



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 67/2024**

PROMOSSA DA:



CONTRO:



GIUDICE: **DOTT./PALMACCIO STEFANO**

C.T.U.: **ARCH. MARZIALE CRISTINA**

CUSTODE: **AVV. ASTOLFI ANTONELLA**



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;

In riferimento alla *certificazione notarile* a firma dell'Avv. Federico Bissi, Notaio in Roma del 12/04/2024 (**Alleg. 4**), attestante le risultanze - per il ventennio anteriore alla data del pignoramento (09/04/2024) - delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.p.c.), si evidenzia la **completezza della documentazione** in quanto esaustiva e idonea, eccetto gli estratti del catasto storico e attuale, quest'ultimo acquisito dal sottoscritto CTU (**Alleg. n. 3/Estratto di mappa prot. n. T101753/2024**).

- 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...).*

Dalle visure effettuate in data 13/06/2024 e 26/07/2024 (**Alleg. 5**) presso la CC.RR.II. di Civitavecchia risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione – Atto di Compravendita** a rogito Notar Belli Tommaso del 29/10/2007 trascritto in Roma il **10/11/2007 - Reg. part./gen. 7578/13868:**
a favore di, nata a Roma il 29/08/1986 e, nato a Roma il 01/02/1985, contro, nata a Roma il 17/07/1927, **di un'abitazione in villino** identificato catastalmente al NCEU di Roma/Cerveteri al **F. 28 part.lla 318** (appartamento) **sub 1 e part.lla 772** (giardino), in Cerveteri (Rm), Via Dante Travagliati n. 118, edificio A4, piano terra, interno 1;
- **Iscrizione – Ipoteca volontaria** a rogito del 29/10/2007 trascritto in Roma il **10/11/2007 - Reg. part./gen. 4114/13869:**
a favore di BANCA, C.F. e contro, nato a Roma il e, nato a Roma il, **di un'abitazione in villino** identificato catastalmente al NCEU di Roma/Cerveteri al **F. 28 part.lla 318** (appartamento) **sub 1 e part.lla 772** (giardino), in Cerveteri (Rm), Via Dante Travagliati n. 118, edificio A4, piano terra, interno 1;
- **Trascrizione – Verbale di Pignoramento** – Tribunale di Civitavecchia del 18/03/2024 trascritto - **Reg. part./gen. 2911/3763 del 09/04/2024:**
a favore di CONDOMINIO.....C.F. e contro, nato a Roma il e, nato a Roma il, **di un'abitazione in villino** identificato catastalmente al NCEU di Roma/Cerveteri al **F. 28 part.lla 318** (appartamento) **sub 1 e part.lla 772** (giardino), in Cerveteri (Rm), Via Dante Travagliati n.15, edificio A4, piano terra, interno 1.

NOTA:

Come già evidenziato dal custode Avv. Antonella Astolfi, risulta un'ulteriore trascrizione inerente il bene pignorato, ma che non riguarda la presente procedura esecutiva:

- **Trascrizione – Verbale di Pignoramento** – Tribunale di Civitavecchia del 25/03/2024 trascritto - **Reg. part./gen. 3064/3962 del 12/04/2024 (Alleg. n. 7):**

a favore della, con sede a, Via, C.F. e contro, nato a Roma il e, nato a Roma il, **di un'abitazione in villino** identificato catastalmente al NCEU di Roma/Cerveteri al **F. 28 part.IIa 318 (appartamento) sub 1 e part.IIa 772 (giardino)**, in Cerveteri (Rm), Via Dante Travagliati n. 118, edificio A4, piano terra, interno 1.

Si rimette al Giudice di valutare l'opportunità della riunione della procedura esec. RGE n. 79/2024 alla procedura RGE n. 67/2024.

