

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 54/2024

PROMOSSA DA: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

CONTRO: XXXXXXXXXX

GIUDICE: DOTT. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Arch. Francesca Martellacci

CUSTODE: Avv. Renato Arseni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1) 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 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. 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 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;

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; **alleghi**, 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 procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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, 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. 569bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticare, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo

C.T.U. - Esecuzione immobiliare n.º 54/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica

modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.

3. 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 prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

4. 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)

5. intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Il Giudice Dott. Stefano Palmaccio, del Tribunale Civile di Civitavecchia, visto l'art.173 *bis* disp. att. c.p.c., nel provvedimento del 03/07/2024, ha affidato il seguente incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, alla sottoscritta arch. Martellacci Francesca. Il Giudice ha fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per il giorno 03/12/2024 e fissato il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il 13/11/2024.

Il Giudice ha predisposto che il C.T.U. invii copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ai debitori, anche se non costituiti, ed al custode eventualmente nominato entro il 24/10/2024.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITA'	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	03/07/2024	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Estratto di mappa, Planimetria, Visura Storica	All. 4
	Conservatoria	25/07/2024	Ispezione di verifica	All. 1
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Dati in relazione	All. 2
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione - CDU	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITA'	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Certificato di destinazione Urbanistica rif. prot. n. 45617/2024		All. 6
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare	Titolo e Nota trascr. form. n. 1093/745 del 30/01/2004 (Civitavecchia) Nota iscr. form. n. 1354/1866 del 29/12/2023 Nota iscr. form. n. 517/3913 del 11/04/2024		
	Locazioni			
ANAGRAFE		Estratto Matrimonio Comune di Cerveteri		All. 1
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultravventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	18/07/2024	Positivo	All. 3
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	03/12/2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.
Relazione di consulenza tecnica

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Sì	23/07/2024		Sì
Segnalazioni al Giudice: /				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (vedi all. 1)

- trascrizione form. 1093/745 del 30/01/2004 (CIVITAVECCHIA) dell'atto di compravendita a
rogito del Dott. Gallucci Claudio, Notaio in Roma:

a favore di [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà

contro [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà

dell'immobile oggetto di pignoramento.

IPOTECHE:

- iscrizione form. 13654/1866 del 29/12/2023 (CIVITAVECCHIA) dell'ipoteca volontaria, a
garanzia di anticipazioni fondiariae atto del Dott. Gallucci Alessandro, Notaio in Roma:

a favore della [REDACTED];

contro [REDACTED]

Gravante sull'immobile: in Comune di Cerveteri (RM), appartamento in via Fosso di Centocorvi,
76 riportato nel C.F. al fg 10, p.lla 463 sub 501, cat. A/2, classe 2, piano S01 - TE,
vani 5,5, rendita € 539,70;

- iscrizione form. 517/3913 del 11/04/2024 (CIVITAVECCHIA) dell'ipoteca Conc.
Amministrativa/Riscossione derivante da 0420 Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo:

a favore della [REDACTED];

contro [REDACTED]

Gravante sull'immobile: in Comune di Cerveteri (RM), appartamento in via Fosso di Centocorvi,

C.T.U. - Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica

76 riportato nel C.F. al fg 10, p.lla 463 sub 501, cat. A/2, classe 2, piano S01 - TE, vani 5,5, rendita € 539,70.
PIGNORAMENTI: - trascrizione form. 3761/2909 del 09/04/2024 (CIVITAVECCHIA) emesso dal Tribunale di Civitavecchia: a favore di [REDACTED]; contro [REDACTED] Gravante sull'immobile: in Comune di Cerveteri (RM), appartamento in via Fosso di Centocorvi, 76 riportato nel C.F. al fg 10, p.lla 463 sub 501, cat. A/2, classe 2, piano S01 - TE, vani 5,5, rendita € 539,70
SEQUESTRI: /
DOMANDE GIUDIZIALI: /
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: /
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) /

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Sì
PROVENIENZA (I. F): - - trascrizione form. 1093/745 del 30/01/2004 (CIVITAVECCHIA) dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Gallucci Claudio, Notaio in Roma: a favore di [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (IC): - [REDACTED] ha acquistato i diritti pari alla piena proprietà dell'immobile: in Comune di Cerveteri (RM), appartamento in via Fosso dei Centocorvi, 76 riportato nel C.F. al fg 10, p.lla 463 sub 501, cat. A/2, classe 2, piano S01 - TE, vani 5,5, rendita € 539,70, con atto trascritto alla form. 1093/745 del 30/01/2004 (CIVITAVECCHIA) dal sig. [REDACTED]	

