

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E.n. 62/2024**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT. Stefano Palmaccio**

C.T.U.: **Arch. Giorgia Martino**

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati

dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

CAPITOLO 2 - PREMessa

Descrizione: L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di una piccola palazzina composta di tre appartamenti (di cui due al piano terreno) disposti su due piani fuori terra. Le unità abitative del piano terreno hanno accesso da un piccolo cortiletto comune contraddistinto con il numero civico 13 mentre l'unità del piano primo è dotata di accesso indipendente dalla corte accessibile dal numero civico 15 e scala in muratura.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo tenue; la copertura è piana, non praticabile in quanto

rivestita da guaina ma accessibile da scala a chiocciola in ferro collocata sul terrazzino della cucina dell'appartamento del primo piano. Lo stato generale esterno di conservazione dell'intero fabbricato è buono.
La zona in cui ricade l'immobile dista dal centro della città di Civitavecchia circa 2 Km; è una zona in cui sorgono per lo più abitazioni caratterizzate dalla stessa tipologia costruttiva risalente ad un periodo individuabile tra i primi anni del '900 e gli anni '50.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	04/07/2024	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	08/07/2024	Visura planimetrica	All. 1
	Catasto			
	Conservatoria			
GOOGLE	Consultazione		Aereofoto e viste 3D	
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR		Inquadramento dei vincoli	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica/Richiesta di accesso agli atti	Ritiro copie delle Licenze e successive autorizzazioni in data 26/07/2024		All. 7
UNIV. AGRARIA	Civitavecchia	Attestazione usi civici del 09/10/2024		All. 11
AGENZIA ENTRATE	Catasto	08/07/2024 (visure catastali)		All. 1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Richiesta del 23/07/2024		
ANAGRAFE		Certificato Contestuale		All. 9
ARCHIVIO NOTARILE	Archivio Notarile Distrettuale di Roma	Richiesta Atto di Compravendita del 09/10/2008 in data 08/07/2024		
TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA CANCELLERIA CENTRALE RUOLO GENERALE	Richiesta Procedimenti	Rilasciato Certificato in data 03/10/2024		All. 10
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	18/07/2024 ore 17,00	Solo esterno	
	Sopralluogo	10/10/2024	Rilievo metrico e fotografico	All. 2, 4

		ore 9,30	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza procedimento esecutivo immobiliare rge 62/2024	14/01/2025 ore 9,45	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

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

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

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	01/01/1990 - 15/04/2024		Sì
Segnalazioni al Giudice: La relazione notarile indica, per l'immobile pignorato, tutti i passaggi registrati a partire dalla trascrizione del 10/11/1997 ma non indica la data in cui è stata svolta l'indagine ed inoltre non risulta essere firmata.				

Quesito 1.B) 1.G)• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile 1 - Tipo :** Appartamento sito nel Comune di Civitavecchia (RM), via Gondar n. 15, piano T-1, Fg. 16, Part. graffate 171 Sub. 3 - 171 Sub. 6, Zona 3, Cat. A4, Classe 4, vani 7.

IPOTECHE: Sì. Ipoteca volontaria iscritta il 14/10/2008 ai nn. 11317/2309, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 09/10/2008 ai rogiti del Notaio Selvaggi Bianca Maria da Roma, rep. n. 146680/7385, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Soc. Coop. con sede in Arezzo contro XXXXX per un montante ipotecario di € 460.000,00 ed un capitale di € 230.000,00
PIGNORAMENTI: pignoramento immobiliare del 09/03/2024 rep. 725, trascritto in data 28/03/2024 ai nn. 3346/2610 a favore di XXXXX s.r.l. contro XXXXX.
SEQUESTRI: No
DOMANDE GIUDIZIALI: No
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: No
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): No

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Sig.ra XXXXX	No
PROVENIENZA (1. F):	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
- con atto di compravendita del notaio Selvaggi Bianca Maria di Roma in data 09/10/2008 trascritto in data 14/10/2008 ai nn. 11316/7384 la sig.ra XXXXX acquistava per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile in oggetto dai sigg.ri XXXXX e XXXXX.	

