

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

esecuzione immobiliare n. R.G. 107/18

G. Dott.ssa Alessandra Dominici

Custode: Avv. Stefania Meoli

CTU: Arch. Sara Massi

udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita 08/11/2019 ore 9.40

prima trasmissione alle parti e al custode: 09/10/2019

osservazioni al CTU: 24/10/2019

deposito del CTU in cancelleria: 29/10/2019

Io sottoscritta Arch. Sara Massi, nata a Tarquinia il 28 aprile 1975, ivi residente, (c.f. MSS SRA 75D68 D024N), iscritta all'Albo degli architetti di Roma e Provincia con il n° 16103, con studio in Tarquinia, piazza Duomo n. 19, venivo nominata C.T.U. dal G. Es. per rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'**esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
 - In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. 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. oppure:
 - 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.
 - In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che



deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 5) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*;
- 6) 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 rilevanza difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 7) 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;
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



- 9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;



- 15) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 16) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione 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;



Premessa

L'immobile sottoposto a pignoramento, come descritto nell'atto di pignoramento, è il seguente:

- *proprietà per la quota di 1/2 dei seguenti immobili, con tutti gli annessi e connessi, frutti ed accessori, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive: 1) immobile sito in comune di Cervetri alla via Passo di Palo 16, villino distribuito sui piani S1, terra e primo, distinto con l'interno 3, con annessa corte, distinto in NCEU al fg 39 p.la 717 sub 14 graffato con il sub 20; 2) immobile sito nel Comune di Cervetri alla via Madonna dei Canneti snc, posto auto al piano terra, distinto con il n. 3, NCEU al fg 39 p.la 717 sub 7.*

Il sopralluogo è stato effettuato dalla sottoscritta congiuntamente alla custode nominata Dott.ssa Stefania Meoli, in data 01/02/2019, come fissato previa comunicazione all'esecutata, le operazioni si sono svolte come da verbale allegato (**ALL. E1 - verbale di sopralluogo redatto dal CTU e ALL. E2 – verbale di secondo accesso redatto dal custode**).

Relazione

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

ho potuto verificare la completezza della documentazione presente agli atti, consistente nel certificato notarile, [REDACTED]

[REDACTED] attestante le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il 13/04/2018 ai nn. 3212/2331).

- 2) *esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c:*

ho potuto effettuare con il custode Avv. Stefania Meoli, l' esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c, dal quale è risultato quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, che risale, per il compendio pignorato, ad un atto originario trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione notarile riporta i dati catastali attuali;
- dalla documentazione in atti non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Ho provveduto ad acquisire il certificato di stato matrimonio, rilasciato dal Comune di Roma e il provvedimento di separazione (**ALL. N1 – certi-**



ficato di matrimonio, ALL. N2 – provvedimento di separazione).

La separazione non risulta trascritta.

Alla data dell'acquisto l'esecutata era coniugata in regime di comunione legale dei beni.

Dalla documentazione in atti non risulta che il pignoramento sia stato notificato al coniuge comproprietario.

- 3) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è il seguente:

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Civitavecchia il 13 aprile 2018 ai nn. 3212/2331, gravante per la quota di ½ della proprietà (*in regime di comunione legale dei beni*) sugli immobili siti in Cerveteri distinti nel Catasto Fabbricati di Cerveteri al Foglio 39, con le particelle 717 sub 20 e sub 14 graffati, e particella 717 sub 7.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] domiciliati presso lo studio dell'Avv. Ivana Manni, via Traiana 64 Civitavecchia;

[REDACTED]

IPOTECHE:

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, iscritta a Civitavecchia il giorno 1 dicembre 2016 ai nn. 11261/1751, gravante per la quota di ½ della proprietà (*in regime di comunione legale dei beni*) sugli immobili siti in Cerveteri distinti nel Catasto Fabbricati di Cerveteri al Foglio 39, con le particelle 717 sub 20 e sub 14 graffati, e particella 717 sub 7.

F/ Equitalia Servizi di Riscossione Spa

[REDACTED]

ALTRE TRASCRIZIONI:

DALL'AGGIORNAMENTO DELLE VISURE IPOTECARIE NON SONO RISULTATE ULTERIORI ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI RISPETTO A QUANTO RIPORTATO IN ATTI (**ALL. F – aggiornamento visure ipotecarie**).

Mappe censuarie e certificato di destinazione urbanistica: la mappe censuaria dei beni pignorati è riportata in allegato (**ALL. G – mappa censuaria**).



4) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti):*

il certificato notarile presente agli atti attesta la provenienza ultraventennale del compendio.

L'immobile è pervenuto alla debitrice con il seguente atto:

- atto di vendita nei confronti [REDACTED]

La provenienza ultraventennale dell'immobile, alla data del pignoramento, è data in virtù del seguente atto:

[REDACTED] (ALL. H – nota2).

5) *Descrizione dell'immobile pignorato (ALL. A – planimetrie e documentazione fotografica):*

l'immobile pignorato è sito nel Comune di Cerveteri, via Passo di Palo 16, in una zona di espansione residenziale realizzata negli anni '90.

Consiste in un appartamento con posto auto pertinenziale, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con tipologia a schiera, formato da sei unità. Il fabbricato si eleva di due piani fuori-terra con destinazione residenziale e un piano seminterrato con destinazione non residenziale pertinenziale, ha struttura mista e copertura a falde, il piano terra è rialzato rispetto alla strada di accesso di circa 1 metro.

Vi si accede da via Passo di Palo, attraverso un cancello carrabile e una corte esterna pertinenziale, l'accesso all'immobile è ubicato sul fronte est, parallelo alla strada

Il piano terra si compone di soggiorno con angolo cottura, ripostiglio a destinazione non residenziale con accesso dalla corte esterna ubicata sul fronte ovest e portico. La superficie lorda è pari a mq 38, la superficie netta del soggiorno con angolo cottura è pari a mq 32,9, la superficie lorda del ripostiglio non residenziale è pari a mq 8, il portico ha superficie lorda di mq 5,1, la corte est (fronte strada) ha superficie lorda di mq 37, la corte ovest (retro) ha superficie lorda di mq 33.

Il piano primo è formato da disimpegno, camera doppia con balcone, camera singola con balcone e bagno. La superficie lorda è pari a mq 37,5, la superficie netta è pari a mq 31,3, il balcone est con accesso dalla camera singola ha superficie lorda di mq 3,9, il balcone ovest ha superficie lorda di mq 6,4.

Il piano seminterrato con destinazione di cantina con W.C. ha superficie lorda di mq 50,3 la superficie netta è di mq 43,9, riceve aria e luce da finestre di tipo "a bocca di lupo".



Di seguito il riepilogo delle superfici:

		sup. resid.		sup. non resid.		accessori	
		lorda	netta	lorda	netta	lorda	netta
P.T.		38,0	32,9	8,0	6,4		
	Soggiorno con A.C.	38,0	32,9				
	Ripostiglio esterno			8,0	6,4		
	Portico					5,1	4,8
	Giardino ovest retro					33,0	30,0
	Corte est fronte strada					37,0	34,0
P.1		37,5	31,3				
	Camera doppia		13,2				
	Camera singola		9,4				
	Bagno		4,1				
	Disimpegno		4,6				
	Balconi (n. 2)					10,3	8,5
P.S1				50,3	43,9		
	cantina				40,1		
	W.C.				3,8		
P. auto						12	
	SUPERFICI TOTALI	75,5	64,2	58,3	50,3		

Le finiture sono di tipo economico: pavimenti interni in monocottura, rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura in legno, il portoncino di ingresso è blindato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane esterne, la finestra e portafinestra del piano terra sono dotate di grata esterna apribile.

L'appartamento è dotato di impianto fognario e idrico allacciati alla rete di lottizzazione, di impianto elettrico e di riscaldamento, questo ultimo è provvisto di caldaia esterna alimentata a metano e radiatori in alluminio, nelle camere vi sono installati due condizionatori d'aria con le rispettive unità esterne ubicate sui balconi.

Le corti esterne sono pavimentate con mattonelle in cemento stampato.

L'immobile si presenta complessivamente in buono stato di manutenzione, anche se al sono visibili distacchi della tinteggiatura sui soffitti del bagno e della camera doppia del piano primo e su quello del piano seminterrato. Tali distacchi possono essere attribuiti alla presenza di umidità ambientale, non sono evidenti tracce di infiltrazioni.

Il posto auto è sito in via Madonna dei Canneti, a poca distanza dall'ingresso dell'immobile pignorato del quale costituisce pertinenza, è distinto con il numero 3, è delimitato da strisce verniciate di bianco.