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile: /
-e2 - Certificato di matrimonio: Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 37 p. 1 s.A anno 2015 recuperato dal Comune di Cerveteri, prot. N. 41021/2024 del 25/07/2024, i [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Cerveteri in data 06/08/2015 (vedi all. 1).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile:	Appartamento	
COMUNE	Cerveteri (RM)	
VIA / CIVICO	Via Fosso dei Centocorvi n. 76	
PIANO/INTERNO	Seminterrato, rialzato	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno/Ingresso/Angolo cottura	Mq 31,49
	Corridoio	Mq 10,01
	Camera 1	Mq 21,10
	Camera 2	Mq 13,07
	Camera 3	Mq 12,08
	Bagno	Mq 7,08
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 94,83

Accessori dell'immobile: Cantina	SUPERF. CALPESTABILE
	Mq 95,75
Accessori dell'immobile: Balcone 1	SUPERF. CALPESTABILE
	Mq 15,07
Accessori dell'immobile: Balcone 2	SUPERF. CALPESTABILE
	Mq 13,62

CONFINI con distacco verso Fosso de Centocorvi, verso sub 502, verso proprietà Mataloni Umberto.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Appartamento (vedi all.4)									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
10	463	501	1	A/2	2	5,5 vani	165 mq. Totale escluse aree scoperte 163 mq.	€ 539,70	

Indirizzo: Via Fosso dei Centocorvi, 76 Piano S01-TE

CARATTERISTICHE INTERNE
L'immobile in oggetto, a cui si accede da una servitù di passaggio poiché si trova in un lotto intercluso, consiste in un appartamento che si articola al piano rialzato in: un soggiorno/ingresso/angolo cottura, un corridoio di distribuzione per la zona notte formata da tre camere da letto ed un bagno. Dal soggiorno/ingresso/angolo cottura e da una delle tre camere da letto si accede ad un balcone a livello che corre lungo tutto il fronte e che disimpegna anche le scala che porta all'ingresso principale, da una delle altre due stanze si accede al secondo balcone posto sul lato nord-est. Al piano seminterrato, indiviso con la proprietà individuata al NCEU al foglio 10, particella 463, sub 502, si trova una vasta cantina ed un locale tecnico in comunicazione a cui si accede dall'esterno.
Internamente, l'appartamento si trova, in generale, in uno stato di conservazione mediocre:
- al piano rialzato il pavimento, in tutti gli ambienti, è rifinito con piastrelle composite per forma e materiale di modesta qualità (vedi all. 2 e 5). Il rivestimento nella cucina è da piastrelle di colore beige marrone di formato cm 20x30 sia per le pareti che per il pavimento. Il rivestimento del bagno è in piastrelle bianche lucide di formato cm 20x40 ed è in medio stato conservativo. Le pareti sono malamente tinteggiate di diversi colori, tranne quella di una delle camere che si presenta con colore e finitura indefinibile. Gli infissi esterni di color bronzo sono alcuni in pvc ed altri in alluminio con vetro singolo, dotate di persiane in alluminio, in discreto stato conservativo. Le porte interne sono in legno tamburato, color legno, in discreto stato. Gli ambienti hanno un'altezza di 2.95 m.
- al piano seminterrato i locali presentano per terra battuto di cemento e le pareti solo intonacate.

C.T.U. - Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica

Gli infissi sono in alluminio e all'ingresso della cantina vi è un portone in acciaio. L'altezza è di 3.20 m.

L'appartamento ha impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio bianchi alimentati da una caldaia a gas con serbatoio esterno. (vedi all. 2 e 5).

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è sito nel Comune di **Cerveteri (RM)**, in via Fosso dei Centocorvi n. 76; tale via, si trova in una zona rurale a una discreta distanza dal centro, circa 6 Km e non è dotata di alberature nè di marciapiedi. Il tessuto edilizio è quello tipico delle zone agricole ovvero con case basse ed isolate alcune delle quali a servizio dei fondi coltivati. I servizi non sono vicini.

Esternamente, il fabbricato è rifinito ad intonaco con tinta di colore crema in discreto stato di conservazione. La copertura è piana con un cornicione con finitura a tegole e coppi (vedi all. 2 e 5).

Quesito 2.B)

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

Immobili Relativamente all'imponibilità IVA per la cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972), la disciplina prevede l'esenzione da IVA perchè non si è in presenza di nessuna delle eccezioni che prevede la norma:

- cessione posta in essere da impresa di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessione posta in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;
- cessione di "alloggio sociale" da chiunque effettuata per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione contenuta nel pignoramento è la seguente: "appartamento censito al NCEU del Comune di Cerveteri (RM), al foglio 10, particella 463, subalterno 501, Cat. A/2, vani 5,5, P.T-S.