Quesito 1.E)

-eI – Certificato di Stato Civile: E' stato richiesto dal Custode il certificato contestuale di esistenza in vita, di stato civile, di nascita, residenza, di stato di famiglia, di residenza, di cittadinanza.
--

-e2- Certificato di matrimonio:

La sig.ra XXXXX risulta coniugata con il sig. XXXXX a Bracciano (RM) il 16/07/2005. L'immobile risulta acquistato in regime di separazione dei beni quindi di esclusiva proprietà della debitrice esecutata.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

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

Immobilabile 1	Tipo : Appartamento							
COMUNE	Civitavecchia							
VIA / CIVICO	Via Gondar n. 15							
PIANO/INTERNO	Primo							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno						mq 31,60	
	Cucina						mq 9,62	
	Studio						mq 13,00	
	Disimpegno						mq 5,56	
	Bagno 1						mq 6,78	
	Cameretta						mq 15,10	
	Ripostiglio						mq 3,91	
	Camera						mq 11,42	
	Bagno 2						mq 7,10	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 104,09	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Terrazzino							mq 11,70	
Balcone							mq 4,64	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegati 2 e 4			
CONFINI								
L'appartamento confina con via Gondar, proprietà Malinconici o suoi aventi causa, distacco verso giardino di proprietà dell'appartamento al piano terra, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	171	6 3	3	A/4	4	Vani 7	Totale: mq 136 Escl. aree scoperte: mq 129	€ 451,90
Indirizzo: Via Gondar n. 15, Piano T-1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile è un appartamento accessibile da vialetto al piano strada di pertinenza esclusiva e scala in muratura che conduce al piano primo da cui si accede al soggiorno comunicante con lo studio, la cucina e il disimpegno. Da quest'ultimo si accede alle due camere da letto e ai due bagni. La cameretta inoltre risulta dotata di un ripostiglio. Dalle due camere da letto si accede al balcone che affaccia su via Gondar, mentre dalla cucina si accede al terrazzino che affaccia sul lato opposto verso il giardino di proprietà dell'appartamento del piano terreno. Quest'ultimo terrazzino è coperto, sul lato stretto prospiciente l'uscita dalla finestra della cucina, da una tettoia che risulta essere il prolungamento della copertura di quella che dovrebbe essere la veranda del soggiorno. La tettoia inoltre, verso la parete esterna del soggiorno, costituisce anche copertura di un piccolo ripostiglio accessibile dall'esterno. Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è nell'insieme buono, anche se sono presenti segni di infiltrazioni sul soffitto della cucina e del soggiorno in prossimità della cucina. Il solaio di copertura dell'immobile è piano e non pavimentato ma finito con guaina. Tale lastrico solare è accessibile da una scaletta a chiocciola in ferro collocata su un angolo del terrazzino della cucina. I pavimenti dell'intero appartamento sono in gres effetto legno; le porte in legno di colore bianco; gli infissi in legno con doppi vetri e persiane in alluminio; le pareti per lo più tinteggiate sui toni del giallo ad								

