



## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. [REDACTED]/2021**

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

---

GIUDICE: *Dott.ssa Alessandra Dominici*

C.T.U.: *Dott. Giuseppe Binaccioni*

CUSTODE: *Avv. Maria Montarulli*

---

### 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esonazione 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, n380 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

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

**D) 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 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: *Relazione Tecnica Peritale Immobili Pignorati in Comune di Cerveteri (RM) e più precisamente :*

- 1- **APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI CERVETERI, VIA FURBARA SASSO N. 52, PIANO TERRA, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO [REDACTED];**
- 2- **APPARTAMENTO SITO IN COMUNE DI CERVETERI, VIA FURBARA SASSO N.52, PIANO T/I, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. [REDACTED];**
- 3- **UNITA' COLLABENTI SITI IN COMUNE DI CERVETERI, VIA FURBARA SASSO N.92, PIANO TERRA, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. [REDACTED];**
- 4- **AREA URBANA SITA IN COMUNE DI CERVETERI, VIA FURBARA SASSO N.92 DI MQ. 3828, CENSITA AL N.C.E.U. AL FOG. N. [REDACTED];**
- 5- **MAGAZZINO SITO IN COMUNE DI CERVETERI, VIA FURBARA SASSO N. 92, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. [REDACTED];**
- 6- **TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI CERVETERI, VIA FURBARA SASSO DI SUPERFICIE HA. 05.17.34, CENSITO AL N.C.T. ASL [REDACTED];**
- 7- **TERRENO AGRICOLO IN COMUNE CERVETERI, VIA FURBARA SASSO, DI SUPERFICIE HA. 00.22.36, CENSITO AL N.C.T. AL FOG. [REDACTED].**

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07/03/2022	Telematico	/
	Fascicolo telematico	Consultato più volte	Telematico	/
	Deposito perizia		Telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	07/03/2022 12/04/2022 29/07/2022	Visure Catastali e Planimetrie	A
	Conservatoria-Telematico-	08/07/2022	Visure Ipotecarie	B
GOOGLE	Google maps	12/04/2022 29/07/2022	Stralcio Ortofoto	C
REGIONE LAZIO	-----			
C.T.U.	Rappresentazione Grafica	29/07/2022	Elaborato Grafico	D



ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica Accesso Agli Atti	Positivo ricevuto in data 24/07/2022		/
AGENZIA ENTRATE	Catasto con procedura telematica SISTER	Visure catastali e planimetrie		A
	Pubblicità Immobiliare			/
	Locazioni	nessuna		/
ANAGRAFE	Comune di Fiumicino			/
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto a Rogito Notaio Claudio Gallucci del 29/04/2009 rep.26366		E
	Atto Ultraventennale	Presente nel Fascicolo Telematico a firma Notaio Enzo Becchetti.		
ACCESSI SULL'IMMOBILE	21/03/2022	Positivo		
	13/07/2022	Positivo		
	23/07/2022	Positivo		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica	04/08/2022	Positivo	G
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	27/09/2022		/
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Nota CTU del 19/07/2022	Comunicazione del Giudice di proseguire con la C.T.U.		/
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	/
			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	Data	Non presente	Completezza
--	-------------	------	--------------	-------------



	atti	indagine	in atti	(d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	SI	08/07/2022		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			SI
<b>Segnalazioni al Giudice: NESSUNA</b>				

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

8- 1. – **BENI PIGNORATI N.1/2/3/4/5/6/7**

<b>IPOTECHE:</b>
<b>PIGNORAMENTI:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trascrizione contro del [REDACTED] – Reg.Part.6289, Reg.Gen.8576- Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep. [REDACTED] del 10/09/2020- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;</li> <li>- Trascrizione Contro, del [REDACTED], Reg.Part.[REDACTED], Reg. Gen. 11590- Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Civitavecchia rep. [REDACTED] del 04/10/2021- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Cerveteri.</li> </ul>
<b>SEQUESTRI: NO</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI: NO</b>
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO</b>
<b>ALTRO : SERVITU' ;</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trascrizione Contro del [REDACTED] Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano Rep. [REDACTED] del 22/03/2010- Costituzione Servitù Coattiva.</li> </ul>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<b>RELAZIONE NOTARILE NOTAIO ENZO BECCHETTI- IN ATTI -</b>	Per la quota del 50 % con atto a Rogito Notaio Claudio Galluccio del [REDACTED] rep. [REDACTED], 50% dal 10/03/1988 in regime di comunione dei beni , a seguito deliberazione E.R.S.A.L. per subentro nel rapporto di assegnazione con patto di riservato dominio con il coniuge [REDACTED] dal sig. [REDACTED] ( genitore di [REDACTED] ). Deliberazione E.R.S.A.L. del 10/03/1988 [REDACTED] trascritta a Civitavecchia in data [REDACTED]



**PROVENIENZA (1. F):**

- Per la quota del 50 % con atto a Rogito Notaio [REDACTED] rep. 26366, 50% dal 10/03/1988 in regime di comunione dei beni , a seguito deliberazione E.R.S.A.L. per subentro nel rapporto di assegnazione con patto di riservato dominio con il coniuge [REDACTED] ( genitore di [REDACTED] ). Deliberazione E.R.S.A.L. del [REDACTED] trascritta a Civitavecchia in data [REDACTED]

**DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO:** come da Relazione Notarile allegata alla presente Relazione .

**Quesito 1.E)****-e1 – Certificato di Stato Civile:**

- la sig.ra [REDACTED] risulta essere Vedova

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

- //

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI PIGNORATI****Quesito 2.A)****DESCRIZIONE IMMOBILE N.1 FOG. 9 PART. [REDACTED]**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : APPARTAMENTO</b>	
<b>COMUNE</b>	<b>Cerveteri (Rm)</b>	
<b>VIA / CIVICO</b>	<b>Via [REDACTED]</b>	
<b>PIANO/INTERNO</b>	<b>Piano T</b>	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	<b>Soggiorno</b>	mq. 20,24
	<b>Cucina</b>	mq. 14,20
	<b>Cucina</b>	mq. 9,90
	<b>Bagno</b>	mq. 4,49
	<b>Corridoi</b>	mq. 9,81
	<b>Camera</b>	mq. 10,74
	<b>Camera</b>	mq. 11,17
	<b>Bagno</b>	mq. 6,69
	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>MQ.87,24</b>
	<b>Accessori dell'immobile: Magazzino</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	<b>Ragguagliata 6,30x0,60</b>	Mq. 3,78
	<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>MQ.91,20</b>





6, Rendita Catastale Euro 495,80

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1: NO**

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto**

Necessita di Aggiornamento dopo aver provveduto alla Sanatoria relativa alle modifiche interne eseguite, nonché di voltura catastale in quanto risulta essere proprietario anche il coniuge ( deceduto )

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:**

*Zona Rurale/Sottozona R1 – Ente Maremma ; Vincolo Militare: Fascia di servitù di 5000 metri ( D.M. n.276 del 28/08/2000 e s.m.i. ); Non soggetto a vincolo di cui al P.T.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021.*

#### Quesito 4.B) - CDU

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

Trattasi di Fabbricato Residenziale

#### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

**Regolarità edilizia:**

l'Edificio è stato edificato in epoca antecedente l'anno 1967, e dalla ricerca in Comune non si è riscontrato alcun titolo edilizio successivo.

