

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
- ESECUZIONI IMMOBILIARI -



PROCEDURA ESECUTIVA:

RGE. 280/2021

PROMOSSA DA:

CONTRO:



GIUDICE:

Dott. VIGORITO Francesco

C.T.U.:

Arch. BARAKAT Jasmin

CUSTODE:

Avv. PENAZZI CATALANI Carlo

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 - **OSSERVAZIONI** (Capitolo introdotto)

CAPITOLO 6 - **ALLEGATI**



CAPITOLO 1 – QUESITI POSTI DAL GIUDICE

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. **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:
 - B.1 *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.
 - B.2 *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.*
 - B.3 *oppure:*
se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
 - B.4 *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.*
 - C. *In secondo luogo,*
 - C.1 *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).*
 - C.2 *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.*
 - D. *In terzo luogo,*
 - D.1 *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.*
 - D.2 *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.

- E. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- F. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**;
- G. **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale, ove non risultante dalla documentazione in atti.

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 (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.),
- B. **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;

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:
 - A.1 se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - A.2 se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - A.3 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. **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- C. **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);

4. Situazione urbanistica

- A. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico
- 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 e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.
- D.** 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;
- E.** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5. 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 evidenziando 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.** 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.
- E.** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. Vincoli ed 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;

7. Identificazione dei lotti

- A.** *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.*
- 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 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 congruagli 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; allegghi, 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

CAPITOLO 2 – PREMESSA

Con Atto di Pignoramento del [] trascritto in Conservatoria con il reg. part. [] del [] si instaurava la presente Procedura Esecutiva a favore della [] contro i sig.ri [], rubricata nella Sezione Esecutiva del Tribunale Ordinario di Civitavecchia con il numero RG 280/2021. Il procedimento interessa n. 1 immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Fiumicino, per i quali il sig. [] detiene una quota di nuda proprietà, mentre i sig.ri [] e [] detengono una quota di usufrutto in accrescimento e una restante quota di intera proprietà. L'accettazione del presente incarico è avvenuto in data 12/04/2022. Alla sottoscritta è stato richiesto di rispondere ai quesiti indicati nel Capitolo 1.

CAPITOLO 3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITÀ SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	ALLEGATO
PST GIUSTIZIA	Giuramento	12/04/2022	<i>Invio telematico</i>	
	Fascicolo telematico	13/04/2022	<i>Visione, consultazione e ricostruzione fascicolo</i>	1
	Deposito perizia	28/10/2022	<i>Previsione di consegna</i>	
SISTER (TELEMATICO)	Catasto	25/04/2021	<i>Verifiche, visure ed estratti mappali - Planimetria</i>	1
	Conservatoria	25/04/2021	<i>Ispezioni ipotecarie</i>	2
GOOGLE	Google Earth	13/04/2021	<i>Inquadramento area</i>	
COMUNE DI FIUMICINO	Richiesta certificati urbanistici	01/05/2022 prot. del 02/05/2022	<i>Analisi Urbanistiche e Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	3
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		ALLEGATO
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	<i>Pratica prot. []</i> <i>Domanda prot. []</i> <i>Pratica prot. []</i> <i>Pratica prot. []</i>		4
STUDIO NOTARILE DOTT. RUSSO	Atto di Provenienza	<i>Compravendita rep. [] del []</i>		5
COMUNE DI FIUMICINO	Certificati Anagrafici	<i>Riscontro con Certificato [] e intervento del Comune di Roma</i>		6
COMUNE DI ROMA	Certificati Anagrafici e di matrimonio	<i>Mancato riscontro alla richiesta del 02/05/2022</i>		7

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/ INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	ALLEGATO
COMUNE DI FIUMICINO	Accesso ai luoghi	01/06/2022	Primo tentativo di accesso	
	Ricevimento CDU	07/06/2022	Certificato di Destinazione Urbanistica	
	Riscontro accesso agli atti	23/05/2022 19/07/2022	Acquisizione titoli di legittimazione di cui All.4	
AGENZIA DELLE ENTRATE	Interrogazione AdE per mancato allineamento	25/04/2022	Riscontro del 26/04/2022	8
AGENZIA DELLE ENTRATE	Richiesta Voltura e Rettifica intestazioni	05/05/2022	Riscontro del 14/07/2022	9
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Prima fissazione di udienza	20/09/2022	Rinvio	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Richiesta proroga per incompletezza documentale	14/07/2022		
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Concessa proroga	17/07/2022	Comunicazione al CTU il 18/07/2022	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	08/11/2022	Fissazione	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Nota del 02/05/2022 – comunicazione di mancato allineamento delle intestazioni catastali			Accordata Voltura
CASI DI OPPONIBILITÀ	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione casa coniugale		No	
PARTICOLARITÀ				