eccezione della cameretta tinteggiata di bianco e della camera da letto tinteggiata di verde. Anche i bagni risultano tinteggiati e non rivestiti da maioliche. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna per la produzione anche di acqua calda sanitaria. Inoltre è presente un impianto di condizionamento con split nel soggiorno e nelle camere da letto.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il fabbricato si compone di tre unità immobiliari: due al piano terreno ed una al piano primo. E' realizzato con struttura in muratura portante ed edificato in periodi diversi. Di questo se ne ha evidenza anche dalle diverse altezze delle coperture degli ambienti soprattutto del primo piano. Infatti risulta evidente per il piano primo che l'unità immobiliare nasceva senza il volume della cucina, come testimonia anche il progetto del 1950 per la sopraelevazione del piano terreno. Questa è stata aggiunta in un secondo momento (e lo conferma anche la differente altezza rispetto al resto dell'appartamento) di cui non si ha riscontro ma che risulta antecedente al 1998 anno in cui è stata presentata una D.I.A. per la diversa distribuzione degli spazi interni nella quale lo stato di fatto rappresentava questo volume come già esistente. Non risulta chiaro neppure quando sia stata realizzata quella che in planimetria catastale viene indicata come veranda. Anche questo ambiente presenta una diversa copertura, in questo caso a falda ricoperta di tegole e di quota inferiore rispetto alla copertura piana del resto dell'appartamento. Il volume della veranda però risultava già compreso nel progetto del 1950, nel quale veniva rappresentata come uno spazio di servizio con uscita sul terrazzino della cucina. Probabilmente non fu realizzato contemporaneamente al resto dell'appartamento ma solo in un altro momento storico come veranda accessoria.

Quesito 2.B)

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

Immobile 1 non soggetto all'imposta sul valore aggiunto (edificato in parte prima dell'ultima guerra e ampliato tra il 1948 e il 1950) e non soggetto ad interventi di ristrutturazione.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

L'estratto di mappa non è presente all'interno del certificato notarile ma è stato allegato dalla sottoscritta alla presente perizia con allegato 1.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Lo strumento urbanistico comunale in vigore è il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R.02/10/1967

registrato alla Corte dei Conti il 31/01/1968.
L'immobile ricade in zona residenziale Tipo F (art.15).

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Fabbricato realizzato su progetto approvato dalla Commissione Edilizia in data 12/08/1948 (piano terreno); sopraelevazione del piano primo su progetto approvato in data 07/09/1950; D.I.A. prot. n. 5892 del 28/02/1998.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: L'appartamento è stato dichiarato abitabile con certificato sanitario n. 9 in data 05/11/1951.

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

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

Immobile 1 - Appartamento sub. 3

Dalla comparazione dei documenti reperiti presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico in fase di accesso agli atti eseguito in data 26/07/2024, dalle planimetrie catastali e da quanto rilevato durante il sopralluogo eseguito il giorno 10/10/2024 si riscontrano diverse difformità nell'attuale stato di fatto dell'immobile. Nella rappresentazione ante operam dell'appartamento riportato nella D.I.A. depositata in data 28/02/1998 prot. n.5892 risulta un locale adibito a cucina al di fuori della sagoma autorizzata con il progetto approvato dalla C.E. in data 07/09/1950; la chiusura di un balconcino sul prospetto posteriore verso l'area giardinata del piano terreno; lo spostamento della scala esterna di accesso all'unità immobiliare; la rappresentazione di una veranda che di fatto sarebbe dovuta essere già superficie abitabile e la modifica di alcune aperture esterne. Rispetto poi alla D.I.A. sopra menzionata si riscontrano delle modifiche delle tramezzature della zona notte; in particolare: L'ampliamento del bagno esposto a sud-ovest a scapito della superficie della camera da letto, la realizzazione di un ripostiglio accessibile dalla cameretta; l'ampliamento del disimpegno delle camere. Dall'accesso agli atti svolto non risultano pratiche edilizie presentate tra il 1950 ed il 1998 e successive alla D.I.A. del 1998 che possano legittimare questi interventi. Non risulta aggiornata allo stato attuale la planimetria catastale. Lo spostamento della scala di accesso all'appartamento, la tettoia sul terrazzino, le modifiche dei tramezzi delle camere e di un bagno e la modifica delle aperture esterne possono essere sanate presentando una S.C.I.A. in sanatoria i cui costi sono di circa € 4.000,00. Il piccolo balconcino inglobato nella superficie residenziale del soggiorno può ritenersi sanabile in quanto rientrante nelle tolleranze costruttive del 4%. Per quanto riguarda invece il volume della cucina realizzato senza Titolo Edilizio, questo dovrà essere demolito ripristinando lo stato del progetto approvato in data 07/09/1950. Stimando un costo complessivo a corpo di circa €/mc 150,00 per la demolizione e lo smaltimento in discarica e il ripristino dello stato di progetto, per circa 47 mc da demolire il valore sarà di circa € 7.000,00. Pertanto il valore totale da detrarre da quello di mercato stimato è di € 11.000,00.