#### Quesito 4.D) - Agibilità

**Dichiarazione di agibilità:**



non ha agibilità

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

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

Dalla Verifica effettuata risultano n. 2 non conformità e più precisamente :

- 1) Modifiche interne , questo Abuso è Sanabile mediante Accertamento Tecnico di Conformità art. 36 D.P.R. 380/2001 , Legge Regione Lazio n.15/2008 e s.m.i. art. 19/22 sanzionato dall'art. 22 comma 1 lettera "c" che prevede un minimo di euro 1.000,00 ed un massimo di Euro 10.000,00, essendo l'intervento di modesta entità si può ritenere congrua una sanzione pari ad euro 1.500,00 a cui vanno aggiunti gli oneri per il professionista sia per la sanatoria che per l'aggiornamento catastale stimati in Euro 2.500,00, anche questo importo sarà portato in detrazione dal valore di mercato.

## 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) –

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

### Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Nessuno

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento		Dall'Esecutata

### Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante	il	Trascrizione	del
----------	-------------	---------------------	----	--------------	-----



		<b>possesso</b>	<b>pignoramento</b>
Appartamento		Per la quota del 50 % con atto a Rogito Notaio Claudio Galluccio del [REDACTED] 50% dal 10/03/[REDACTED] in regime di comunione dei beni , a seguito deliberazione E.R.S.A.L. per subentro nel rapporto di assegnazione con patto di riservato dominio con il coniuge [REDACTED] dal sig. [REDACTED] ( genitor [REDACTED] ). Deliberazione E.R.S.A.L. del [REDACTED] n.128/CE trascritta a Civitavecchia in data 31/10/[REDACTED]	<p><b>1- Trascrizione contro del [REDACTED] - Reg.Part.6289, Reg.Gen.8576- Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep. 1601 del [REDACTED]- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;</b></p> <p><b>2- Trascrizione Contro, del [REDACTED], Reg.Part.8548, Reg. Gen. 11590- Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Civitavecchia rep. 2355/2021 del [REDACTED]- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Cerveteri.</b></p>

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

<i>Descrizione:</i>					
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità		
			SI	NO	
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/	
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/	

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione:</i> N.N.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

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

N.N.
------



## DESCRIZIONE IMMOBILE N.1 FOG. 9 PART. [REDACTED]

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : MAGAZZINO CON SOFFITTA – Nel Pignoramento stante la visura catastale è stato indicato come Appartamento. <u>Unità Immobiliare con presenza di Abusi Edilizi</u></b>							
<b>COMUNE</b>	<b>Cerveteri (Rm)</b>							
<b>VIA / CIVICO</b>	<b>Via [REDACTED]</b>							
<b>PIANO/INTERNO</b>	<b>Piano T/1</b>							
<b>La superficie Calcolata È al netto delle Demolizioni e ripristino stato autorizzato</b>	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	<b>Magazzino</b>						mq. 35,42	
	<b>Soffitta</b>						mq. 10,00	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>MQ.87,24</b>		
<b>Accessori dell'immobile: N.N.</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>		
<b>RILIEVO / ELABORATO GRAFICO</b>				Allegato : "D" pag. 3				
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Allegato : H				
<b>CONFINI</b>								
Corte Urbana Fog. [REDACTED] Sub.1, Appartamento Fog. n. [REDACTED] Sub.1 stessa proprietà								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ .	Class e	Consist .	Superficie catastale	Rendita
9	[REDACTED]	2	1	A/2	1	3 vani	Totale: mq. 78 Escl. aree scoperte: mq 74	€ 247,90
Indirizzo: Via Furbara Sasso n.52 Comune di Cerveteri								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>Detta unità immobiliare attualmente è un appartamento, dove è stata operato :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale sulla porzione autorizzata (magazzino ) indicata nell'elaborato grafico Allegato "D Pag. 5" con colore Blu</li> <li>- ampliamento senza titolo edilizio per ricavare: un soggiorno, un bagno, due camere con portico;</li> <li>- Cambio di destinazione d'uso porzione dei soffitta in camera.</li> </ul> <p>Ha finestre in legno, pavimenti in grès, impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori. Sono presenti diverse lesioni sui muri portanti ( dell'ampliamento ) che come descritto in appresso, dovendo obbligatoriamente demolire in quanto non sanabili, non vengono riportati nel Calcolo del</p>								



Valore di Mercato, in quanto sarà stimato l'onere per la demolizione e il costo per il ripristino dello stato legittimato.

Ho provveduto al calcolo dell'onere per le demolizioni e ripristino mediante computo metrico estimativo Allegato "F".

#### **CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'appartamento è fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari risalente agli anni 55/60 della Riforma Fondiaria. E' costituito da un piano terra e soffitta con copertura a tetto a due falde. La struttura portante è con blocchi di tufo e malta cementizia poggiante su fondazione a sacco. Gli intonaci sono al quarzo plastico, non in perfetto stato in quanto necessita di manutenzione e rifacimento di alcune parti. La copertura è con tegole portoghesi e necessita di manutenzione straordinaria.

#### **Quesito 2.B)**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .**

**Immobile :** in Comune di Cerveteri in Via [REDACTED], piano T, , censito al N.C.E.U. del Comune di Cerveteri al Fog. n. [REDACTED] sub.2, zona censuaria 1, Categoria A/2, classe 2, Vani 3, Rendita Catastale Euro 247,90

### **3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **Quesito 3.A)**

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

Vi è corrispondenza, fatta eccezione che per gli abusi realizzati trattasi di Magazzino e non di Appartamento.

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

*-a1: SI , in quanto i dati del pignoramento sono stati ricavati dai dati Catastali che lo identificano come Appartamento, in realtà per gli abusi realizzati è da considerare Magazzino con soffitta.*

#### **Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

Necessita di Aggiornamento dopo aver provveduto alle demolizioni e ripristino dello stato legittimato, nonché di voltura catastale in quanto risulta essere proprietario anche il coniuge ( deceduto )

#### **Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**



Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

###### *Strumento urbanistico comunale:*

Zona Rurale/Sottozona R1 – Ente Maremma ; Vincolo Militare: Fascia di servitù di 5000 metri ( D.M. n.276 del 28/08/2000 e s.m.i. ); Non soggetto a vincolo di cui al P.T.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021.