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/C.1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C/C.2	Certificazione notarile	13/04/2022	-	Completo di Estratto di mappa
Segnalazioni al Giudice: -				

Quesito 1.B – Esame preliminare della documentazione

B.1 – Certificati della Conservatoria RR.II.	Vedi sub. Quesito B.3
B.2 – Verifica del periodo di estensione	-
B.3 – Certificazione notarile (in alternativa ai Certificati RR.II.)	Il creditore ha optato per il deposito della Certificazione notarile, con allegato l'estratto di mappa catastale
B.4 – Verifica periodo analizzato	La Certificazione riporta un periodo di riferimento superiore al ventennio rispetto alla data della trascrizione del pignoramento.

Quesito 1.C – Deposito dell'estratto catastale

L'estratto catastale è stato depositato nel fascicolo.
--

Quesito 1.D – Certificati Anagrafici

D.1 – Certificato di Stato Civile: Ricevuto Certificato Anagrafico di il 27/04/2022, con rinvio della richiesta dei certificati di al Comune di Roma, in quanto risultano ivi coniugati in data . Dal Certificato di Stato Civile risulta libero.
--

D.2 – Certificato di matrimonio: <u>il Comune di Roma non ha provveduto al rilascio del Certificato di Matrimonio.</u> Dagli atti ricevuti (compravendita), però, si può riscontrare che gli esecutati sono tra loro coniugati in regime di comunione dei beni.
--

Quesito 1.E – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile Unico - Tipo : Abitazione - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE:

- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore contro . Rep. del
- Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna a favore di contro . Iscritta il

PIGNORAMENTI:

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento presso Tribunale di Roma a favore di contro . Rep. del
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili presso Tribunale di Civitavecchia a favore di contro . Rep. del (Atto dal quale è scaturita la presente Procedura Esecutiva).

SEQUESTRI: -

DOMANDE GIUDIZIALI:

- Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione presso Tribunale di Civitavecchia a favore di contro

[] . Rep. [] del []	
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -	
ALTRO:	
- Costituzione di fondo patrimoniale a favore di [] [] contro [] . Rep. [] [] del []	

Quesito 1.F – Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio
FG. 727/60/503 gr. 507

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[] – nuda proprietà 75% [] – proprietà 25% - usufrutto in accrescimento 75% [] – proprietà 25% - usufrutto in accrescimento 75%	Sì (atto del [])
PROVENIENZA: Compravendita presso notaio [] a favore della [] [] contro la [] . Rep. [] del []	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: -	

Quesito 1.G – Atto di provenienza ultraventennale

Compravendita presso notaio [] a favore di [] contro [] . Rep. [] del []

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A – Descrizione immobile

Immobile Unico	Tipo: Abitazione	
COMUNE	Comune di Fiumicino	
VIA / CIVICO	Via []	
PIANO/INTERNO	Piano 1 / Corte e Accesso al Piano Terra	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Ingresso - Soggiorno – Pranzo / A.C.	31,75 mq
	Letto	9,90 mq
	Letto	16,00 mq
	Disimpegno	7,00 mq
	WC	5,15 mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		69,80 mq

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Corte esterna esclusiva	103,90 mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI	103,90 mq
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Vedi Allegato n. 10

CONFINI			
Nord	Esterno: confinante con altra u.i.u.	Est	Esterno: confinante con altra u.i.u.
Sud	Esterno: corte esclusiva con distacco da strada comunale	Ovest	Esterno: confinante con altra u.i.u.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIIa	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
				A/4	5	5 vani	Totale: 97 mq	€ 477,72
Indirizzo: Via								

