

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**- ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **RGE. 79/2020**  
PROMOSSA DA: \*\*\*\*\*  
CONTRO: \*\*\*\*\* / \*\*\*\*\*

---

GIUDICE: **Dott.ssa DOMINICI Alessandra**  
**Dott. VIGORITO Francesco**  
C.T.U.: **Arch. BARAKAT Jasmin**  
CUSTODE: **Avv. ARSENI Antonio**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

*versione 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)*

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**  
CAPITOLO 2 - **PREMESSA**  
CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**  
CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**  
CAPITOLO 5 – **OSSERVAZIONI (CAPITOLO AGGIUNTO)**  
CAPITOLO 6 - **ALLEGATI**

## CAPITOLO 1 – QUESITI POSTI DAL GIUDICE

1. **Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)**
  - A. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
  - B. **effettui**, di concerto con il custode, **l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
    - B.1 *In primo luogo,*  
*se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.*
    - B.2 *In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*
    - B.3 *oppure:*  
*se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
    - B.4 *In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*
  - C. *In secondo luogo,*
    - C.1 *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
    - C.2 *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
  - D. *In terzo luogo,*
    - D.1 *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.*
    - D.2 *Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento*

non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

## 2. Descrizione dell'immobile pignorato

- A. **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, **l'immobile pignorato** indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),
- B. **avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive** dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

## 3. Storia e identificazione catastale

- A. **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - A.1 se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - A.2 se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - A.3 se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- B. **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- C. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

## 4. Situazione urbanistica

- A. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico
- B. **acquisisca**, ove non depositati, **i certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato

rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

## **5. Occupazione dell'immobile pignorato**

- A. *accerti se l'immobile è libero o occupato;***
- B. *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;***
- C. *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;***
- D. *valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.***
- E. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***

## **6. Vincoli ed oneri condominiali**

- A. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;***
- B. *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;***
- C. *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;***

## **7. Identificazione dei lotti**

- A.** *appuri, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l’immobile è pignorato solo pro quota.*
- B.** *Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;*

## **8. Stima**

- A.** *determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l’esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

## **CAPITOLO 2 – PREMESSA**

Con Atto di Pignoramento del 12/02/2020, trascritto in Conservatoria con il rep. \*\*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/2020 si instaurava la presente Procedura Esecutiva a favore della \*\*\*\*\* contro i sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , rubricata nella Sezione Esecutiva del Tribunale Ordinario di Civitavecchia con il numero RG 79/2020.

Il procedimento interessa un immobile ad uso abitazione sito nel Comune di Canale Monterano, di piena proprietà della parte esecutata, ciascuno per la quota del 50%.

L'accettazione del presente incarico è avvenuto in data 20/08/2020. Alla sottoscritta è stato richiesto di rispondere ai quesiti indicati nel Capitolo 1, rispettando le seguenti scadenze: invio della bozza peritale alle parti almeno 30 giorni prima dell'udienza con termine per le osservazioni non superiore a 15 giorni e deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza.

### CAPITOLO 3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITÀ SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20/08/2020	<i>Invio telematico</i>	
	Fascicolo telematico	21/08/2020	<i>Visione, consultazione e ricostruzione fascicolo</i>	
	Deposito perizia	07/05/2021	<i>Previsione di consegna</i>	
SISTER (Telematico)	Catasto	27/08/2020 29/08/2020	<i>Visure ed estratti mappali Planimetria</i>	1
	Conservatoria	31/08/2020 05/04/2021	<i>Ispezioni ipotecarie Verifiche ulteriori sulle ispezioni terreni</i>	
GOOGLE	Google Earth	21/08/2020	<i>Inquadramento area</i>	
COMUNE DI CANALE MONTERANO	Richiesta certificati urbanistici	31/08/2020	<i>Analisi Urbanistiche e Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato
COMUNE DI CANALE MONTERANO	Urbanistica	<i>P.d.C. n. 10 del 24/09/2010 D.I.A. prot. 8270 del 22/09/2011 S.C.I.A. prot. 3731 del 21/05/2012 Agibilità prot. 8100 del 23/10/2012</i>	2
AGENZIA DELLE ENTRATE	Locazioni	<i>Comunicazione di assenza di atti di locazione 20/02/2021</i>	3
COMUNE ANGUILLARA S.	Anagrafe	<i>Certificato di Stato Civile di *****</i>	4
COMUNE CANALE MONTERANO	Anagrafe	<i>Certificato di Stato Civile di *****</i>	4
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Compravendita rep. *****/2012 – Notaio Aureli</i>	5
	Atto Ultraventennale	<i>Compravendita rep. *****/1988 – Notaio Lanciotti</i>	6