In questo caso, i dati indicati nel pignoramento sono conformi all'attuale descrizione catastale del bene.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

L'appartamento in oggetto risulta accatastato al N.C.E.U. al fg 10, part.lla 463 sub 501. La cantina non è correttamente accatastata in quanto al catasto è frazionata nei due subalterni 501 e 502 mentre da titolo edilizio autorizzativo risulta un unico ambiente (vedi all. 4 e 5).

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria degli immobili in oggetto è stata estratta dalla piattaforma Sister (vedi all. 4).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: dal CDU rif. prot. N. 45617/2024 (vedi all. 6), ai sensi dello strumento urbanistico vigente P.R.G. del Comune di Cerveteri, approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 07/06/1980 e successive compresa la Variante Generale al P.R.G. vigente adottata con Delibera di C.C. n. 18 del 02/05/2017, l'area identificata in mappa al vigente Catasto Terreni di questo Comune al foglio 38 particella 774 ricade in zona di P.R.G. avente la seguente destinazione urbanistica:

"Zona R - RURALE", sottozona "RURALE R1 - ENTE MAREMMA" L.R. 38/1999, Capo II da art.54 ad art.58: soggetto alla disciplina dell'"Edificazione in zona agricola", secondo quanto disposto all'art.8 della L.R. 1/2020; in caso di contrasto della disciplina della L.R.38/1999 e ss.mm.ii. con le norme del P.R.G. trova applicazione la misura più restrittiva tra i due dispositivi di legge.

Il terreno in oggetto presenta la seguente situazione vincolistica:

Vincolo militare 5.000 m: fascia di servitù militare del Comando Militare della Capitale, n.12/2020 del 09.07.2020

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Comune di Cerveteri, sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 129 del 03/06/1980, rilasciata a [REDACTED], per la costruzione di una casa rurale in Strada 118 n.18 potere 1335;
- Concessione Edilizia n. 125 del 19/04/1983, in variante alla precedente Concessione; la variante consiste in una diversa distribuzione interna al piano rialzato con conseguente modifica dei prospetti ed aumento di volume e sup. coperta.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: /

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile - appartamento sito ai piani seminterrato e rialzato: dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la Concessione Edilizia è emerso quanto segue (vedi all. 5 e 6):

- 1 lo stato attuale dell'appartamento è conforme, a parte:
 - a) al piano rialzato la demolizione del tramezzo tra l'ingresso e la cucina e lo spostamento del tramezzo del soggiorno;
 - b) al piano rialzato la chiusura dell'apertura dell'ingresso;
 - c) al piano al piano seminterrato l'aumento di 5 mq della superficie coperta rientrante nella tolleranza costruttiva del 4% (ex art. 34 bis L. n. 105/2024);
 - d) rispetto a quanto concesso, si fa presente che non è stato realizzato l'intero primo piano, difformità che rientra nelle tolleranze costruttive (ex art.34 bis comma 2-bis T.U. Edilizia DPR 380/2001).

Gli abusi descritti ai precedenti punti 1 a) e 1 b) non sono stati sanati ma sono sanabili ai sensi

C.T.U. - Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica

dell'articolo 36 e dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 perché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e al momento e a quella dell'epoca dell'abuso.

La sanatoria avverrà tramite presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria il cui costo è pari a:

- € 1 032,00 di sanzione;
- € 200,00 di diritti di istruttoria;
- € 1500,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;
- € 450,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);
- € 3 182,00 totale.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati: i vincoli sono indicati al precedente punto 4.A

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

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

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Dall'Attestazione del Comune di Cerveteri, prot. 49538 17/09/2024, si evince che: il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, "non risulta ricompreso nelle porzioni di territorio gravate da usi civici, come indicate nella "TAVOLA B.1 CARTA DEGLI USI CIVICI" (vedi all. 6).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
L'appartamento in oggetto		È occupato dal [REDACTED] dalle due figlie minori e dal figlio minore.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
----------	--------------	---------------------------------	-------------------------------

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.º 54/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica

/	/	/	/
---	---	---	---

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sugli immobili:

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: /

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: /

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		15/09/2022		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento via Fosso dei Centocirvi, 76 Cerveteri (RM)		Appartamento distinto al fg 10 part.lla 463 sub 501	1/1	form. 1093/745 del 30/01/2004 (CIVITAVECCHIA)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: /

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): /

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: X

Più lotti: /

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

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

Immobile Lotto A	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento in villino di			