##### Quesito 4.B) - CDU

###### *Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):*

Trattasi di Fabbricato Residenziale

##### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

###### *Regolarità edilizia:*

l'Edificio è stato edificato in epoca antecedente l'anno 1967, e dalla ricerca in Comune non si è riscontrato alcun titolo edilizio successivo.

##### Quesito 4.D) - Agibilità

###### *Dichiarazione di agibilità:*

non ha agibilità

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

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

Dalla Verifica effettuata risultano n. 2 non conformità e più precisamente :

- 1- Modifica di destinazione d'uso da magazzino a residenziale con ampliamento sostanziale senza titolo edilizio, non sanabile pertanto si dovrà procedere alla demolizione e messa in pristino. L'onere è stato calcolato in Euro 21.867,82 come da computo metrico di cui all'Allegato " F ", il cui costo sarà portato in detrazione dal valore dell'intero compendio.

#### 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) –

*Spese fisse di gestione o manutenzione: ////*



<i>Spese straordinarie già deliberate:///</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro: ///</i>

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Nessuno
---------

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Appartamento		Sig. ██████████ ( figlio dell'esecutata ) e dal coniuge

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	██████████	Per la quota del 50 % con atto a Rogito Notaio Claudio Galluccio del ██████████ rep. 26366, 50% dal 10/03/1988 in regime di comunione dei beni , a seguito deliberazione E.R.S.A.L. per subentro nel rapporto di assegnazione con patto di riservato dominio con il coniuge ██████████ dal sig. ██████████ ( genitore di ██████████ ). Deliberazione E.R.S.A.L. del ██████████ n.128/CE trascritta a Civitavecchia in data ██████████ al n.5355.	<p>2- Trascrizione contro ██████████ –  <b>Reg.Part.6289, Reg.Gen.8576- Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep. 1601 ██████████.</b>  <b>Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;</b></p> <p>3- Trascrizione Contro, del ██████████  <b>Reg.Part.8548, Reg. Gen. 11590- Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Civitavecchia rep. 2355/2021 del ██████████ - Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Cerveteri.</b></p>



--	--	--	--

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione:</i> N.N.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

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

N.N.
------

**DESCRIZIONE IMMOBILE N.3 FOG. 9 PART. [REDACTED]**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : Fabbricati Collabenti</b>							
<b>COMUNE</b>	<b>Cerveteri (Rm)</b>							
<b>VIA / CIVICO</b>	<b>Via [REDACTED]</b>							
<b>PIANO/INTERNO</b>	<b>Piano T</b>							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	<b>Magazzino sub.8</b>						mq. 14,62	
	<b>Magazzino sub.9</b>						mq. 5,59	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>MQ.20,21</b>		
<b>Accessori dell'immobile: N.N.</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>		
<b>RILIEVO/ELABORATO GRAFICO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						Allegato : "D" pag. 11/12 Allegato : H		
<b>CONFINI</b>								
Corte Urbana Fog. 9 part. 550 Sub.2, stessa proprietà								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ .	Class e	Consist .	Superficie catastale	Rendita
9	[REDACTED]	8		F/2	/	/	/	/



9	■	9		F/2	/	/	/	
---	---	---	--	-----	---	---	---	--

Indirizzo: Via Furbara Sasso n.92 Comune di Cerveteri

### CARATTERISTICHE INTERNE

Sono due manufatti utilizzati in precedenza come forno e porcilaia, attualmente non sono in uso in quanto in condizioni statiche non idonee , sono presenti vistose lesioni strutturali che ne pregiudicano l'utilizzo. La strutta portante è costituita da muratura in blocchi di tufo con malata cementizia e intonaci al civile, copertura in laterizio e in parte con in lamiera, sono privi di impianto elettrico.

La stima è stata effettuata sullo stato di fatto in cui si trovano.

### CARATTERISTICHE ESTERNE

Le due unità collabenti sono con muratura in tufo e intonaco al civile con tinteggiatura al quarzo, in pessime condizioni sia strutturali che di manutenzione.

### Quesito 2.B)

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .**

**Immobile :** in Comune di Cerveteri in Via ■■■■■■■■■■, piano T, , censito al N.C.E.U. del Comune di Cerveteri al Fog. n. ■■■■■■■■■■ e ■■■■■■■■■■ entrambi con categoria catastale F/2 ( unità collabenti )

## 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza.

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

-a1: SI

### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto**

Non necessita di variazione catastale in quanto unità collabenti.

### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 4.A) - PRG



**Strumento urbanistico comunale:**

Zona Rurale/Sottozona R1 – Ente Maremma ; Vincolo Militare: Fascia di servitù di 5000 metri ( D.M. n.276 del 28/08/2000 e s.m.i. ); Non soggetto a vincolo di cui al P.T.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021.

**Quesito 4.B) - CDU**

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

N.N.

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:**

Gli edifici sono stati edificato in epoca antecedente l'anno 1967, e dalla ricerca in Comune non si è riscontrato alcun titolo edilizio successivo.

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

non ha agibilità

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

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

Sono conformi alla data della costruzione ante 1967.

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

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

**Quesito 5.B) –**

**Spese fisse di gestione o manutenzione: ///**

**Spese straordinarie già deliberate: ///**

**Spese condominiali:**

**Altro: ///**

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Nessuno

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Entrambi Edifici F/2 unità collabenti		Dall'esecutata

### Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Unità Collabenti Fog. 9 part. 550 sub. 8 e 9		Per la quota del 50 % con atto a Rogito Notaio Claudio Galluccio del [REDACTED] rep. 26366, 50% dal 10/03/1988 in regime di comunione dei beni , a seguito deliberazione E.R.S.A.L. per subentro nel rapporto di assegnazione con patto di riservato dominio con il coniuge [REDACTED] dal sig. [REDACTED] ( genitore di [REDACTED] ). Deliberazione E.R.S.A.L. del [REDACTED] n.128/CE trascritta a Civitavecchia in data [REDACTED] al n.5355.	<b>4- Trascrizione contro [REDACTED] del 20/10/2020 - Reg.Part.6289, Reg.Gen.8576- Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep. 1601 del [REDACTED]- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;</b> <b>5- Trascrizione Contro, del [REDACTED] Reg.Part.8548, Reg. Gen. 11590- Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Civitavecchia rep. 2355/2021 del [REDACTED] - Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Cerveteri.</b>

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

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



**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione:</i> N.N.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