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/ INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CANALE MONTERANO	Accesso ai luoghi	14/10/2020	<i>Primo tentativo di accesso</i>	
	Accesso ai luoghi	04/11/2020	<i>Secondo tentativo di accesso</i>	
	Riscontro accesso agli atti	04/12/2020	<i>Acquisizione titoli di legittimazione di cui All.2</i>	
	Accesso ai luoghi	13/02/2021	<i>Rilievo – Verbale di sopralluogo</i>	7
	Ritiro CDU presso Ufficio Tecnico	08/04/2021	<i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	8
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17/05/2021	<i>Fissazione</i>	

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-	-	
CASI DI OPPONIBILITÀ	Contratti di locazione	No	Vedi all. 3
	Assegnazione 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/C.1		21/08/2020	- Estratto di mappa catastale - Stato Civile dei soggetti eseguiti	Incompleto
Certificato notarile - vedi quesito 1.C/C.2	Certificazione notarile	21/08/2020		Incompleto
<b>Segnalazioni al Giudice: -</b>				

###### Quesito 1.B – Esame preliminare della documentazione

<b>B.1 – Certificati della Conservatoria RR.II.</b>	Vedi Quesito B.3
<b>B.2 – Verifica del periodo di estensione</b>	-
<b>B.3 – Certificazione notarile (in alternativa ai Certificati RR.II.)</b>	Il creditore ha optato per il deposito della Certificazione notarile.

<b>B.4 – Verifica periodo analizzato</b>	La Certificazione riporta un periodo di riferimento superiore al ventennio rispetto alla data della trascrizione del pignoramento.
--	--

**Quesito 1.C – Deposito dell’estratto catastale**

L’estratto catastale non è stato depositato nel fascicolo. Si è provveduto al suo reperimento.
--

**Quesito 1.D – Certificati Anagrafici**

<b>D.1 – Certificato di Stato Civile:</b> nel deposito non risultano i Certificati di Stato Civile dei soggetti eseguiti. Gli stessi sono stati reperiti presso gli uffici Anagrafe dei Comuni di ***** e di ***** , ove rispettivamente risultano residenti gli eseguiti.
--

<b>D.2 – Certificato di matrimonio:</b> dal Certificato di Stato Civile reperito dall’Anagrafe del Comune di ***** risulta che ***** è nubile. Dal Certificato di Stato Civile reperito dall’Anagrafe del Comune di ***** risulta che ***** è celibe.
---

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

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

<b>IPOTECHE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ipoteca Legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 a favore di ***** contro ***** con annotazione n. 5064 del 13/07/2012 (Cancellazione totale)</li><li>- Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzie di Mutuo a favore ***** contro ***** e ***** . Rep. ***** del ***/**/2012 atto notaio AURELI CARLO</li></ul>
<b>PIGNORAMENTI:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili presso Tribunale di Civitavecchia a favore di ***** contro ***** e ***** . Rep. **** del ***/**/2020. (Atto da cui è scaturita la presente Procedura Esecutiva).</li></ul>
<b>SEQUESTRI: -</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI: -</b>
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -</b>
<b>ALTRO: -</b>

<b>NOTE:</b> l’ipoteca legale è riferita al terreno (FG 17/917) su cui è stato realizzato l’immobile oggetto di esecuzione (FG 17/1232). Il riferimento agli atti relativi al terreno risulta doveroso in considerazione che la costituzione del fabbricato è avvenuta nell’anno 2012 (prot. Denuncia Catastale RM0559841 del 18/05/2012).
--

**Quesito 1.F – Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

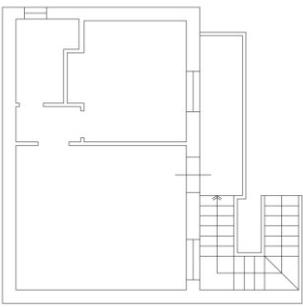
PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
***** / *****	No
<b>PROVENIENZA:</b> Compravendita presso notaio AURELI CARLO a favore di ***** e ***** contro *****. Rep. ***** del ***/***/2012.	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permuta a favore della società ***** contro ***** , ***** , ***** , ***** e ***** . Atto notarile del notaio AURELI Carlo rep. ***** del ***/***/2010</li> <li>- Denuncia (nei passaggi per causa di morte)/Accettazione di Eredità a favore di ***** , ***** , ***** , ***** e ***** contro ***** . Volume ***** n. ***** del ***/***/1983.</li> </ul>	