CARATTERISTICHE INTERNE
Unità immobiliare di residenza ed abitazione degli esecutati. Trattasi di porzione di edificio a schiera. Il lotto di terreno ha accesso al piano terra direttamente dalla strada comunale di Via . L'abitazione è posta al piano prima: composta da n.2 vani letto, un bagno, un disimpegno ed ampio soggiorno con angolo cottura a vista. Stato di conservazione apparentemente buono: pavimenti in cotto, infissi interni in legno e infissi esterni in PVC doppio vetro. Dotata di riscaldamento autonomo con elementi radianti nel soggiorno e nelle camere e termo arredo in bagno. Nel giardino è presente un magazzino/deposito del quale non si è effettuato il rilievo per problematiche di accessibilità al suo ingresso.
CARATTERISTICHE ESTERNE
Lo stabile si trova in zona extraurbana del Comune di Fiumicino. Risulta, però, ben collegato alle arterie principali: Via Portuense e la Roma – Fiumicino, con collegamento al GRA e all'Autostrada Roma – Civitavecchia. L'immobile è collocato in zona residenziale di completamento, con destinazione d'uso promiscua residenziale – commerciale e terziaria. Poco distante dai centri commerciali "Da Vinci" e "Parco Leonardo", ovvero dai centri di servizi secondari.

Quesito 2.B – Precisazioni delle caratteristiche oggettive

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

La proprietà non risulta “soggetto I.V.A.” ma persona fisica, pertanto non si ravvedono i requisiti di imponibilità dell'imposta.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

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

A.1: Non si ravvedono errori.

A.2: Non si ravvedono errori.

A.3: Non si ravvedono errori.

Quesito 3.B – Mappe censuarie

Aggiornamento del catasto

Immobile Unico. Si è provveduto ad acquisire l'estratto di mappa aggiornato anche se depositato in atti.

Quesito 3.C – Variazioni per aggiornamento catastale

Acquisizione delle mappe censuarie

Lo stato legittimo è da definire. In ogni caso, la planimetria catastale non è conforme al progetto depositato in atti comunali e relativi alla pratica di condono. Lo stato rilevato risulta, invece, lievemente difforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

La planimetria agli atti catastali è stata depositata non fa data all'epoca dell'istanza di Condonò, bensì alla data prossima all'acquisto.

La sottoscritta non ha provveduto all'aggiornamento planimetrico, in quanto lo stesso deve essere determinato da pratiche da presentare presso gli Uffici Tecnici comunali.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A – Utilizzazione da Strumento Urbanistico

Strumento urbanistico comunale:

- P.R.G. approvato con D.G.R. n. 162 del 31/03/2006 – zona B sottozona B4 a zone di completamento edilizio in aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica
- Piano Particolareggiato approvato con D.G.C. n. 164 del 19/12/2012 – zona B4 a n. 11 Vignole

Quesito 4.B – Certificato di Destinazione Urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica: Emesso e rilasciato il 07/06/2022

Quesito 4.C – Titoli edilizi e Agibilità

- Pratica prot.	
- Domanda di Condono prot.	(relativa a tutto l'edificio a schiera)
- Pratica prot.	
- Pratica prot.	(relativa al sub.503 – oggetto di pignoramento)
- Pratica prot.	