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

N.N.
------

**DESCRIZIONE IMMOBILE N.4 FOG. 9 PART. [REDACTED]**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : AREA URBANA</b>							
<b>COMUNE</b>	<b>Cerveteri (Rm)</b>							
<b>VIA / CIVICO</b>	<b>Via [REDACTED]</b>							
<b>PIANO/INTERNO</b>	<b>Piano T</b>							
Sperficie Lotto	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Area Urbana				mq. <b>3.828</b>			
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>								
<b>Accessori dell’immobile: N.N.</b>								<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
<b>RILIEVO/SCHEMA GRAFICO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						Allegato : <b>“D” pag. 2</b> Allegato : H		
<b>CONFINI</b>								
Fog. n.9 Part. [REDACTED], PART. [REDACTED] sub.3, Strada Comunale Via Furbara Sasso								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.IIIa	Sub.	Zona cens	Categ .	Class e	Consist .	Superficie catastale	Rendita
9	[REDACTED]	2		F/1	/	/	/	/
Indirizzo: Via Furbara Sasso n.92 Comune di Cerveteri								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
Area Urbana								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Area Urbana è asservita come corte agli immobili oggetto di pignoramento Part. [REDACTED], sub. 7, sub. 9. Su detta area urbana sono stati edificati dei fabbricati e pertinenze in assenza di titolo edilizio e non sanabili, per i quali si dovrà procedere alla demolizione e precisamente (graficizzati nell’Allegato “D Pag.2”): 1- Fabbricato identificato con la lettera “A” – box prefabbricato in metallo- da demolire								



- 2- Fabbricato identificato con la lettera "B" – Edificio residenziale composto da fabbricato principale in legno e muratura , tettoia "B1" in legno , Fabbricato residenziale "B2" in legno, abusiva non sanabile da demolire;
- 3- Fabbricati identificati con le lettere "C" e "D" – ripostigli;
- 4- Fabbricato identificato con la lettera "E" – magazzino/locale vendita ortaggi in metallo, abusiva non sanabile da demolire;
- 5- Pertinenza al fabbricato identificato con la lettera "F"– piscina, abusiva non sanabile da demolire;
- 6- Tettoia precaria in Legno identificata con la lettera "G"- rimessa cavallo-, non rilevante in quanto costituita da struttura precaria, abusiva, non sanabile da demolire;
- 7- Ampliamento Residenziale alla Part. 451 sub. 502 , abusivo, non sanabile demolire

Per i fabbricati di cui sopra ho determinato il costo per la demolizione che sarà detratto dal valore complessivo del compendio pignorato.

### Quesito 2.B)

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .**

**Immobile :** in Comune di Cerveteri in **[REDACTED]**, censito al N.C.E.U. del Comune di Cerveteri al Fog. n. **[REDACTED]** – Area Urbana F1

## 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza.

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1: NO**

### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto**

Non necessita di variazione catastale in quanto i fabbricati identificati con le lettere "A/F" sono da demolire.

### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 4.A) - PRG



**Strumento urbanistico comunale:**

Zona Rurale/Sottozona R1 – Ente Maremma ; Vincolo Militare: Fascia di servitù di 5000 metri ( D.M. n.276 del 28/08/2000 e s.m.i. ); Non soggetto a vincolo di cui al P.T.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021.

**Quesito 4.B) - CDU**

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

Allegato “G”

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi****Regolarità edilizia:**

Gli edifici identificati con le lettere “A-B-C-D-F-G” dalle risultanze dell’accesso agli atti presso il Comune sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio, non sono sanabili pertanto si dovrà procedere alla demolizione totale.

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

//

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

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

In assenza di titolo Edilizio

**5. VINCOLI , SERVITU’ /****ONERI CONDOMINIALI****Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo artistico:</b>		X
<b>Vincolo storico:</b>		X
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		X
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		X
<b>Servitù attive Fog. 9 Part.550 sub.2</b>	<i>Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile a favore dell’immobile sito in Comune di Cerveteri Via Furbara Sasso n.88/D – casa di civile abitazione censita al Catasto Fabbricati al Fog. n.9</i>	



	<p>Part. [redacted] sub.1 graffato con il sub.6 di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted]</p> <p>Detta servitù è stata liquidata per il prezzo di euro 1.000,00 con dichiarazione che la parte costituente la servitù dichiara di aver ricevuto per l'intero ( atto a rogito Notaio Claudio Gallucci del [redacted] rep. 26366;</p> <p><b>Servitù coattiva</b></p> <p>Del <del>22/03/2000</del> Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano Via del Fosso di Dragoncello n.172 Casalpalocco (RM) sui seguenti immobili :  Terreno part. [redacted] ,  particella soppressa che ha generato le part. [redacted].</p> <p><b>Servitù coattiva</b></p> <p>Del [redacted] Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano Via del Fosso di Dragoncello n.172, Casalpalocco (RM) sulla part. [redacted] -</p>	
--	---	--

Quesito 5.B) –

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

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Nessuno
---------

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**



**Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile**

	Libero	Occupato
Corte Urbana Fog.9 Part. [REDACTED]		Dall’esecutata e dai figli [REDACTED]
Fabbricato identificato con la Lettera “B/B1”/B2, “C”/”D”, “F”, “G” e ampliamento fabbricato part. [REDACTED] <b>Fabbricati da Demolire</b>		sig. [REDACTED] o [REDACTED] ( figlio dell’esecutata ) e dai figli [REDACTED]
Fabbricato identificato con la lettera “A/E/G”		Dall’esecutata

**Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile**

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Ente Urbano	[REDACTED]	Per la quota del 50 % con atto a Rogito Notaio Claudio Galluccio del [REDACTED] rep. 26366, 50% dal 10/03/1988 in regime di comunione dei beni , a seguito deliberazione E.R.S.A.L. per subentro nel rapporto di assegnazione con patto di riservato dominio con il coniuge [REDACTED] dal sig. [REDACTED] ( genito [REDACTED] ). Deliberazione E.R.S.A.L. del 10/03/1988 n.128/CE trascritta a Civitavecchia in data [REDACTED] § al n.5355.	<p><b>6- Trascrizione contro [REDACTED] - Reg.Part.6289, Reg.Gen.8576- Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep. 1601 del [REDACTED] - Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;</b></p> <p><b>7- Trascrizione Contro, del [REDACTED], Reg.Part.8548, Reg. Gen. 11590- Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Civitavecchia rep. 2355/2021 del [REDACTED] - Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Cerveteri.</b></p>

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

Descrizione:				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/



**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione: N.N.
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale N.N.