**Quesito 1.G – Atto di provenienza ultraventennale**

Compravendita presso notaio MARIO LANCIOTTI a favore di ***** e ***** contro ***** , ***** e ***** . Rep. ***** del ***/***/1980.
---

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A – Descrizione immobile**

Immobile Unico	Tipo: Appartamento	
<b>COMUNE</b>	Comune di Canale Monterano	
<b>VIA / CIVICO</b>	Via Morelli n. ****	
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piano 1°	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	Soggiorno/A.C.	21,45 mq
	Disimpegno	2,00 mq
	Bagno	3,90 mq
	Letto	11,55 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>38,90 mq</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>		<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
Balcone	5,94 mq	
Giardino	48,00 mq	
Posto auto	12,00 mq	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI</b>		<b>5,94 mq</b>

<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Vedi Allegato n. 7
---	--------------------

<b>CONFINI</b>			
<b>Nord-Ovest</b>	<b>Interno:</b> confinante con altra u.i.u.	<b>Nord-Est</b>	<b>Interno:</b> confinante con altra u.i.u.
<b>Sud-Est</b>	<b>Esterno:</b> affaccio su corte di altra u.i.u.	<b>Sud-Ovest</b>	<b>Esterno:</b> affaccio su corte di proprietà.

<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
17	1232	***		A/2	3	3 vani	Totale: 55 mq Escl. aree scoperte**: 48 mq	€ 209,17
17	1232	***		C/6	1	12 mq		€ 13,01

Indirizzo: Via Morelli n. \*\*\*

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Unità immobiliare in buono stato di conservazione interno, ma libero ed abbandonato. L'unità abitativa è costituita da un soggiorno di ingresso con annesso angolo cottura ed un disimpegno che conduce ad un bagno ed ad un vano letto. Le rifiniture interne (pavimenti e tinteggiature) mantengono lo stato di recente costruzione. In alcuni punti l'impianto elettrico risulta incompleto e non rifinito, con cavi elettrici passanti, privi di terminali. Ogni singolo ambiente è riscaldato per mezzo di elementi in alluminio, alimentato dalla caldaia murale esterna, dedicata anche alla produzione ACS. Gli infissi interni sono in legno.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

All'abitazione si accede a mezzo di un cancello carrabile e un corpo scala che porta al balcone ove è posto il portoncino di ingresso. La corte esterna è in stato di abbandono. A confine sud-ovest si rileva la presenza di una struttura in legno, non dichiarata in catasto, appoggiata su una base di cemento. Relativamente al perimetro esterno dell'abitazione si rileva uno stato trascurato ed ammalorato anche dalle condizioni climatiche. Il portoncino di ingresso, per quanto oggetto delle note di cui sotto, presenta comunque segni di invecchiamento, quali: - distacco dell' "occhiolino" esterno – rigonfiamento inferiore del pannello esterno, causa sicuramente di umidità. Il punto luce, in vicinanza al portoncino, presenta il distacco di alcuni pulsanti. Gli infissi esterni sono in legno taglio termico – doppio vetro. Le persiane in legno mostrano segni di invecchiamento. La caldaia e, in particolare, la cabina di protezione mostrano segni di ammaloramento: la struttura in alluminio, infatti, non è autoreggente ma è arrangiata con del nastro adesivo.

**NOTE:**

Come indicato nel verbale di sopralluogo del 13/02/2021 (vedi allegato 7), va precisato che alcuni elementi dovranno essere oggetto di sostituzione e/o riparazione, in quanto oggetto delle attività di accesso forzoso. Nello specifico:

- per il cancello carrabile dovrà essere previsto un intervento di riparazione della serratura;
- la sostituzione e/o la riparazione della serratura e dei pannelli del portoncino di ingresso;
- la sostituzione del vetro della finestra del vano letto e la riparazione della relativa persiana.

**Quesito 2.B – Precisazioni delle caratteristiche oggettive**

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

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

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

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

**A.1:** Non si ravvedono errori.

**A.2:** Non si ravvedono errori.

**A.3:** Non si ravvedono errori.

**Quesito 3.B – Mappe censuarie**

**Aggiornamento del catasto**

Immobile Unico. È stato reperito l’estratto di mappa, non depositato in atti.