Quesito 4.D – Violazioni della normativa urbanistico - edilizia

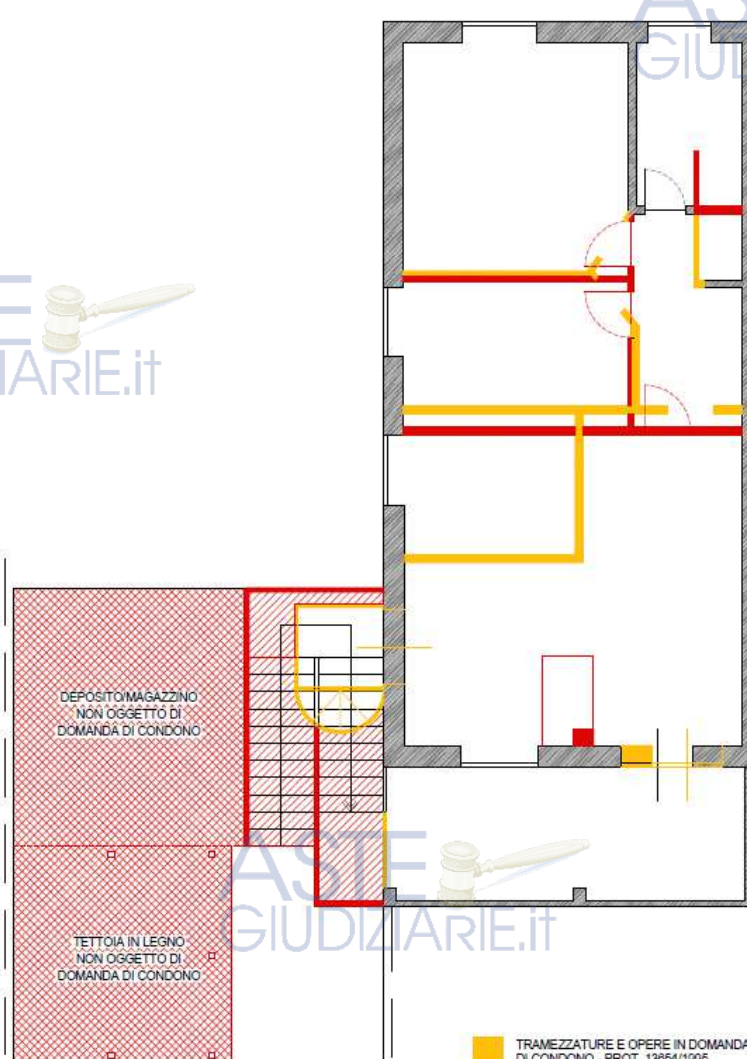
Difformità edilizie, sanabilità e costi	
Immobile	Abitazione, piano 1
Tipologia	- <u>Diversa distribuzione degli spazi interni</u> rispetto al grafico di domanda di condono prot. : rispetto allo stato riportato nella domanda di condono lo stato di fatto mostra tramezzature regolari. - <u>Variazione prospettica</u> rispetto al grafico di condono con diversa realizzazione della scala di accesso al piano: con riferimento al grafico di Condono l'accesso al piano sarebbe avvenuto per mezzo di una scala a chiocciola e mediante un'apertura sul fronte ovest dall'abitazione. Lo stato rilevato non mostra alcun segno di apertura sul fronte ovest né la presenza di una scala a chiocciola. La scala, infatti, è a doppia rampa che si ricongiunge con il balcone e portando l'ingresso sul fronte sud. Vi è stata, quindi, una modifica della tipologia di scala, dell'ingresso (mediante chiusura del varco sul fronte ovest), ed un conseguente ampliamento della superficie del balcone - <u>Realizzazione di un deposito/magazzino in a confine del lotto</u> - <u>Realizzazione di tettoia in legno a confine con altra proprietà</u>
Sanabilità	- <u>NECESSITA PRIMA</u> la definizione della pratica di Condono - Per i primi due punti (distribuzione interna e variazione prospettica) contestuale presentazione di S.C.I.A. in sanatoria artt. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con richiesta di altri atti di assenso presso la Regione Lazio, in quanto zona vincolata. - Per il terzo ed il quarto punto (Deposito e Tettoia) prevedere demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.
Costi	- Oneri ed Oblazioni derivanti dalla definizione della pratica di condono € 4.631,25 (alla data del 25/10/2002) – vedi Allegato 11 - Sanzione € 1.000,00 per S.C.I.A. in sanatoria + Diritti di segreteria comunali € 150,00 + integrazione comunicata in fase istruttoria + Diritti di segreteria per richiesta pareri paesaggistici ed altri atti di assenso i cui importi vengono comunicati in fase di presentazione della pratica. - + Compenso professionale del Libero Professionista che assevera.

Si rimanda all'Allegato 12.

Riproduzione planimetrica delle difformità riscontrate.

ANALISI DELLE DIFFORMITA'

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- TRAMEZZATURE E OPERE IN DOMANDA DI CONDONO - PROT. 13854/1995
- TRAMEZZATURE E OPERE DIFFORMI MA SANABILI CON EX ARTT. 36 E 37 TUE
- OPERE NON CONFORMI E NON SANABILI - DEMOLIZIONE E RIPRISTINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 4.E – Procedimenti Giudiziari

Non risultano procedimenti giudiziari.



5. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 5.A – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Abitazione		✗ (esecutati)

Quesito 5.B – Possesso dell'immobile (vedi Quesito 1.F)

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione		Atto di Provenienza	07/12/2021

Quesito 5.C – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Non risultano contratti di locazione.

Quesito 5.D – Stima del canone di locazione di mercato

-

Quesito 5.E – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: -	Opponibilità: -
----------------	-----------------

6. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 6.A – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		✗
Vincolo storico:		✗
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		✗
Vincolo di indivisibilità:		✗
ALTRI VINCOLI		
- Area Archeologica di Tipo 2 del Ministero per i Beni e le attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia - interessata dalle Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione): Superficie orizzontale di metri 46 - Classificazione acustica di tipo misto – Classe III: zonizzazione invernale e zonizzazione estiva		

Quesito 6.B – Oneri condominiali

-

Quesito 6.C – Diritti demaniali ed usi civici

L'immobile non risulta gravato da uso civico.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento		29/12/2020		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (FG./P.LLA/SU B.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione			nuda pr. 75/100	Trascrizione Compravendita
			proprietà 25/100 usufrutto 75/100	
			proprietà 25/100 usufrutto 75/100	

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

Giudizio di indivisibilità: il lotto e la u.i.u. presentano configurazione e dimensioni tali da costituire unità autonoma non ulteriormente frazionabile.

Quesito 7.C – Vendita beni pignorati

Si ravvisa la vendita in un lotto unico.

8. STIMA

Quesito 8.A – Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale -				
Abitazione in Via (Piano Primo) e corte al piano terra		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		84,00 mq	100% muri perimetrali	84,00 mq
Accessori	Giardino	103,90 mq	15%	15,59 mq
			Superficie commerciale	99,59 mq

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

Descrizione metodo: **METODO DI STIMA SINTETICO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è proceduto mediante il metodo di stima sintetico, secondo cui il valore di mercato è ottenibile dal prodotto del valore unitario ordinario (Vu) e la superficie territoriale o fondiaria del bene (p). Tale procedimento di stima, secondo la letteratura dell'estimo, prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato. In linea di massima, il metodo sintetico comparativo, qui utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato, corrisponde all'importo che un operatore economico è disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame.

Dall'analisi del mercato locale, nel raggio di un km dall'area in esame, risultano molteplici comparabili, ma di recente realizzazione. La Banca Dati OMI, pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, riporta valori per la zona di riferimento (Extraurbana/AEREOPORTO LEONARDO DA VINCI) riferiti al primo semestre 2022. La banca dati BI riporta valori per le aree periferiche al centro urbano riferito all'ultimo periodo.

In considerazione dei valori riscontrati, si ritiene di escludere i valori locali in quanto i comparabili sono di nuova costruzione, ovvero con caratteristiche di efficientamento energetico e di qualità di materiali superiori al fabbricato in esame.

Considerato, poi, che i valori OMI e BI sono prossimi tra loro, si decide di basare, in via scrupolosa, la presente valutazione sul valore definito dalla banca dati OMI.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Abitazione	Valori locali	Min. 1.682,00 €/mq ÷ Max. 2.085,00 €/mq	1.883,50 €/mq	1.925,00 €/mq
	OMI 01/2022	Min. 1.550,00 €/mq ÷ Max. 2.300,00 €/mq	1.925,00 €/mq	
	BI	Min. 1.741,00 €/mq ÷ Max. 2.569,00 €/mq	2.155,00 €/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: **APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

Per una stima realistica e prossima alle caratteristiche dell'immobile valutato, il metodo utilizzato prevede anche l'aggiustamento mediante l'applicazione di coefficienti, cd. di merito (di valore positivo o negativo), che vengono attribuiti al prezzo unitario dedotto. Tali coefficienti, stabiliti secondo la nomenclatura della Stima Immobiliare, valutano le qualità intrinseche ed estrinseche dell'immobile stimato.