In merito ai trasferimenti di proprietà nel ventennio, risulta le seguenti trascrizioni (**Alleg n. 6**):

- **Trascrizione – Atto di Compravendita** a rogito Notar Dr. Elio Borromeo in Roma del 26/01/1980 trascritto in Roma il **04/02/1980 e successiva variazione del 04/10/2021- Reg. part./gen. 724/1016:**

a favore di, nata a Roma ilcontro la Soc. di porzione di fabbricato A/4. Appartamento int. 1, composto da pranzo-soggiorno, angolo cottura, una camera letto, un bagnetto w annesso piccolo giardino, confinante con interni 2 e 8, distacco verso proprietà sic. Morella Mare Seconda e da fabbricato n. 5, salvis. Non censito. Denunciato, per l'accatastamento all'UTE di Roma il 30.10.1978 prot. 5198;

- **Trascrizione – Accettazione tacita di eredità** – Atto per causa morte di a rogito Notar Dr. in Roma del trascritto in Roma il **17/05/2024 - Reg. part./gen. 4125/5316** a favore di, nata a Roma il e contro, nata a Roma il e deceduta il

Pertanto, si evidenzia che:

- I Sigg. e hanno acquistato il bene dalla Sig.ra con atto di compravendita trascritto in Roma il 10/11/2024 - **Reg. part./gen. 7578/13868;**
- La Sig.ra ha ereditato dalla Sig.ra deceduta il per Accettazione tacita di eredità - **Reg. part./gen. 4125/5316;**
- La Sig.ra ha acquistato il bene dalla Soc. con atto di compravendita in Roma il **04/02/1980 - Reg. part./gen. 724/1016.**

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 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 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del 12/04/2024 (**Alleg. n. 4**) che risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario (Reg.

part./gen. 724/1016 del 04/02/1980) che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (09/04/2024) .

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.

Nella detta certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

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.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Pertanto, il sottoscritto CTU ne ha fatto richiesta online (**Alleg. n. 8**) in attesa di acquisizione; tuttavia in fase di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di non essere coniugata con l'esecutato, trasmettendo la relativa dichiarazione (**Alleg. n. 9**).

- 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 (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.),

Il compendio pignorato comprende n. 1 "ABITAZIONE IN VILLINO" di tipo civile (al piano terra) e annesso n. 1 "AREA GIARDINATA", e precisamente:

- **Comune:** Cerveteri (Rm)
- **Località:** Tyrsenia/ Fontana Morella
- **Via:** Dante Travagliati n. 118 n. 40

1) ABITAZIONE

- **Piano:** terra
- **Interno:** n. 1
- **Consistenza:**

(**Alleg. n. 2A e 2B**/Rilievo del CTU in data 03/07/20247 e Computi metrici,

(**Alleg. n. 3**/Estratto di mappa prot. n. T101753/2024 del 02/07/2024; Visura catastale n. T99855/2024 e Planimetria catastale n. T389503 del 24/06/2024; Elenco fabbricati del 02/047/2024)

(**Foto nn. 1-20**), composto da:

Soggiorno/pranzo, angolo cottura, n. 1 camere, bagno e annessa area giardinata;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Superficie calpestabile:** mq 24,75

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **N.C.E.U.:** Comune di Cerveteri (Rm), **Foglio 28 p.lla 318 sub 1**
categoria A/7 (*abitazione in villini*) classe 1, vani 2, rendita € 284,05 - Superficie catastale
mq 42, escluso aree scoperte mq 37.

- **Caratteristiche esterne**

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano terra, fa parte di un fabbricato (A4) di maggiore consistenza tipo villino di due piani, realizzato con struttura portante in cemento armato e suddiviso in n. 14 appartamenti. Ciascun villino ha l'ingresso distinto e separato e annesso un giardino di proprietà esclusiva (solo quelli al piano terra).

Il fabbricato è stato realizzato con materiali di scarsa qualità; le facciate realizzate con finitura ad intonaco e la copertura a falde con tegole; nel complesso, esso risulta in cattivo stato di conservazione sia per la qualità dei materiali sia per la mancanza di opere di manutenzione.