Vedasi allegato n. 3

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali: L'immobile non fa parte di un condominio.

Altro:

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

La particella 171 del foglio 16 su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento non è gravata da usi civici (Allegato 11).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		Nell'immobile risulta residente anagraficamente la sig.ra XXXXX e le tre figlie XXXXX, XXXXX, XXXXX.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
L'immobile pignorato	XXXXX	Proprietà per 1/1	28/03/2024

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

Descrizione:

Nessun atto privato o locazione sull'immobile

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

Opponibilità – No

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

Quesito non attinente al pignoramento in oggetto.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		09/03/2024, trascritto in data 28/03/2024 ai nn. 3346/2610 e per la piena proprietà a carico dell'esclusivo proprietario debitore esecutato.		
Immobile	Intestatario/Destinatar io	Beni (Fg., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1- Appartamento sub. 3 e 6 graffati	XXXXX	Fg. 16, Part. 16, Sub. 3 e 6 graffati tra loro	1/1 proprietà	- atto per notaio Selvaggi Bianca Maria in Roma in data 09/10/2008 trascritto in data 14/10/2008 ai nn. 11316/6773.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento al piano primo con balconi.
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale**

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiunta
Appartamento sub. 3		mq 104,09	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 104,09
Accessori	Balconi	mq 16,34	0,25	mq 4,085
Superficie commerciale				mq 108,17

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

Metodo sintetico-comparativo: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione),
- disponibilità di parcheggi e accessibilità.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 88 ÷ Max. 340	€/mq 2.200,00	€/mq 1.834,00
	OMI zona periferica	Min. 1.400 ÷ Max. 2.100	€/mq 1.750,00	
	B.I.	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq 1.552,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Viene preso in considerazione il valore derivante dalla media dei valori rilevati dalle indagini riportate nella tabella sopra indicata prendendo quindi come prezzo unitario quello pari a €/mq 1.834,00. Tale valore sarà quindi corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione (che nel caso specifico tengono conto solo delle caratteristiche rilevabili dall'esterno), necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i

coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficiente stato di conservazione esterno: 0% (buono)

Coefficiente luminosità: 10% (molto luminoso)

Coefficiente di piano: -10% (primo piano senza ascensore)

Coefficiente di vista: +5%% (esterna)

Il valore del coefficiente complessivo sarà:

€/mq 1.834,00+5% = €/mq 1.925,70

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	108,17	1.925,70	€ 208.302,97
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 208.300,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile 1 - Appartamento

Costo Regolarizzazione abuso **€ 11.000,00**

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 1	€	Euro/00
Appartamento	197.300,00	Centonovantasettemilatrecento/00

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Al termine delle operazioni peritali il valore dell'intero lotto non divisibile è pari a **€ 197.300,00**.

La sottoscritta ha inviato la presente relazione di consulenza tecnica alle parti nei termini stabiliti dal Giudice. Non sono pervenute osservazioni.

Civitavecchia, lì 23/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giorgia Martino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura storica dell'immobile, planimetria catastale, estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Rilievo metrico dell'unità immobiliare

ALLEGATO 3 - Planimetria delle difformità

ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 - Inquadramento su PRG, estratto di mappa e foto aerea

ALLEGATO 6 - Inquadramento dei vincoli

ALLEGATO 7 - Autorizzazioni urbanistiche

ALLEGATO 8 - Certificato di Abitabilità

ALLEGATO 9 - Certificato contestuale

ALLEGATO 10 - Procedimenti esecutato

ALLEGATO 11 - Attestazione usi civici