**Quesito 3.C – Variazioni per aggiornamento catastale**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

In relazione al rilievo effettuato, confrontando la planimetria catastale in atti si è ravvisata l’errata rappresentazione del giardino, il quale ha dimensioni differenti rispetto a quelle riportate negli atti catastali.

Si è provveduto con l’aggiornamento della planimetria con causale “esatta rappresentazione grafica”.

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A – Utilizzazione da Strumento Urbanistico**

**Strumento urbanistico comunale:**

- P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 259 del 04/02/1997

Zone edificate a prevalente destinazione residenziale B “sottozona B2 (di completamento)” – art. 15 delle N.T.A.

**Quesito 4.B – Certificato di Destinazione Urbanistica**

**Certificato di destinazione urbanistica:** Emesso il 30/12/2020 e rilasciato il 08/04/2021.

**Quesito 4.C – Titoli edilizi e Agibilità**

**Regolarità edilizia:**

- Permesso di Costruire n. 10 del 24/09/2010
- Denuncia Inizio Attività prot. 8270 del 22/09/2011
- Segnalazione Certificata Inizio Attività. prot. 3731 del 21/05/2012
- Agibilità prot. 8100 del 23/10/2012

**Quesito 4.D – Violazioni della normativa urbanistico - edilizia**

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

<b>Immobile</b>	Appartamento interno 6, piano 1
<b>Difformità edilizie</b>	-
<b>Sanabilità</b>	-
<b>Costi</b>	-

**Riproduzione planimetrica delle difformità riscontrate.**

Non presenti.

**Quesito 4.E – Procedimenti Giudiziari**

Non risultano procedimenti giudiziari.

**5. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 5.A – Occupazione dell'immobile**

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Appartamento int. 6	✘	

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

<b>Immobile</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
Appartamento int. 6	*****	Atto di Provenienza	***/***/2020
	*****	Atto di Provenienza	

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

Non risultano contratti di locazione.

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

-

**Quesito 5.E – Assegnazione della casa coniugale**

<b>Descrizione:</b> -
<b>Opponibilità:</b> -

**6. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 6.A – Vincoli sui beni pignorati**

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

**Quesito 6.B – Oneri condominiali**

Immobile autonomo. Non è previsto il Condominio.
--

**Quesito 6.C – Diritti demaniali ed usi civici**

L'immobile non risulta gravato da uso civico. (Vedi allegato 8)
---

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

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

Notifica atto di pignoramento		12/02/2020		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (FG./P.LLA/SUB.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Int. 6	*****	17/1232/****	1/2	Trascrizione Compravendita del ****/****/2012 RG. *****
Int. 6	*****	17/1232/****	1/2	Trascrizione Compravendita del ****/****/2012 RG. *****

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

<b>Giudizio di indivisibilità:</b> La superficie della u.i.u. è dimensionata per ospitare una unica unità abitativa, con annessa corte di ingresso. Per tali ragioni non si ravvede la possibilità di divisione e di formazione di più lotti.
---

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

Si ravvisa la vendita in un lotto unico.
--

## 8. STIMA

### Quesito 8.A – Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale -			
Appartamento int. **** Via Morelli, **** - Piano ***	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	48,00 mq	100% muri perimetrali	48,00 mq
Accessori	<i>Balcone</i>	5,94 mq	30% fino a 25 mq
	<i>Giardino</i>	56,00 mq	15%
	<i>Posto auto</i>	12,00 mq	20%
Superficie commerciale			<b>60,57 mq</b>
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<p>Descrizione metodo: <b><u>METODO DI STIMA SINTETICO</u></b></p> <p>Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è proceduto mediante il metodo di stima sintetico, secondo cui il valore di mercato è ottenibile dal prodotto del valore unitario ordinario (Vu) e la superficie territoriale o fondiaria del bene (p). Tale procedimento di stima, secondo la letteratura dell'estimo, prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, <u>dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato</u>. In linea di massima, il metodo sintetico comparativo, qui utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato, corrisponde all'importo che un operatore economico è disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame.</p> <p>I valori di mercato sono tra loro eguagliabili, per attendibilità si prendono in considerazione quelli della Banca Dati OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e riferiti al secondo periodo dell'anno 2020.</p>			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento int. 6	Val. locali	Min. 1.160,00 €/mq ÷ Max. 1.270,00 €/mq	1.215,00 €/mq
	<b>OMI 02/2020</b>	Min. 1.000,00 €/mq ÷ Max. 1.400,00 €/mq	1.200,00 €/mq
	BI	Min. 942,00 €/mq ÷ Max. 1.324,00 €/mq	1.133,00€/mq
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>			
<p>Descrizione metodo: <b><u>APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO</u></b></p> <p>Il metodo prevede l'applicazione di coefficienti, cd. di merito (di valore positivo o negativo), che vengono attribuiti al prezzo unitario dedotto. Tali coefficienti, stabiliti secondo la nomenclatura della Stima Immobiliare, valutano le qualità intrinseche ed estrinseche dell'immobile stimato.</p> <p>Per il caso in esame si considerano i seguenti coefficienti:</p>			