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

N.N.
------

**DESCRIZIONE IMMOBILE N.5 FOG. 9 PART. [REDACTED]**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : MAGAZZINO</b>							
<b>COMUNE</b>	<b>Cerveteri (Rm)</b>							
<b>VIA / CIVICO</b>	<b>Via [REDACTED]</b>							
<b>PIANO/INTERNO</b>	<b>Piano T</b>							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	<b>Magazzino</b>						mq. 157,85	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							<b>MQ.157,85</b>	
<b>Accessori dell'immobile: N.N.</b>							<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
<b>RILIEVO/SCHEMA GRAFICO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						Allegato : <b>“D” pag. 9/10</b> Allegato : H		
<b>CONFINI</b>								
Corte Urbana Fog. 9 part. [REDACTED]								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ .	Class e	Consist .	Superficie catastale	Rendita
9	[REDACTED]	2	7	C/2	4	3 vani	Totale: mq.173	€ 227,76
Indirizzo: Via [REDACTED] Comune di Cerveteri								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>Detta unità immobiliare attualmente è costituita da n.3 vani con destinazione magazzino, la struttura è in parte in muratura con blocchi di tufo e malta cementizia e in parte con struttura metallica. Il solaio della parte in muratura è costituito da travi in cemento del tipo varese laterizio con cls e tegole, il pavimento è con calcestruzzo. E' dotato di impianto elettrico. È allo stato rustico privo di intonaci. Per quanto concerne la parte in metallo presenta la copertura in grave stato di deformazione strutturale con travetti longitudinali flessi e in parte privo di copertura con lastre in amianto.</p> <p>Presente lievi difformità comunque sanabili relative alla modifica dell'apertura lato ovest, così</p>								



come la tamponatura di n.2 finestre parzialmente, detta circostanza sarà comunque in appresso calcolata e portata in detrazione dal valore del compendio pignorato.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

E' allo stato rustico, privo di intonaci con evidenti lesioni e cedimenti nella parte realizzata in metallo, mentre la parte in muratura si po' affermare che è in uno stato pressoché mediocre.

#### Quesito 2.B)

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .**

**Immobile :** in Comune di Cerveteri in Via ~~XXXXXXXXXXXX~~, piano T, , censito al N.C.E.U. del Comune di Cerveteri al Fog. n. ~~XXXXXXXXXX~~ zona censuaria 1, Categoria C/2, classe 4, consistenza Mq.173 , Rendita Catastale Euro 227,96.

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza, fatta eccezione che per gli abusi realizzati

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

-a1: NO

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto**

Necessita di Aggiornamento dopo aver provveduto alla sanatoria

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:**

Zona Rurale/Sottozona R1 – Ente Maremma ; Vincolo Militare: Fascia di servitù di 5000 metri ( D.M. n.276 del 28/08/2000 e s.m.i. ); Non soggetto a vincolo di cui al P.T.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021.

#### Quesito 4.B) - CDU



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

Trattasi di Fabbricato Residenziale

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:**

L'Edificio è stato edificato con concessione edilizia n.95 del 14/07/2007

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

non ha agibilità

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

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

Dalla Verifica risultano delle difformità relative a porte e finestre sanabili mediante accertamento tecnico di conformità di cui alla D.lgs 380/2001 e ai sensi della legge Regione Lazio n.8/2015 art. 22 ( accertamento tecnico di conformità urbanistica ) a cui viene applicata una sanzione , che stabilisce una sanzione per interventi di cui all'art.19, minima di euro 1.000,00 ad un massimo di euro 10.000,00, vista la modesta entità in via cautelativa ho calcolato Euro 2.500,00 comprensivo dei diritti di segreteria, a cui va aggiunto l'onere per il professionista per la presentazione dell'istanza al Comune stimato in Euro 2.000,00, il tutto per complessivi **Euro 4.500,00** – importo che viene portato in detrazione dal valore complessivo del compendio pignorato.

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

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

**Quesito 5.B) –**

**Spese fisse di gestione o manutenzione: ///**

**Spese straordinarie già deliberate: ///**

**Spese condominiali:**

**Altro: ///**

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**





**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione: N.N.
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale N.N.

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

N.N.
------

**DESCRIZIONE IMMOBILE N.6 FOG. 9 PART. [REDACTED]**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : TERRENO AGRICOLO</b>								
<b>COMUNE</b>	<b>Cerveteri (Rm)</b>								
<b>VIA / CIVICO</b>	<b>Via [REDACTED]</b>								
<b>PIANO/INTERNO</b>	---								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>				<b>SUPERFICIE</b>				
	<b>Terreno Agricolo</b>				Ha. 05.17.34				
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				<b>HA:05.17.34</b>					
<b>Accessori dell'immobile: N.N.</b>									
<b>RILIEVO/SCHEMA GRAFICO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Allegato : <b>“D” pag. 1</b> Allegato : H					
<b>CONFINI</b>									
Fog. n [REDACTED] part. lle nn. 619, 916 , 528, 918 , 936, 550, Strada interpodereale , Strada Comunale [REDACTED] [REDACTED]									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Qualità	Classe	Superficie catastale	Dominicale	Agriario	
9	[REDACTED]			Vigneto	2	Ha.05.17.34	€ 694,68	601,16	
<i>Dal Rilievo Topografico effettuato il Vigneto risulta essere di Ha.1.50.00 e la restante porzione è terreno seminativo.</i>									
Indirizzo: Via [REDACTED] n. snc Comune di Cerveteri									
<b>CARATTERISTICHE</b>									



Detta porzione di terreno catastalmente è coltivata per Ha.01.50.00 a vigneto con vitigni di Merlot, Cabernet e Trebiano dal sopralluogo tenuto molto bene, curato, con terreno ben lavorato nel complesso in ottimo stato.

La restante parte di terreno è pianeggiante ed è incolto, ma comunque assimilabile a terreno seminativo irriguo in quanto è presente un piccolo laghetto, come indicato nell'elaborato grafico Allegato "D pag.1" che alla data del sopralluogo ( Luglio ) aveva un bacino idrico di altezza circa 4/5 metri circa di acqua sorgiva e non di captazione. Va detto che la sua capienza e portata non è stata calcolata, ma comunque è importante perché permette una irrigazione nella peggiore dei casi a goccia.

La particella n. 917 oggetto di pignoramento è gravata da Servitù coattiva come in appresso descritto, e necessita di ulteriore servitù di passaggio per consentire il passaggio di macchine agricoli, mezzi e persone per accedere al terreno Fog. 9 Part.IIe nn.528/529 di proprietà dell'esecutata non oggetto di pignoramento. Il sottoscritto C.T.U. ha ipotizzato una servitù su detta particella per una lunghezza di m. 300,00 circa per consentire l'accesso alla strada comunale Furbara Sasso e larghezza di m. 3,40 per complessivi mq. 1.020,00. Per detta servitù fatte le dovute considerazioni ho stimato un costo tra indennizzo e rogito notarile in Euro **10.000,00**

#### Quesito 2.B)

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .**

**Immobile : no**

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1: NO**

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto**

Necessita di Aggiornamento Catastale per variazione colturale in quanto parte Vigneto e parte seminativo- L'onere per detta operazione è stimato in **Euro 500,00**, importo che viene portato in detrazione dal valore finale del compendio pignorato.

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A



#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

###### **Strumento urbanistico comunale:**

Zona Rurale/Sottozona R1 – Ente Maremma ; Vincolo Militare: Fascia di servitù di 5000 metri ( D.M. n.276 del 28/08/2000 e s.m.i. ); Non soggetto a vincolo di cui al P.T.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021.

##### Quesito 4.B) - CDU

###### **Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

Allegato “G”

##### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

###### **Regolarità edilizia:**

trattasi di terreno agricolo

##### Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: NN

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

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

Trattasi di terreno agricolo e comunque non sono presenti manufatti.