- **Caratteristiche interne**

L'appartamento è accessibile mediante un cancello pedonale su Via Dante Travagliati n. 118.

L'ambiente interno è completamente ristrutturato con materiali di media qualità (pareti a intonaco civile; pavimentazione e rivestimenti in ceramica; porte interne in legno; controsoffitto con punti luce), escluso gli infissi esterni in legno (finestre e portoncino d'ingresso). Le finestre sono munite di un solo vetro privo di isolamento termico (doppio vetro camera). Sono presenti inferriate in corrispondenza di tutti gli infissi esterni.

La muratura del soggiorno/angolo cottura è interessata da umidità di risalita per capillarità.

Gli impianti idrico, termico e elettrico sono stati oggetto di rifacimento, ma manca la relativa certificazione di idoneità.

L'attuale consistenza dell'unità immobiliare pignorata deriva dal progetto autorizzato con Licenza edilizia n. 161 del 08/10/1975 e Variante n. 150 del 07/07/1976 per un complesso di n. 26 villini tipo residence rilasciata il 10/07/2002 alla società Soc. Morella Mare Seconda & Morella Mare Prima S.r.l..

- **Confini:**

a Nord con int. 2, a Sud affaccio su corte esclusiva, a Est con int. 8, a Ovest con affaccio su corte esclusiva, salvo altri (**Alleg. n. 2**).

2) **GIARDINO ANNESSO**

- **Piano:** Piano Terra

Consistenza:

(**Alleg. n. 2A e 2B**/Rilievo del CTU in data 03/07/2024 e Computi metrici,

(**Alleg. n. 3**/Estratto di mappa prot. n. T101753/2024 del 02/07/2024; Visura catastale n. T99855/2024 e Planimetria catastale n. T389503 del 24/06/2024; Elenco fabbricati del 02/047/2024)

- **N.C.E.U.:** Comune di Cerveteri (Rm), **Foglio 28 p.lla 772**

- **Superficie calpestabile:** mq 101,67





- **Stato attuale e conservazione:**

L'area esterna di pertinenza dell'abitazione risulta perimetrata mediante muratura e soprastante stucco in legno, con accesso da cancello pedonale metallico.

La pavimentazione esterna è realizzata in graniglia di cemento antisdrucolo.

La vegetazione presente nelle aiuole poste lungo il perimetro consiste in: due alberi di fico e un oleandro.

La manutenzione dell'area esterna e della vegetazione risultano in stato di abbandono.

Nell'area esterna, in appoggio parte al corpo di fabbrica e parte sul muro di recinzione, è presente una tettoia non autorizzata e non sanabile.

- **Confini:**

a Nord con appartamento, a Sud affaccio su strada condominiale, a Est con int. 8, a Ovest con strada condominiale, salvo altri (**Alleg. n. 2**).



Zona: denominata *Tyrsenia/Via Fontana Morella*, è accessibile percorrendo dallo svincolo autostradale della Roma-Civitavecchia (E80) per 770 m c.a. l'asse viario Via Settevene per poi svoltare a sx su Via Chiereletti per 420 m per poi svoltare a dx su Via Dante Travagliati. E' servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è caratterizzata da un'edilizia di scarsa qualità architettonica.

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;

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, per le unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato (villino e terreno annesso) la vendita immobiliare **non è esente dall'I.V.A.**, né sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA pur essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.



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:

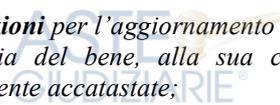
- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- 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;

I dati esistenti in banca dati presso il NCEU sono corretti eccetto l'indicazione del numero civico nn. 4-15 anziché n. 118.

Il CTU ha provveduto alla rettifica del n. civico (**Alleg. n.10**).