Confini: l'appartamento confina a nord con porzione dello stesso fabbricato di altra proprietà, censita al subalterno 19 graffato con subalterno 13 (civico 14), ad est con via Passo di Palo, a sud con porzione dello stesso fabbricato di altra proprietà, censita al subal-



terno 21 graffato con subalterno 15 (civico 18), ad ovest con corte esterna di altra proprietà censita al subalterno 2 graffato con subalterno 3.

Il posto auto confina a nord con posto auto di altra proprietà individuato al numero 4 (subalterno 6), a est con via Madonna dei Canneti, a sud con posto auto di altra proprietà individuato al numero 2 (subalterno 8), a ovest con corte esterna di altra proprietà individuata al subalterno 12 graffato con subalterno 18.

Dati catastali: il bene è censito al catasto fabbricati del Comune di Cerveteri, al foglio 39, particella 717. (**ALL. I – elaborato planimetrico, planimetria e visure catastali**).

Appartamento: subalterno 14 graffato con subalterno 20, z.c. 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 130, totale escluse aree scoperte mq 125, rendita € 839,24, indirizzo via Passo di Palo n. 16, piano T-1-S1 interno 3, intestato [REDACTED] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni [REDACTED]

Posto auto: subalterno 7, z.c. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 12, rendita € 13,01, indirizzo via Madonna dei Canneti snc, piano T, int 3, intestato a: [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni [REDACTED]

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni: costituiscono pertinenze accessorie proprie dell'immobile oggetto di pignoramento le corti esterne, i balconi e il posto auto. Costituiscono parti comuni con gli altri immobili oggetto di lottizzazione, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Parti comuni: l'immobile ha in comune con quelli limitrofi i muri portanti laterali e i muri che delimitano le corti esterne, come è tipico per gli edifici con tipologia a schiera.

Contesto: l'immobile è ubicato in una zona di espansione residenziale, formata da fabbricati aventi una bassa densità edilizia, con abitazioni di tipo prevalentemente plurifamiliari. L'area è ben collegata con il centro del paese, con i principali servizi e con le principali vie di comunicazione.

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;

Appartamento: l'immobile non possiede le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, pertanto la vendita dello stesso non è soggetta ad IVA.

Con riferimento alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, sono trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione.

Posto auto: il posto auto pertinenziale segue il regime del fabbricato principale.

- 6) *Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:* la descrizione attuale del bene coincide pienamente con quella contenuta nel pignoramento.



7) *Aggiornamento del catasto:*

l'immobile è accatastato regolarmente, non necessita di aggiornamento del catasto.

8) *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:*

il Piano Regolatore Generale di Cerveteri, approvato con D.G.R. R.L. n.ri 3505 del 7/6/80, 5052 del 6/11/80 e 5144 del 6/10/81, individua l'area in zona E3, espansivo di terza, normata dall'art. 10 delle N.T.A..

Il nuovo PRG (variante), adottato con D.G.C. 81 del 25/6/2015, individua l'area come "tessuti consolidati di espansione recente", normata dall'art. 43 delle N.T.A, l'area è perimetrata come "piani attuativi previgenti in corso di attuazione".

Al momento attuale si applicano le norme di salvaguardia.

9) *Conformità della costruzione:* il fabbricato fa parte di un comprensorio edificato dalla Società [REDACTED] con (**ALL. L – titolo edilizio**):

- Concessione Edilizia n. 37 dell'11/03/1993 (via Madonna dei Canneti – Loc. Passo di Palo lotto C3);
- Concessione Edilizia in variante n. 177 del 05/07/1995.

Non è stato mai richiesto il certificato di abitabilità.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerveteri, non risultano titoli edilizi successivi.

L'area fa parte di una lottizzazione avente per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà di: [REDACTED]

In data 4/4/1992 è stata sottoscritta apposita convenzione di lottizzazione tra i suddetti soggetti e il Comune di Cerveteri, a rogito notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia, rep. not. N. 28.220, racc. 15.326, registrata a Civitavecchia il 21/4/1992.

Le opere oggetto di convenzione non sono state mai collaudate e le opere di urbanizzazione non sono state cedute al Comune. Il mancato perfezionamento della convenzione comporta che, all'attualità, non è possibile richiedere i certificati di agibilità degli immobili facenti parte della lottizzazione.

ABUSI RISCONTRATI:

Dall'esame della documentazione urbanistica e da quanto accertato in sede di sopralluogo, sono state rilevate delle modeste difformità, consistenti in:

- piano seminterrato: realizzazione di un angolo cottura, con la conseguente diversa destinazione d'uso degli spazi (da non residenziale a residenziale);
- piano terra e seminterrato: realizzazione di tramezzi divisorii in parziale difformità.