#### 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

##### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo artistico:</b>		X
<b>Vincolo storico:</b>		X
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		X
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		X
<b>Servitù Attive</b>	<i>Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'immobile sito in Comune di Cerveteri Via [redacted] – casa di civile abitazione censita al Catasto Fabbricati al Fog. n.9 Part. 550 sub.1 graffato con il sub. [redacted] di proprietà dei sig.ri [redacted]</i>	



	<p>██████████</p> <p>██████████ - Detta servitù è stata liquidata per il prezzo di euro 1.000,00 con dichiarazione che la parte costituente la servitù dichiara di aver ricevuto per l'intero ( atto a rogito Notaio Claudio Gallucci del ██████████ rep. 26366;</p> <p><b>Servitù coattiva</b></p> <p>Del ██████████ Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano Via del Fosso di Dragoncello n.172 Casalpalocco (RM) sui seguenti immobili : Terreno part. ███████ fog. 9 , particella soppressa che ha generato le part. ██████████.</p> <p><b>Servitù coattiva</b></p> <p>Del ██████████ Consorzio di Bonifica Tevere e Agro Romano Via del Fosso di Dragoncello n.172, Casalpalocco (RM) sulla part. █████ fog. 9.</p>	
--	--	--

Quesito 5.B) –

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

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Nessuno
---------

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
--	---------------	-----------------



Terreno Agricolo		dell'esecutata
------------------	--	----------------

### Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Magazzino		Per la quota del 50 % con atto a Rogito Notaio Claudio Galluccio del [REDACTED] rep. 26366, 50% dal 10/03/1988 in regime di comunione dei beni , a seguito deliberazione E.R.S.A.L. per subentro nel rapporto di assegnazione con patto di riservato dominio con il coniuge [REDACTED] Giulio dal sig. Vincenzo [REDACTED] ( genitore di [REDACTED] Gino ). Deliberazione E.R.S.A.L. del 10/03/1988 n.128/CE trascritta a Civitavecchia in data [REDACTED] al n.5355.	<p><b>10- Trascrizione contro del [REDACTED] – Reg.Part.6289, Reg.Gen.8576- Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep. 1601 del [REDACTED]- Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;</b></p> <p><b>11- Trascrizione Contro, del [REDACTED] Reg.Part.8548, Reg. Gen. 11590- Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Civitavecchia rep. 2355/2021 del [REDACTED] Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Cerveteri.</b></p>

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

### Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> N.N.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

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



N.N.

**DESCRIZIONE IMMOBILE N.7 FOG. 9 PART**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : TERRENO AGRICOLO</b>								
<b>COMUNE</b>	<b>Cerveteri (Rm)</b>								
<b>VIA / CIVICO</b>	<b>Via Furbara Sasso n. snc</b>								
<b>PIANO/INTERNO</b>	---								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>				<b>SUPERFICIE</b>				
	<b>Terreno Agricolo</b>				Ha. 00.22.36				
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				<b>HA: 00.22.36</b>					
<b>Accessori dell'immobile: N.N.</b>									
<b>RILIEVO/SCHEMA GRAFICO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						Allegato : "D" pag. 1 Allegato : H			
<b>CONFINI</b>									
Fog. n.9 part.lle nn. <del>915, 907, 914, 917, 918.</del>									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Qualità	Classe	Superficie catastale	Dominicale	Agrario	
9				Vigneto	2	Ha.00.22.36	€ 30,02	25,98	
<i>Dal Rilievo Topografico effettuato il Vigneto non è più presente ed è un terreno seminativo.</i>									
Indirizzo: Via Furbara Sasso n. snc Comune di Cerveteri									
<b>CARATTERISTICHE</b>									
Detta porzione di terreno catastalmente è indicato come Vigneto mentre è un seminativo, il terreno è pianeggiante, unico elemento sfavorevole è l'accesso, ma comunque esistente e la usa forma geometrico triangolare.									



**Quesito 2.B)**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .**

**Immobile : no**

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

Vi è corrispondenza

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1: NO**

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

No

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

*Zona Rurale/Sottozona R1 – Ente Maremma ; Vincolo Militare: Fascia di servitù di 5000 metri ( D.M. n.276 del 28/08/2000 e s.m.i. ); Non soggetto a vincolo di cui al P.T.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21 aprile 2021.*

**Quesito 4.B) - CDU**

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

**Allegato “G”**

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:**

trattasi di terreno agricolo

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità: NN**



--

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

<b>Difformità edilizie, sanabilità e costi</b> ( <i>aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato</i> )
Trattasi di terreno agricolo e comunque non sono presenti manufatti.

**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) –**

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

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Nessuno
---------

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Terreno Agricolo		dell'esecutata

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Terreno Agricolo		Per la quota del 50 % con atto a Rogito Notaio Claudio Galluccio del [redacted] rep. 26366, 50% dal 10/03/1988 in regime di comunione dei beni , a seguito	<b>12- Trascrizione contro [redacted] - Reg.Part.6289, Reg.Gen.8576- Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia Rep.</b>



		<p>deliberazione E.R.S.A.L. per subentro nel rapporto di assegnazione con patto di riservato dominio con il coniuge [REDACTED] dal sig. [REDACTED] ( genitor [REDACTED] ).</p> <p>Deliberazione E.R.S.A.L. del 16/03/1988 n.128/CE trascritta a Civitavecchia in data [REDACTED] al n.5355.</p>	<p><b>1601 del 10/09/2020 - Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;</b></p> <p><b>13- Trascrizione Contro, del [REDACTED] Reg.Part.8548, Reg. Gen. 11590- Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Civitavecchia rep. 2355/2021 del [REDACTED] - Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili siti in Cerveteri.</b></p>
--	--	---	--

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione:</i> N.N.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

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

N.N.
------

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**



Notifica atto di pignoramento:		29/10/2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Fog./Part.	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
<b>1-Appartamento</b>	[REDACTED]	Fog.9 part.451 sub.1	1/1	Per la quota del 50 % con atto a Rogito Notaio Claudio Galluccio del [REDACTED] rep. 26366, 50% dal 10/03/1988 in regime di comunione dei beni , a seguito deliberazione E.R.S.A.L. per subentro nel rapporto di assegnazione con patto di riservato dominio con il coniuge [REDACTED] ( genitore di [REDACTED] Deliberazione E.R.S.A.L. del [REDACTED] n.128/CE trascritta a Civitavecchia in data [REDACTED] n.5355.
<b>2-Magazzino</b>	[REDACTED]	Fog. 9 Part. [REDACTED] sub.2	1/1	C.S.
<b>3-Unità collabenti</b>	[REDACTED]	Fog. 9 Part. [REDACTED] sub.8 e 9	1/1	C.S.
<b>4-Area Urbana</b>	[REDACTED]	Fog.9 Part. [REDACTED] sub.2	1/1	C.S.
<b>5-Magazzino</b>	[REDACTED]	Fog.9 Part. [REDACTED] sub.7	1/1	C.S.
<b>6-Terreno Agricolo</b>	[REDACTED]	Fog.9 Part. [REDACTED]	1/1	C.S.
<b>7-Terreno Agricolo</b>	[REDACTED]	Fog.9 Part. [REDACTED]	1/1	C.S.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1: LOTTO UNICO