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;

Considerato che la planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, eccetto l'ubicazione della porta del bagno, il CTU ha provveduto alla denuncia di variazione per migliore rappresentazione grafica (**Alleg. n.11**)

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



Il CTU ha acquisito la mappa censuaria (**Alleg. n. 3**/Estratto di mappa prot. n. T101753/2024 del 02/07/2024).

4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

L'area in cui insiste l'immobile pignorato con annesso giardino ricade - secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibere di G.R. Lazio n. 35050 del 07/06/1980 e successive - in *Zona Estensiva 4° E4* di P.R.G., le cui prescrizioni sono quelle indicate nell'art. 11 delle N.T.A. (**Alleg n.12**).

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;*

Non rientra in questa casistica.

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

L'immobile risulta conforme alla Licenza Edilizia n. 161 del 08/10/1975 e successiva Variante n. 150 del 07/07/1976 (**Alleg. n.13**) per quanto riguarda l'appartamento; tuttavia nell'area esterna annessa è stata realizzata, in appoggio all'abitazione, una tettoia non autorizzata e non assentibile; pertanto necessita di essere demolita.

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

Come dichiarato dall'Ufficio Urbanistico, non risulta alcun certificato di agibilità per il villino A/4 di cui il bene pignorato fa parte (**Alleg. n.14**).

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;*

La tettoia, menzionata al punto c), realizzata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, è costituita da una struttura portante in profilati di metallo e copertura a unica falda (largh. m 5,10 x lung. m 7,70) realizzata in pannelli sandwich in lamiera e interposto isolante termico; la superficie complessiva è pari a 39,27 mq.

Non risulta sia stata presentata alcuna istanza di condono e, comunque l'illecito non è sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, in quanto nel caso specifico, non è consentito dalla normativa vigente.

Inoltre l'immobile pignorato non si trova 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.

5. Vincoli e oneri condominiali

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

Il terreno su cui insiste il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

In merito al P.T.P.R., il terreno in cui ricade il bene pignorato ricade in Paesaggi Urbani/Insediamenti urbani ai cui art. 28 delle NTA (Alleg. n. 15).

- 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;*

A seguito di richiesta del CTU sottoscritto, l'Amministratore ha trasmesso la documentazione inerente la situazione dei versamenti degli esecutati del periodo 01/01/2024-31/12/2024, da cui si evince che risultano scadute rate pari a € 4.696,25 (Alleg. n. 16).

- 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;*

Il terreno in cui ricade il bene pignorato non è soggetto a vincoli di uso civico, né ad altre servitù.

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e disabitato; le chiavi di accesso sono in possesso della esecutata

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

Alla data della trascrizione del pignoramento (09/04/2024), entrambe le parti esecutate erano intestatarie per ½ ciascuno del compendio pignorato in forza dell'Atto di Compravendita regolarmente trascritto - Formalità n. 13868/7578 del 10/11/2007 inerente il villino sito in Cerveteri, Via Dante Travagliati n. 118, e riportato al NCEU al F. 28 part.lla 318 sub 1 e pa.lla 772 (area giardinata).

- 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;*

Ad oggi non 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.

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

Non rientra in questa casistica.

- 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.*

Non rientra in questa casistica.

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.*

Dalla verifica della documentazione dell’Agenzia del Territorio, all’atto della notifica del pignoramento le due parti esegutatee - ciascuno per la quota di 1/2, erano intestatarie degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto (**Atto di Compravendita - Reg. part./gen. 7578/13868 del 10/11/2007**).

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;

Il bene pignorato con annesso giardino non suscettibile di separazione.

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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato con annesso giardino è vendibile in un unico lotto.