- Stato locativo: libero	Coefficiente = 1.00		
- Piano: 1°	Coefficiente = - 0.10		
- Stato: buono stato	Coefficiente = 0.00		
- Luminosità: mediamente luminoso	Coefficiente = 0.00		
- Esposizione: Mista	Coefficiente = 0.00		
- Età edificio: 1 - 20 anni	Coefficiente = 0.00		
- Riscaldamento: autonomo	Coefficiente = 0.05		
<b>- Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
Appartamento int. 6	61 mq	1.140,00 €/mq	€ 69.540,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 69.540,00</b>
<b>1 - Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
-			
<b>2 - Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
Descrizione: vedi Quesito 2.A "Note"			
Interventi di riparazione a seguito di accesso forzoso. Richiesto preventivo per importo interventi n. 346/2021_Tieffe Infissi.			€ 732,00
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratti i valori 1 e 2, in cifra tonda) -</b>			
Appartamento int. 6	€ 68.800	Sessantottomila ottocento Euro/00	

**Calcolo della nuda proprietà**

-
<b>Valore della nuda proprietà</b>

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

La stessa viene conclusa in data 16/04/2021 ed inviata alle parti nel rispetto dei termini stabiliti nel Decreto di Fissazione, dando i termini di 15 giorni per la presentazione delle rispettive osservazioni.

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

Anguillara Sabazia, lì data 16/04/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*Arch. Jasmin Barakat*

## CAPITOLO 5 – OSSERVAZIONI

### Premessa

Con il Decreto di Fissazione di Udienza il Giudice esecutivo fissava l'invio della Bozza dell'elaborato peritale "ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita".

In data 16/04/2021, la sottoscritta inviava il proprio elaborato, a mezzo di posta elettronica certificata:

- all'avv. \*\*\*\*, quale procuratore della parte Creditrice;
- al sig. \*\*\*\*\*, quale una delle parti debitorie, non costituite;
- all'avv. Antonio Arseni, nominato Custode per la procedura.

Non si riscontrava alcun riferimento per l'invio della bozza del proprio elaborato per l'altra parte debitrice, rappresentata dalla sig.ra \*\*\*\*.

In tale comunicazione, la CTU assegnava la scadenza dei termini delle osservazioni al giorno 02/05/2021.

Alla scadenza non perveniva alcuna nota da nessuno dei soggetti coinvolti.

### Conclusioni

La CTU riconferma quanto riportato nel testo della perizia, ovvero nella risposta ai quesiti, concludendo le attività peritali in data 06/05/2021 e procedendo con il deposito telematico.

Tanto si doveva per quanto di competenza.

Il CTU rimane a disposizione del Giudice Esecutivo per chiarimenti o approfondimenti in merito.  
Anguillara Sabazia, 06/05/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*Arch. Jasmin Barakat*

## CAPITOLO 6 – ALLEGATI

Allegato	Descrizione/Contenuto
1	Visure, estratto di mappa e planimetria catastale
2	P.d.C. n. 10/2010 – D.I.A. prot. 8270/2011 – S.C.I.A. prot. 3731/2012 + Agibilità prot. 8100/2012
3	Esito atti di locazione
4	Certificati di Stato Civile
5	Atto di provenienza – Compravendita rep. 33413/2012
6	Atto di provenienza ultraventennale – Compravendita rep. 41181/1988
7	Rilievo e documentazione fotografica
8	Certificato di Destinazione Urbanistica – Attestato Università Agraria di Canale M.

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

- una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- foglio riassuntivo dei dati catastali identificativi l'immobile periziato, in formato . word;
- descrizione del lotto in formato .word.