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**



**Più lotti: IL BENE VIENE CONSIDERATO LOTTO UNICO**

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale**
- 

IMMOBILE N.1 Appartamento Piano Terra		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		<b>MQ. 103,55</b>	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 103,55
Accessori		<b>MQ. 19,08</b>	0,60	Mq. 11,45
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>MQ. 115,00</b>

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

*Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare, metodo analitico riferito al calcolo della rendita catastale.*

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<b>Immobile 1 Appartamento</b>	Val. locali	Min. €/Mq 700,00 Max. €/Mq. 1.500,00	€/mq. 1.100,00	<b>€/mq. 1.112,50 Arrotondamento €/Mq.1.150,00</b>
	OMI	Min. €/Mq. 900,00 Max. €/Mq.1.350,00	€/mq. 1.125,00	

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<b>Appartamento</b>	115,00	1.150,00	<b>€.132.250,00</b>
Valore			<b>€.132.250,00</b>

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

<b>Immobile Appartamento</b>	
Costo Risanamento strutturale localizzato	<b>€. 5.000,00</b>
Sanatoria Edilizia/Aggiornamento Catastale/onere Professionista	<b>€. 4.000,00</b>
Decurtazione stato di conservazione e vetustà – 15%	<b>€. 19.837,50</b>



<b>Sommano</b>	<b>€. 28.837,50</b>	
<b>ARROTONDAMENTO</b>	<b>€. 28.000,00</b>	
- <b>Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -		
<b>Lotto 1 Appartamento</b> €. €.132.250,00	<b>Detrazioni</b> €.28.000,00	<b>Valore di Mercato = €.104.250,00</b>  <b>Centoquattremiladuecentocinquanta/00</b>

<b>IMMOBILE N.2</b>		<b>Sup. lorda</b>	<b>Ragguagliamento</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
<b>Magazzino Piano Terra</b>		<b>(mq)</b>  <b>MQ. 57,00</b>	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 57,00
<b>Soffitta P.1</b>				
<b>Accessori</b>		-----	0,60	Mq. -----
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>MQ. 57,00</b>

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

*Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare, metodo analitico riferito al calcolo della rendita catastale.*

<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
<b>Immobile 2</b> <b>Magazzino P.T.</b> <b>Soffitta P.1</b>	Val. locali	Min. €/Mq 500,00 Max. €/Mq. 700,00	€/mq. 600,00	<b>€/mq. 625,00</b> <b>Arrotondamento</b> <b>€/Mq. 630,00</b>
	OMI	Min. €/Mq. 550,00 Max. €/Mq. 750,00		

-**Valore di mercato compendio pignorato** -

<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<b>Magazzino P.T. + Soffitta</b>	57,00	630,00	<b>€.35.910,00</b>



		Valore	<b>€.35.910,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia/ Demolizioni – vedi quesito 4.E) -</b>			
<b>Immobile Magazzino</b>			
<b>Onere demolizione opere abusive</b>			<b>€. 21.867,82</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>			<b>€. 22.000,00</b>
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -</b>			
<b>Lotto 1 Magazzino P.T.+ Soffitta P.1. €.35.910,00</b>	<b>Detrazioni €.22.000,00</b>	<b>Valore di Mercato = €.13.910,00</b>	
		<b>Tredicimilanovecentodieci/00</b>	

<b>IMMOBILE N.3 Unità Collabenti</b>		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
		<b>MQ. 28,39</b>	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 28,39
<b>Accessori</b>		-----	0,60	Mq. -----
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>MQ. 28,39</b>

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

*Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare, metodo analitico riferito al calcolo della rendita catastale.*

<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
<b>Immobile 3 Unità Collabenti Magazzini P.T.</b>	Val. locali			<b>€/mq. 100,02</b>
	OMI			

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<b>Magazzini P.T.</b>	28,39	100,00	<b>€. 2.839,30</b>
<b>Valore</b>			<b>€. 2.839.30</b>

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



<b>ARROTONDAMENTO</b>		<b>€. 2.850,00</b>
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -</b>		
<b>Lotto 3 Unità Collabenti</b> <b>€.2.850,00</b>	<b>Detrazioni</b> <b>€.0,00</b>	<b>Valore di Mercato = €.2.850,00</b>  <b>Duemilaottocentocinquanta/00</b>

<b>IMMOBILE N.4</b>		<b>Sup. lorda</b>	<b>Ragguagliamento</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
<b>Area Urbana</b>		<b>(mq)</b>	<b>(DPRn138/1998)</b>	
		<b>MQ. 3.828,00</b>	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 3.828,00
<b>Accessori</b>		<b>MQ.</b>	0,60	Mq.
			<b>Superficie</b>	<b>MQ. 3.828,00</b>

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

*Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare, metodo analitico riferito al calcolo della rendita catastale.*

<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
<b>Immobile 4</b> <b>Area Urbana</b>	Val. locali	Essendo un area urbana solo catastale, ma in realtà è situata in zona agricola si applica la classe più alta riferita a terreno seminativo irriguo		<b>€.15,00</b>
	OMI	€/mq.14,93	€/mq. 15,00	

**-Valore di mercato compendio pignorato -**



Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Area Urbana	3828,00	15,00	€. 14.929,20
Valore			€.14.929,20
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
<b>Immobile : Area Urbana</b>			
Costo Demolizioni Fabbricati identificati nell'Allegato "A pag.2 con le lettere : A/B-B1-B2/C/D/E/F/G – Computo Metrico Allegato "F"			€. 80.196,31
<b>Sommano</b>			€. - 80.196,31
<b>ARROTONDAMENTO</b>			€. - 80.200,00
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -</b>			
Lotto 4 Area Urbana €. 14.929,20	<b>*Detrazioni non applicate sull'area urbana ma bensì sul valore totale dei beni pignorati. €.80.200,00</b>	Valore di Mercato = €.14.929,20	

IMMOBILE N.5 Magazzino Piano Terra		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		MQ. 178,87	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 178,87
Accessori				
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>MQ. 178,87</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare, metodo analitico riferito al calcolo della rendita catastale.</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<b>Immobile 1 Appartamento</b>	Val. locali	Min. €/Mq 500,00 Max. €.Mq. 800,00	€/mq. 650,00	<b>€/mq. 650,00</b>
	OMI	Min. €/Mq. 550,00	€/mq. 650,00	



