non residenziale lorda: 102 mq.

Infine ai sensi dell' art 10 D.P.R. 633/1972 risulta civile abitazione e non è possibile esercitare l' opzione I.V.A. in quanto il fabbricato è stato ultimato da più di 5 anni da parte dell' impresa costruttrice.

7)

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

I dati catastali aggiornati attraverso la procedura informatizzata Do.c.Fa. p.llo RM507614 del 18/11/2022 (all 6 e 6a) risultano essere attualmente;

- Villino sito in Cerveteri, Via U.Badini 14, piano t-1°-2°-s1, censito al F 37, plla 162, sub 8, cat A/7, classe 1°, vani 11 (all 6 e all 6a)

Coincidono con quelli del pignoramento (all 9).

8)

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);

Redazione e presentazione di variazione catale attraverso procedura informatizzata Do.c.Fa. p.llo RM507614 del 18/11/2022 (all 6 e 6a)

9)

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;

Non necessario.

10)

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.

L' U.I.U. è legittimata urbanisticamente in virtù delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Cerveteri (RM) in data 22 Febbraio 1972 ai numeri 13, 14, 15 e 16.

Non risultano presentate istanze di sanatoria.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26/01/2022, (all 4), è stato riscontrato un abuso sanabile, attraverso CILA a sanatoria con relativa sanzione di circa € 1.000, consistente in una diversa distribuzione interna e la chiusura di una finestra come riportato nella variazione catastale allegata.

11)

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

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari sul bene pignorato.

12)

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

L'immobile risulta dato in locazione con atto del 5/6/2018 rep 25.373, racc 7.901, del Notaio Gianluca Russo, (all 10).

Il contratto di locazione è anteriore all'atto di Pignoramento del 12/08/2021.

La durata della locazione è di 10 anni dal 1/07/2018 al 30/06/2028 con canone di locazione complessivo di € 55.200,00.



13)

13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non necessario.

14)

14) 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.

Non ci sono vincoli urbanistici puntuali sul bene.

Non vi è condominio, (all 4).

15)

15) 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;

Il bene pignorato risulta in piena proprietà all' esecutata.

16)

16) 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,

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

17)

17) 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, 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;

La procedura estimativa adottata per la valutazione dell'immobile sito nel Comune Cerveteri, Via nel Comune Cerveteri, Via U.Badini 14, piano t-1°-2°-s1, è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, il cui valore viene desunto dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, (O.M.I.), (all 11), dell'Agenzia delle Entrate.

Valore medio a mq per superficie residenziale Ville e Villini: $1.450\text{€} + \frac{2.100}{2} = \text{€} 1.775,00$, visto il buono stato di conservazione e i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti recentemente, di buona finitura, si calcola il valore medio tra il Vm di € 1.775 e il Vmax € 2.100 = € 1.938.

Per la corte esclusiva il valore medio sarà pari al 10% del valore del residenziale: € 194,00

Per i balconi e il porticato il valore medio sarà pari al 25% del valore del residenziale: € 485,00

Per gli accessori diretti il valore medio sarà pari al 60% del valore del residenziale: € 1.163,00



V di mercato dell' immobile: € 1.938 X 98 mq + € 194,00 X 235 mq + € 485,00 X 152 + € 1.163,00 X 102 mq = € 427.860,00 (quattrocentoventisettemilaottocentosessanta/00)

Roma 13 Novembre 2021

In Fede
Arch Fernando Oronzi

St.Arch.: Studio di Architettura di Fernando Oronzi
Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com