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica

tipo economico		Mq 105,13	100% delle superficie calpestabile; 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti); 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi); La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.	Mq 104,31
Accessori	Balconi a livello rialzato	Mq 29,49	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 8,84
	Cantina	Mq 207,34	vedi punto precedente e punto successivo	Mq 20,73
			Superficie commerciale	Mq 133,88
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato - Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima di tipo "comparativo". <i>Descrizione metodo</i> Per la determinazione del valore di mercato, si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell'immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo all'ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2023) per il Comune di Cerveteri, fascia "E3-Suburbana", zona "Suburbana-rurale" Codice E3. L'Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi di compravendite avvenute nella zona in oggetto, per abitazioni civili, con uno stato conservativo "normale" nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di €/mq 900,00 ed un massimo di €/mq 1.350,00. Mentre i valori riportati nel Borsino Immobiliare indicano un valore medio di €/mq 1.102,00. I valori locali delle richieste oscillano tra un minimo di €/mq 775,00 e un massimo di €/mq 820,00. Dunque, si può affermare che, rispetto alla media degli immobili della zona in oggetto: 1) l'ubicazione dell'immobile è "mediocre": è sito in via Fosso dei Centocorvi n. 76; tale via, si trova a circa 6 Km; la via non è dotata di alberature, non è dotata di marciapiedi ed è caratterizzata da un'architettura residenziale di tipo rurale. I servizi non sono vicini; 2) l'orientamento dell'immobile è "discreto"; ha affaccio su tre lati di cui uno a nord; gode di una ventilazione e di un'illuminazione naturali discreta; 3) l'appetibilità dell'immobile è "mediocre" per la zona in oggetto; 4) lo stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso è "mediocre" e riguarda ad esempio lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione. Considerando i quattro punti precedenti, considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), considerando i valori indicati dal Borsino Immobiliare, aggiornando i valori dell'OMI relativi al secondo semestre 2023, ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che il prezzo unitario più consono è di: €/mq 820,00.				

C.T.U. - Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica

Tale valore unitario, sarà applicato alla superficie virtuale o convenzionale; tale superficie è quella che scaturisce dalla somma della superficie commerciale coperta del bene, delle superfici commerciali scoperte, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi, delle superfici commerciali delle pertinenze, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi.

Riprendendo la norma UNI 10750 - La norma stabilisce che la superficie commerciale coperta è data da:

- 100% delle superficie calpestabile;
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d'immobili autonomi);

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

Procedendo dunque con il calcolo superficie virtuale o convenzionale o ragguagliata, abbiamo che:

- La superficie commerciale coperta dell'appartamento al piano rialzato è di mq 105,13 come specificato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente, nel computo della superficie virtuale la superficie commerciale non può essere maggiore della superficie calpestabile incrementata del suo 10%. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 94,83 + 10 % (9,48) =mq 104,31

- La superficie commerciale dei balconi a livello rialzato è di mq 29,49, con l'applicazione del coeff. di rid. per balconi mq 0,30x29,49 =mq 8,84

- La superficie commerciale della cantina a livello seminterrato è di mq 207,34, con l'applicazione del coeff. di rid. per cantine mq 0,20x207,34 = mq 41,46, con l'ulteriore applicazione del coeff. di rid. per la proprietàmq 20,73

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 775÷ Max. 820	€/mq 797,50	€/mq 1.000,00
	OMI	Min. 900 ÷ Max.1.350	€/mq 1.125,00	
	BI	/	€/mq 1.102,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: vedi punto precedente Descrizione metodo individuazione del più probabile Valore di mercato				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Lotto unico Appartamento in villino di tipo economico	133,88	820,00	€ 109.781,60	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 109.000,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile appartamento in villino di tipo economico				
Costo Regularizzazione abusi			€	

C.T.U. - Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.

Relazione di consulenza tecnica

Costo S.C.I.A. in sanatoria per le opere abusive (tramezzo interno e chiusura apertura ingresso)		3.182,00
TOTALE		106.599,60
- Altri tipi di detrazione -		
Descrizione: /		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto unico	€	Euro/00
Immobile appartamento in villino di tipo economico	106.599,60 (cifra esatta) 106. 000,00 (cifra tonda)	Centosei/00

È così terminata l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire ad espletamento dell'incarico conferito

Roma, lì 22/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Francesca Martellacci

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Allegato 1: Estratto di Matrimonio e integrazione ispezione ipotecaria;
- Allegato 2: Repertorio fotografico;
- Allegato 3: Verbali di sopralluogo e di avvio delle operazioni peritali;
- Allegato 4: Documenti catastali;
- Allegato 5: Rilievo dell'immobile;
- Allegato 6: C.D.U.- Attestazione Usi Civici - Autorizzazioni amministrative.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®