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;

Dopo un attento esame dei particolari sopra esposti, tenuto conto:

- delle caratteristiche costruttive;
- della vetustà;
- dell’attuale stato di conservazione;
- delle attuali quotazioni di mercato del Comune di Cerveteri, località Cerqueto e di quelle indicate in Banca dati di quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio/Osservatorio Immobiliare Anno 2023/Semestre 2°, per il residenziale in zonaperiferica-Tyrsenia (**Alleg. n. 18**);
- della superficie commerciale computata secondo il seguente criterio:
 - 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
 - 50% delle superfici delle pareti portanti interne e di quelle perimetrali;
 - terreno: 10 % sagoma villino + 2% del terreno.

Pertanto, si effettua la stima di ciascuno del compendio pignorato e, precisamente:

COMPENDIO PIGNORATO	ABITAZIONE + SOTTOTETTO + TERRENO
----------------------------	--

(**Alleg. n. 2A e 2B**/Elaborati grafici: Computo delle superfici e Calcolo superfici commerciali;



la **superficie commerciale** dell'immobile pignorato (appartamento) è pari a: **mq 37,00**



APPARTAMENTO
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE
MQ 37,00

Pertanto,

VALORE DELL'IMMOBILE
(APPARTAMENTO)

Dalla media dei valor ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

€uro/mq. = 1.400,00

Valore dell'immobile = € 1.400,00 x mq 37,00 = € 51.800,00

Pertanto il valore stimato dell'APPARTAMENTO
risulta pari a €uro 51.800,00

2) la **superficie netta** del **TERRENO** (giardino annesso all'APPARTAMENTO) è pari a **MQ 101,60**;

la **superficie commerciale**, invece, è **pari a mq 5,00**, derivante dal seguente calcolo:

TERRENO (annesso al villino)	MQ 101,60 DI CUI: SAGOMA EDIFICIO: MQ 37,00 TERRENO: MQ 101,60 – 37,00 = MQ 64,60	SAGOMA: 37 x 10% = MQ 3,70 TERRENO: MQ 64,60 x 2% = MQ 1,29 TOTALE SUP.COMMERCIALE TERRENO (giardino annesso all'appartamento): MQ (3,70 + 1,29) = MQ 5,00
--	---	---

TERRENO (giardino annesso all'APPARTAMENTO)
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE
MQ 5,00

VALORE DELL'IMMOBILE
TERRENO
(giardino annesso all'APPARTAMENTO)

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

€uro/mq. = 1.400,00





Valore dell'immobile = € 1.400,00 x mq 5,00 = € 7.000,00



**Pertanto il valore stimato del
TERRENO
(giardino annesso all'APPARTAMENTO)
risulta pari a Euro 7.000,00**



In sintesi,



LOTTO UNICO	COMPENDIO PIGNORATO	VALORE DI STIMA
	APPARTAMENTO	€ 51.700,00
	TERRENO (GIARDINO ANNESSO)	€ 7.000,00



TOTALE VILLINO + TERRENO	€ 58.700,00
---------------------------------	--------------------



Inoltre, è necessario calcolare anche il **deprezzamento** relativo alle spese per la regolarizzazione urbanistica che comprende sia la demolizione della tettoia abusiva e non regolarizzabile (€ 1.500,00) e le relative spese tecnico-amministrative (€ 2.000,00), per un totale di € 3.500,00:



(TOTALE VILLINO + TERRENO) – oneri di regolarizzazione urbanistica € (58.700,00 – 3.500,00)	€ 55.200,00
--	--------------------



**il valore stimato del VILLINO + TERRENO
risulta pari a Euro 55.200,00**

PREZZO BASE: € 55.200,00



Infine, è necessario calcolare anche il **deprezzamento relativo agli oneri condominiali** non versati calcolati al 31/12/2024 pari a € 4.792,52:



**(TOTALE VILLINO + TERRENO) - spese condominiali:
€ (55.200,00 - 4.792,52)**

€ 50.407,48

**il valore stimato del VILLINO + TERRENO
risulta pari a €uro 50.407,48**

PREZZO BASE (cifra tonda): €uro 50.400,00

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 **treinta** 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 di 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: Appartamento con annesso giardino facente parte di fabbricato tipo villino di maggiore consistenza, sito in Cerveteri (Rm), località Tyrrenia/ Fontana Morella.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	11/06/2024	(Tipo accettazione nomina)	15
	Fascicolo telematico	RGEI 67/2024	(Tipo consultazione)	
	Deposito perizia (bozza)	17/09/2024		
SISTER (Telematico)	Catasto	24/06/2024 27/08/2024 02/07/2024	Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.T101 753/2024	3
	Conservatoria	13/06/2024	Ispezione ipotecaria	5
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	Giugno 2024	PTPR	15
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI CERVETERI)	Urbanistica	Licenza edilizia n. 161/1975 e Variante n. 150/1976		13
UNIV. AGRARIA	Urbanistica	Assenza Usi civici		7
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Variazione toponomastica variazione migliore rappresentazione grafica		3 ...
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Certificato di residenza eseguiti Certificato stato civile Certificato di Matrimonio - assente		20 9 /
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di Compravendita a rogito Notar Belli Tommaso del 29/10/2007 trascritto in Roma il 10/11/2007 - Reg. part./gen. 7578/13868		5
	Atto Ultraventennale	Atto di Compravendita a rogito Notar Dr. Elio Borromeo in Roma del 26/01/1980 trascritto in Roma il 04/02/1980 e successiva variazione del 04/10/2021-Reg. part./gen. 724/1016:		5
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE) CERVETERI	Sopralluogo	03/07/2024 Ore 11:00	positivo	1
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	22/10/2024 Ore 9:30		

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	Si	
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	NO			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	12/04/2024		OK
Segnalazioni al Giudice: //				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli al 13/06 e 26/07/2024**
 - **Immobile** - Tipo : Appartamento con annesso giardino - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE: Iscrizione – Ipoteca volontaria del 10/11/2007 - Reg. part./gen. 4114/13869
PIGNORAMENTI: Trascrizione – Verbale di Pignoramento Reg. part./gen. 2911/3763 del 09/04/2024 • Trascrizione – Verbale di Pignoramento - Reg. part./gen. 3064/3962 del 12/04/2024 (facente parte di altra procedura esecutiva)
SEQUESTRI: /
DOMANDE GIUDIZIALI: /
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: /
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) /

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

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
	Si/No
PROVENIENZA (1. F):	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trascrizione – Atto di Compravendita a rogito Notar Belli Tommaso del 29/10/2007 trascritto in Roma il 10/11/2007 - Reg. part./gen. 7578/13868: a favore di, nata a Roma il e, nato a Roma il, contro, nata a Roma il 	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
<ul style="list-style-type: none"> - I Sigg. e hanno acquistato il bene dalla Sig.ra con atto di compravendita trascritto in Roma il 10/11/2024 - Reg. part./gen. 7578/13868; 	

- La Sig.raha ereditato dalla Sig.ra deceduta il per Accettazione tacita di eredità - **Reg. part./gen. 4125/5316**;
- La Sig.ra ha acquistato il bene dalla Soc. con atto di compravendita in Roma il **04/02/1980 - Reg. part./gen. 724/1016**.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: nubile