Per il caso in esame si considerano i seguenti coefficienti:

- Piano: Piano Primo	Coefficiente = -0.10
- Stato di conservazione: Buono Stato	Coefficiente = 0.00
- Luminosità: Luminoso	Coefficiente = +0.05
- Esposizione e vista: Esterna	Coefficiente = +0.05
- Età edificio: Oltre 40 anni / stato normale (L.E. 1975)	Coefficiente = 0.00
- Riscaldamento: Autonomo	Coefficiente = +0.05

- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Abitazione	99,59 mq	2.021,25 €/mq	€ 201.296,29
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 201.300,00
1 - Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
All'importo stimato vanno detratti:			
- € 4.631,25 quale importo per le oblazioni e gli oneri derivanti dal rilascio del titolo di condono			
- € 1.150,00 quale importo per la sanatoria delle opere interne, <u>esclusi i costi professionali</u>			
- importo per diritti di presentazione richieste atti di assenso per l'istanza e la definizione della SCIA in sanatoria, compresi gli oneri per la nuova variazione catastale, quotabili circa 300,00 €			
2 - Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
-			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratti i valori 1 e 2, in cifra tonda) -			
Abitazione	195.200,00	Centonovantacinquemila duecento Euro/00	

Calcolo della nuda proprietà

-	
Valore della nuda proprietà	Osservazione riscontrata ed aggiunta dalla sottoscritta

La presente bozza è stata redatta secondo il modello pubblicato sul sito dell'Intestato Tribunale nella sezione documenti - Esecuzioni Immobiliari, come da disposto del Giudice Esecutivo.

La stessa viene revisionata in data 19/10/2022 ed inviata alle parti, chiedendo il ricevimento delle osservazioni almeno 15 giorni prima dell'udienza.

La sottoscritta rimane a disposizione per ogni ulteriore quesito o chiarimento in merito.

Anguillara Sabazia, lì data 19/10/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Jasmin Barakat
BARAKAT
N° 22358
SEZ "A"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO 5 - OSSERVAZIONI (Capitolo introdotto)

Premessa

Con il Decreto di Fissazione di Udienda del 06/04/2022, il Giudice esecutivo fissava l'invio della Bozza dell'elaborato peritale *"ai creditori procedenti 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, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza"*.

In data 19/10/2022, la sottoscritta inviava il proprio elaborato, a mezzo di posta elettronica certificata:

- agli avv.ti [redacted], difensori del Creditore procedente;
- all'avv. [redacted], procuratore della Parte Debitrice non costituito;
- al notaio Carlo Pennazzi Catalani, nominato Custode per la procedura.

Contestualmente avvisava il Giudice dell'imprevisto ritardo, non segnalato, nell'invio della stessa.

Nella trasmissione alle parti su indicate, la sottoscritta assegnava la scadenza dei termini delle osservazioni al giorno **25/10/2022**, al fine di poter depositare per tempo (scadenza 28/10/2022) la Perizia nel fascicolo telematico.

Alla data del 25/10/2022 non perveniva alcuna osservazione e, pertanto, si procedeva con la chiusura delle attività con la predisposizione degli allegati richiesti nel Decreto di Nomina.

In data **27/10/2022** riceveva, a mezzo pec, le osservazioni avanzate dal Custode nominato e, alla presente, aggiunte ed allegate al documento n. 13, i cui punti di critica, ove possibile, sono stati evidenziati nel corpo della relazione.

Non perveniva alcuna nota dalle parti in causa.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.

1) sulla mancanza del Certificato di Matrimonio

Osservazione avanzata – testo integrale:

Non risulta allegato l'estratto di matrimonio dei coniugi [redacted] (ma dal titolo di provenienza gli stessi risultano avere acquistato in regime di comunione legale).

Risposta all'osservazione:

Con riferimento al Quesito 1D – Certificati Anagrafici / punto D2 – Certificato di Matrimonio, la sottoscritta scrive che *"il Comune di Roma non ha provveduto al rilascio del Certificato di Matrimonio"*, per il quale aveva richiesto oltre al certificato anche le note al margine.

Il mancato riscontro da parte del Comune di Roma è conseguenza dell'assenza dell'allegato di cui si fa riferimento.

Inoltre, la sottoscritta, per rispondere al quesito del Giudice relativamente al rapporto coniugo (cfr. *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.*), ha rilevato, all'interno dell'atto di acquisto, che risultava la presenza del rapporto coniugo tra gli esecutati [redacted]

[redacted] sposati in regime di comunione legale.