		Max. €/Mq. 750,00	
<b>- Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<i>Appartamento</i>	178,87	650,00	<b>€.116.265,55</b>
Detrazione stato di conservazione e di vetustà – 40 %			<b>€. 46.506,22</b>
Valore			<b>€. 69.759,33</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
<b>Magazzino-</b>			
Sanatoria Edilizia ( sanzione/variazione catasto/professionista)			<b>€.4.500,00</b>
<b>Sommano</b>			<b>€. 4.500,00</b>
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -</b>			
<b>Lotto 5 Magazzino</b> <b>€. 69.759,33</b> <b>Arrotondato a</b> <b>€.70.000,00</b>	<b>Detrazioni</b> <b>€.4.500,00</b>	<b>Valore di Mercato = €.65.500,00</b> <b>Sessantacinquemilacinquecento/00</b>	

<b>IMMOBILE N.6</b> <b>Terreno Agricolo</b>	<b>Sup. /Ha.</b>	<b>Raggiungimento</b> <b>(DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. /Ha</b>
	<b>Ha.05.17.34</b>	//	Ha.05.17.34
<b>Superficie Vigneto</b>	<b>Ha. 01.50.00</b>		
<b>Superficie Seminativo Irr.</b>	<b>Ha. 03.67.34</b>		
		<b>Superficie commerciale</b>	Ha.05.17.34
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>			
<i>Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare.</i>			



Tipologia immobile		Valori di mercato €/Ha	Valore medio €/Ha	Prezzo unitari con arrotondamenti
<b>Terreno Agricolo Vigneto</b>	Val. locali	€/Ha 40.000,00	€/Ha.36.500,00	<b>€/Ha. 36.500,00</b>
	OMI	€/Ha. 33.000,00		
Tipologia immobile		Valori di mercato €/Ha	Valore medio €/Ha	Prezzo unitari con arrotondamenti
<b>Terreno Agricolo Sem.Irriguo</b>	Val. locali	€/Ha. 30.000,00	€/Ha 34.500,00	<b>€/Ha. 34.500,00</b>
	OMI	€/Ha 39.000,00		
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Ha.	€/Ha.	Valore di mercato	
<i>Terreno Agricolo Vigneto</i>	01.50.00	36.500,00	<b>€. 54.750,00</b>	
<i>Terreno Agricolo Irriguo</i>	03.67.34	34.500,00	<b>€. 126.732,30</b>	
			Valore	<b>€. 181.482,30</b>
<b>- Detrazione – vedi quesito 4.E) -</b>				
-				
Servitù di passaggio			<b>€. 10.000,00</b>	
Variazione Culturale ( parte vigneto in sem.irriguo )			<b>€. 500,00</b>	
<b>Sommano</b>			<b>€. 10.500,00</b>	



<b>- Stima del valore di mercato</b>		
<b>Lotto 6 Terreno Agricolo</b> €. 181.482,30 Arrotondato a €.182.500,00	<b>Detrazioni</b> €. 10.500,00	<b>Valore di Mercato = €. 172.000,00</b>  <b>Centosettantaduemila/00</b>

<b>IMMOBILE N.7</b> <b>Terreno Agricolo</b>	<b>Sup. /Ha.</b>	<b>Raggiugliamento</b> <b>(DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. /Ha</b>
	<b>Ha.00.22.36</b>	//	<b>Ha.00.22.36</b>

**Catastralmente identificato come vigneto in realtà seminativo irriguo**

**Superficie commerciale** Ha.00.22.36

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

*Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare.*

<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/Ha</b>	<b>Valore medio €/Ha</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
<b>Terreno Agricolo Sem.Irriguo</b>	Val. locali	€/Ha 30.000,00	€/Ha. 34.500,00	<b>€/Ha. 34.500,00</b>
	OMI	€/Ha. 39.000,00		

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

<b>Bene</b>	<b>Ha.</b>	<b>€/Ha.</b>	<b>Valore di mercato</b>
<b>Terreno Agricolo Irriguo</b>	00.22.36	34.500,00	<b>€. 7.714,20</b>
<b>Valore</b>			<b>€. 7.714,20</b>



<b>- Detrazione – vedi quesito 4.E) -</b>		
-		
Variazione Culturale ( da vigneto in sem. irriguo )		<b>€. 500,00</b>
<b>Sommano</b>		<b>€. 500,00</b>
<b>- Stima del valore di mercato</b>		
<b>Lotto 6 Terreno Agricolo</b> <b>€. 7.714,20</b> <b>Arrotondato a €.7.750,00</b>	<b>Detrazioni</b> <b>€. 500,00</b>	<b>Valore di Mercato = €. 7.250,00</b> <b>Settemiladuecentocinquanta/00</b>

**RIEPILOGO VALORE INTERO COMPENDIO PIGNORATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI :**

1- Appartamento Piano Terra	= €. 104.250,00
2- Magazzino P.T.+Soffitta P.1	= €. 13.910,00
3- Unità Collabenti	= €. 2.850,00
4- Area Urbana	= €. 14.929,00
5- Magazzino P.T.	= €. 65.500,00
6- Terreno agricolo	= €. 172.000,00
7- Terreno Agricolo	= €. 7.250,00

-----  
SOMMANO €. 380.689,00

**- Detrazione Demolizione Fabbricati Abusivi**  
**Sul bene n.4** €. 80.200,00

-----  
SOMMANO €. 300.489,00

**- Decurtazione 10 %** €. 30.048,90

**VALORE DI MERCATO INTERO COMPENDIO** €.270.440,10

**arrotondo a €. 270.450,00**

**( Duecentosettantamilaquattrocentocinquanta/00)**

Montalto di Castro, lì 04/08/2022



<b>- Detrazione – vedi quesito 4.E) -</b>		
-		
Variazione Culturale ( da vigneto in sem. irriguo )		€. 500,00
<b>Somma</b>		
		€. 500,00
<b>- Stima del valore di mercato</b>		
Lotto 6 Terreno Agricolo €. 7.714,20 Arrotondato a €7.750,00	Detrazioni €. 500,00	Valore di Mercato = €. 7.250,00 Settemiladuecentocinquanta/00

**RIEPILOGO VALORE INTERO COMPENDIO PIGNORATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI :**

1- Appartamento Piano Terra	= €. 104.250,00
2- Magazzino P.T.+Soffitta P.1	= €. 13.910,00
3- Unità Collabenti	= €. 2.850,00
4- Area Urbana	= €. 14.929,00
5- Magazzino P.T.	= €. 65.500,00
6- Terreno agricolo	= €. 172.000,00
7- Terreno Agricolo	= €. 7.250,00

**SOMMANO €. 380.689,00**

**- Detrazione Demolizione Fabbricati Abusivi  
Sul bene n.4 €. 80.200,00**

**SOMMANO €. 300.489,00**

**- Decurtazione 10 % €. 30.048,90**

**VALORE DI MERCATO INTERO COMPENDIO €.270.440,10**  
**arrotondo a €. 270.450,00**  
**( Duecentosettantamilaquattrocentocinquanta/00)**

Montalto di Castro, li 04/08/2022