-e2 – Certificato di matrimonio: assente, non coniugata

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

Immobilabile	Tipo: Appartamento con annesso giardino facente parte di fabbricato tipo villino di maggiore consistenza								
COMUNE	Cerveteri								
VIA / CIVICO	Via Dante Travagliati n. 118								
PIANO/INTERNO	Piano Terra – interno 1 – Fabbricato A/4								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Soggiorno/pranzo				mq 16,20				
	Camera				mq 8,55				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 24,75					
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE								
Bagno	Mq 4,00								
Angolo cottura	Mq 2,50								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
28	318 772	1	1	A/7	1	2 vani	Totale: mq 42	€ 284,05	
							Escl. aree scoperte: mq 37		
Indirizzo: Via Dante Travagliati n. 118									
CARATTERISTICHE INTERNE									
-L'ambiente interno è completamente ristrutturato con materiali di media qualità (pareti a intonaco civile; pavimentazione e rivestimenti in ceramica; porte interne in legno; controsoffitto con punti luce), escluso gli infissi esterni in legno (finestre e portoncino d'ingresso). Le finestre sono munite di un solo vetro privo di isolamento termico (doppio vetro camera). Sono presenti inferriate in corrispondenza di tutti gli infissi esterni.									
-La muratura del soggiorno/angolo cottura è interessata da umidità di risalita per capillarità.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
-L'area esterna di pertinenza dell'abitazione risulta perimetrata mediante muratura e soprastante steccato in legno, con accesso da cancello pedonale metallico.									
-La pavimentazione esterna è realizzata in graniglia di cemento antisdrucolo.									
-La vegetazione presente nelle aiuole poste lungo il perimetro consiste in: due alberi di fico e un oleandro.									
-La manutenzione dell'area esterna e della vegetazione risultano in stato di abbandono.									
-Nell'area esterna, in appoggio parte al corpo di fabbrica e parte sul muro di recinzione, è presente una tettoia non autorizzata e non sanabile.									

Quesito 2.B)

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

Immobile ad uso di civile abitazione con annesso giardino

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

-a1://

-a2:

I dati esistenti in banca dati presso il NCEU sono corretti eccetto l'indicazione del numero civico nn. 4-15 anziché n. 118.

Il CTU ha provveduto alla rettifica del n. civico (**Alleg. n.10**).

-a3://

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: denuncia di variazione per migliore rappresentazione grafica (Alleg. n.11**)**

Immobile ad uso di civile abitazione con annesso giardino

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile ...

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Piano Regolatore Generale, approvato con Delibere di G.R. Lazio n. 35050 del 07/06/1980 e successive - in *Zona Estensiva 4° E4* di P.R.G., le cui prescrizioni sono quelle indicate nell'art. 11 delle N.T.A. (**Alleg n.12**).

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)://

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta conforme alla Licenza Edilizia n. 161 del 08/10/1975 e successiva Variante n. 150 del 07/07/1976 (**Alleg. n.13**) per quanto riguarda l'appartamento; tuttavia nell'area esterna

annessa è stata realizzata, in appoggio all'abitazione, una tettoia non autorizzata e non assentibile; pertanto necessita di essere demolita.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: inesistente

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

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

Immobile ...

Difformità edilizie: una tettoia nell'area esterna annessa, in appoggio all'abitazione, non autorizzata

Sanabilità: non assentibile; pertanto necessita di essere demolita.

Costi (per le opere di demolizione e pratica tecnica): € 3.500,00

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)

Vedere **Allegato n. 2**

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	X	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali: € 4.792,52

Altro:

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

Assenza usi civici (terreno non agricolo)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile: Appartamento con annesso giardino	X	
Immobile...		

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento con annesso giardino		SI	Verbale di Pignoramento – Tribunale di Civitavecchia del 18/03/2024 trascritto - Reg. part./gen. 2911/3763 del 09/04/2024

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

Descrizione:

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

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:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
ad uso di civile abitazione con annesso giardino		Appartamento F 28 p.la 318 sub 1 Giardino annesso F 28 p.la 772	½ ½	Atto di Compravendita a rogito Notar Belli Tommaso del 29/10/2007 trascritto in Roma il 10/11/2007 - Reg. part./gen. 7578/13868

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
I beni pignorati (appartamento e giardino annesso) non sono divisibili.

Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:SI

Più lotti: NO

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano ...		mq 37,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 37,00
Accessori	(Balcone.....)	mq 0,00		Mq 0,00
	(Cantina.....)			
Area esterna annessa di proprietà esclusiva		mq 101,60		mq 5,00
			Superficie commerciale	mq 42,00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
APPARTAMENT O + AREA ESTERNA (giardino)	Val. locali (2° semestre 2023)	Min. 1200 ÷ Max. 2100	1650	€/mq 1400
	OMI	Min. 1200 ÷ Max. 1700	1450	
	BI	Min. 1350 ÷ Max. 1380	1365	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo:				
(N.B. indicare in particolare se è già possibile sulla base della documentazione in possesso prevedere l'esistenza di abusi edilizi particolarmente significativi e astrattamente idonei, ove confermati dalle verifiche effettuate nel corso del giudizio, a svalutare il cespite).				
Si considera un deprezzamento del valore dell'immobile pignorato derivante dai costi finalizzati alla regolarizzazione della conformità urbanistico edilizia , visto che lo stato di fatto è difforme dallo stato di progetto. Gli abusi edilizi consistono in:				
1) realizzazione di una tettoia - in appoggio al fabbricato e insistente sull'area esterna giardinata annessa all'abitazione - priva di titolo autorizzativo e non assentibile mediante richiesta di permesso a costruire in sanatoria; pertanto si ravvede la necessità di demolire la tettoia.				
Tali difformità, tuttavia, non si configurano quali modifiche della consistenza dell'immobile, né quale aumento di cubatura.				

Pertanto, si indica un deprezzamento pari a € **1.500,00** per le opere edilizie finalizzate alla rimozione della tettoia e le spese per il trasporto e gli oneri per la discarica dei materiali di risulta. A tale valore si dovrà aggiungere il costo di € **2.000,00** per le spese tecniche necessarie per la pratica edilizia presso l'Ufficio Urbanistico competente.
Pertanto, il deprezzamento complessivo comprensivo sia delle spese per le opere edilizie che delle spese tecniche è pari a € **1.500,00 + 2.000,00 = € 3.500,00**.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	42,00	€/mq 1.400	€ 58.800,00
Deprezzamento (Oneri regolarizzazione urbanistica)			€ 3.500,00
Deprezzamento (Oneri condominiali)			€ 4.792,52
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 50.400,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile ... - Appartamento, ecc.			
Costo Regolarizzazione abuso			€ //
- 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 .../(immobile pignorato)		€	Euro/00

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

Descrizione metodo:	
Non rientra in questa casistica.	
Valore della nuda proprietà	

Civitavecchia, 17/09/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Cristina Marziale

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

(Numerazione utilizzata nella Perizia)

- 1) Verbale di sopralluogo del 03/07/2024;

- 2) Elaborati grafici – Rilievo e calcolo delle superfici;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Certificato notarile;
- 5) Visure presso CCRRII;
- 6) Visure CCRRII
- 7) Visure CCRRII
- 8) Richiesta del CTU di certificato stato civile esecutati, presso Anagrafe Comune di Civitavecchia;
- 9) Dichiarazione esecutata Sig.ra attestante di non essere coniugata con l'esecutato (in sostituzione del Certificato di Stato civile);
- 10) Richiesta del CTU di rettifica numero civico mediante Contact Center Catasto di Roma e copia visura da rettificare;
- 11) Planimetria catastale - Variazione migliore rappresentazione grafica;
- 12) Stralcio di P.R.G. e art 11 delle N.T.A.;
- 13) Copia documentazione Licenza edilizia e successiva variante;
- 14) Nota Ufficio Urbanistico di Cerveteri – Dichiarazione inesistenza certificato agibilità;
- 15) Stralcio delle TAVV. di P.T.P.R. e copia art. 28 delle N.T.A.;
- 16) Rendicontazione dell'Amm.re del Condominio in merito agli oneri condominiali;
- 17) Nomina CTU del 11/06/2024;
- 18) Tabella OMI /Agenzia delle Entrate – Semestre 2° Anno 2023;
- 19) Copia Certificato di residenza degli esecutati.