Aggiunge, nella presente osservazione, ad integrazione alla risposta al quesito, che il Creditore ha provveduto alla notifica del pignoramento ad entrambi i coniugi e che, pertanto, la mancanza del documento allegato, a parere della scrivente, non comporta inadempienza nella risposta al Quesito da parte della sottoscritta, avendo constatato l'invio del pignoramento ad entrambi.

2) sulla mancanza dell'atto di Provenienza Ultraventennale

Osservazione avanzata – testo integrale:

Non risulta allegato l'atto di provenienza ultraventennale (ma è acquisita la provenienza infraventennale della dante causa degli esecutati)

Risposta all'osservazione:

Con riferimento al Quesito 1F – Trasferimenti di proprietà nel ventennio, la sottoscritta evidenzia che l'atto di provenienza è stato stipulato il **07/11/2022**.

Al Quesito 1G – Atto di provenienza ultraventennale, la sottoscritta cita l'atto di acquisto: non ne allega copia in quanto non ha ricevuto alcun riscontro in merito.

3) esito Domanda Giudiziale

Osservazione avanzata – testo integrale:

Non risulta lo stato del procedimento giudiziario di cui alla domanda trascritta il [] ai nn. [], nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del [], Tribunale Di Civitavecchia da Civitavecchia, rep. n° [], a favore di [] e contro []

Risposta all'osservazione:

In merito, la sottoscritta si è attenuta a rispondere al Quesito 1E, nel quale le veniva richiesto di predisporre **“sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...)”**.

Nel caso il Giudice lo ritenga, la sottoscritta di tiene a disposizione per eventuali approfondimenti ed adempimenti in merito.

4) indicazione errata dei dati di pignoramento

Osservazione avanzata – testo integrale:

A pag. 6, capitolo 2 sono errati sia la data del pignoramento che gli elementi identificativi della nota di trascrizione (Nota trascrizione presentazione del [], formalità n. [])

Risposta all'osservazione:

Nella premessa la sottoscritta riporta la data del [] quale data in cui è stato redatto il pignoramento. Per mero errore di battitura è stato indicato il mese di ottobre piuttosto che il mese di novembre.

Relativamente all'identificazione del registro particolare, la sottoscritta fa presente che l'erronea indicazione è legata al dato e non, piuttosto, al contenuto. Infatti, l'identificativo indicato nella premessa n. “[]” corrisponde al repertorio dell'atto di pignoramento relativo alla procedura in esame, trascritto con reg.par. n. [] del []

Pertanto, la premessa indicata al capitolo 2 “Con Atto di Pignoramento del [], trascritto in Conservatoria con il reg. part. [] del []” viene così sostituita “Con Atto di Pignoramento del [], rep. [] del [] trascritto in Conservatoria con il reg. part. [] del []”.

5) mancata indicazione del regime coniugo in Premessa

Osservazione avanzata – testo integrale:

Ancora a pag. 6, capitolo 2 si chiede cortesemente di integrare il seguente periodo con la specificazione evidenziata: "*detengono in regime di comunione legale una quota di usufrutto in accrescimento e una restante quota di intera proprietà*"

Risposta all'osservazione:

A parere della sottoscritta, non aver indicato tale aspetto nella premessa risulta non rilevante in quanto meglio dettagliato e specificato nei capitoli successivi.

6) detrazione del valore percentuale della mancanza di garanzia dei vizi

Osservazione avanzata – testo integrale:

Dal valore di stima non risulta defalcata la percentuale (usualmente 10%) determinata dalla mancanza della garanzia per i vizi nei trasferimenti forzati.

Risposta all'osservazione:

Anche in questo caso la sottoscritta si è attenuta a rispondere al quesito. Infatti, facendo riferimento al Quesito 8A, le viene richiesto di esporre *"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"*, utilizzando *"per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari"* (cfr. Disposizione del Decreto di Nomina).

La sottoscritta, pertanto, si è attenuta alla valutazione dell'immobile secondo i criteri richiesti, facendo riferimento ai principi dell'estimo, come richiesto nelle indicazioni del quesito e nei capitoli pre-impostati del format del sito istituzione del Tribunale di Civitavecchia.

OSSERVAZIONI DELLA SOTTOSCRITTA

Osservazione riscontrata in fase di revisione:

Revisionando la Perizia, la sottoscritta si è accorta di un aspetto fondamentale legato alla stima, ma non indicato in fase di redazione della bozza e meglio della determinazione del valore stimato: il possesso dell'immobile. Tale aspetto, a parere della sottoscritta, non inficia sulla valutazione già espressa, ma che dettaglia la risposta al quesito.

Infatti, ha più volte indicato la titolarità ed il possesso indicando, al Quesito 7A, specificatamente le quote di proprietà. Nella revisione, però, si è accorta che non è stato riportato, nella stima del bene, il **valore della Nuda Proprietà** (determinato dal possesso mediante usufrutto).

L'immobile, infatti, come indicato nel suddetto quesito, è detenuto:

- per il 75% da [] in qualità di Nudo Proprietario
- per il 75% da [], in qualità di usufruttari in accrescimento nel regime di comunione dei beni
- per il 25% da [] in qualità di proprietari nel regime di comunione dei beni.

Ha proceduto, quindi, in fase di redazione finale a riportare il calcolo del Valore di Nuda Proprietà, considerandolo come parte integrante al Quesito 8A.

Valore di Nuda Proprietà	
Nel caso specifico il valore di Nuda Proprietà viene stabilito sulla differenza algebrica tra il valore di Piena Proprietà e lo stesso valore di Piena Proprietà per il tasso di interesse legale e per il coefficiente stabilito in base all'età dell'usufruttuario.	
Va tenuto conto che il 25% è di piena proprietà degli esecutati coniugi, mentre solo il 75% rappresenta la nuda proprietà. Pertanto, facendo riferimento al valore stimato dell'immobile al Quesito 8A, pari a 195.200,00 €, il valore dei Piena Proprietà da considerare per il calcolo della Nuda Proprietà è di € 146.400,00.	
Valore Piena Proprietà (= 75% Valore stimato)	146.400,00 €
Tasso di interesse legale	1.25%
Coefficiente per età media usufruttuari (74 anni)	28
Applicando, quindi, la formula precedente, il valore di Usufrutto risulterebbe: $146.000,00 \times 1.25\% \times 28 = 51.240,00 \text{ €}$ mentre il valore di Nuda Proprietà risulterebbe: $146.600,00 - 51.240,00 \text{ €} = 95.160,00 \text{ €}$	
Conclusioni della stima:	
Si conferma il più probabile valore dell'immobile, come calcolato nel Quesito 8A. Si tiene conto che la Piena Proprietà è vendibile al 25%, mentre per la restante parte si è determinato il valore di Usufrutto ovvero della Nuda Proprietà, come di seguito riepilogata.	
Valore di mercato dell'immobile	195.200,00 €
Valore di Piena Proprietà (q.ta 25%)	48.800,00 €
Valore di Usufrutto (q.ta 75%)	51.240,00 €
Valore di Nuda Proprietà (q.ta 75%)	95.160,00 €
Tanto si doveva per il corretto adempimento dell'incarico. La sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.	

La presente Perizia viene revisionata ed ultimata il giorno 27/10/2022 e contestualmente depositata nel fascicolo telematico.

La sottoscritta resterà a disposizione dell'ill.mo Giudice in sede di udienza.

Anguillara Sabazia, 27/10/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Jasmin Barakat



CAPITOLO 6 – ALLEGATI

Allegato	Descrizione/Contenuto
1	Visure catastali, Planimetrie e mappe
2	Ispezioni ipotecarie
3	<i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>
4	Riscontro accesso atti per le sole pratiche relative al sub. (prot. nn. e)
5	Atto di provenienza – Compravendita rep.
6	Certificato Anagrafico di con riscontro Anagrafe Fiumicino
7	Richiesta non evasa al Comune di Roma per Certificati Anagrafici di
8	Richiesta alla AdE per mancata voltura
9	Istanza di lavorazione Voltura alla AdE
10	Documentazione fotografica
11	Estratto pratica di condono prot. – Quadro oneri e oblazioni per definizione
12	Analisi tecniche: Ante (Grafico Condono) e Stato di consistenza
13	Osservazioni Custode Notaio Carlo Pennazzi Catalani

La perizia sarà corredata anche dei documenti richiesti ai punti B – C – D della Disposizione del Giudice e meglio:

- 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);
 - foglio riassuntivo dei dati catastali identificativi l'immobile periziato, in formato . word;
- descrizione del lotto in formato .word.