Per conformare l'immobile ai titoli abilitativi è necessario rimuovere l'angolo cottura sito al piano seminterrato e presentare una pratica edilizia per opere già realizzate (C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6-bis co.5 del D.P.R. 380/01) per la regolarizzazione dei tramezzi.

Il costo per la rimozione dell'angolo cottura è quantificabile in € **800**, comprendenti lo smontaggio e trasporto della cucina e la rimozione degli impianti.

Il costo per la presentazione della pratica edilizia (per la regolarizzazione dei tramezzi) è



pari ad € 1.500, compresa la sanzione pecuniaria prevista dal D.P.R..

Tali costi verranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

10) *Stato di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

dagli accertamenti effettuati non ci sono provvedimenti giudiziari trascritti, eccetto i gravami riportati al punto 1).

11) *Immobile occupato:*

come si è appurato in sede di sopralluogo, e riportato nel verbale, allo stato attuale l'immobile risulta occupato dalla debitrice, dalle due figlie e dai nipoti minorenni (**ALL. M – stato di famiglia**).

12) *Immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge:*

Secondo quanto riferito dalla signora [REDACTED] il coniuge separato non occupa l'immobile.

13) *Esistenza di vincoli:*

il fabbricato non è oggetto di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

Non risultano spese fisse di gestione.

Non risultano esistenti diritti, di superficie o di servitù pubbliche, censi, livelli o usi civici.

Con riferimento al solo posto auto, l'area su cui ricade è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/04.

14) *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi:*

come risultante dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] precisamente: atto di vendita nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] ricevuto dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

*Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**,*

L'immobile è pignorato per la quota di 1/2.

L'immobile, per le sue caratteristiche, non è separabile in natura e formerà un unico lotto, si procederà alla stima dell'intero compendio pignorato.

15) *Possibilità di vendita in lotti:*

non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.



16) Valore dell'immobile:

per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il criterio del più probabile valore di mercato, con il procedimento di stima per confronto diretto, comparando cioè il bene in esame con beni simili immessi sul mercato immobiliare. Quale parametro di paragone viene assunta la superficie commerciale, calcolata come prodotto tra le superfici lorde reali e opportuni coefficienti che tengono conto delle destinazioni d'uso (in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98).

Assunte le necessarie informazioni sui prezzi di mercato correnti di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima (in relazione a: caratteristiche costruttive e finiture, dimensioni, tipologia, ubicazione) attualmente in vendita presso le principali agenzie immobiliari, consultati i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate (OMI, che per il Comune di Cerveteri, zona di completamento, tipologia abitazioni civili, destinazione residenziale, stato conservativo normale, riporta valori compresi tra 1.150 €/mq e 1.650 €/mq) e i valori del "Borsino Immobiliare" (che per la zona di completamento, tipologia abitazioni civili riporta valori compresi tra 1.327 €/mq e 1.927 €/mq), reputo congruo ed attuale il valore dell'unità di superficie pari a 1.800,00 €/mq per lo stato di conservazione normale, a cui verranno applicati dei deprezzamenti per tener conto delle caratteristiche dell'immobile:

- un deprezzamento per vetustà pari a 0,75 (età dell'immobile anni 20 circa, stato di manutenzione buono);
- un deprezzamento per tener conto della mancanza di agibilità e della non possibilità di ottenerla attualmente (vedi p.to 9) e della mancanza della garanzia per vizi del bene venduto, complessivamente pari a 0,85.

Il prezzo unitario applicato è pertanto di:

$$1.800,00 \times 0,75 \times 0,85 = \mathbf{1147,50 \text{ €/mq}}$$

Calcolo della superficie commerciale, secondo il DPR 138/98 :

- abitazione, superficie residenziale lorda **75,50 mq**,
- superficie non residenziale lorda (PT e PS1) mq 58,30;
coefficiente omogeneizzazione 0,50
superficie omogeneizzata: $58,30 \times 0,50 = \mathbf{29,15 \text{ mq}}$
- balcone e portico, superficie lorda 15,4 mq,
coefficiente omogeneizzazione 0,30
superficie omogeneizzata: $15,40 \times 0,30 = \mathbf{4,62 \text{ mq}}$
- area giardinata e corte, superficie lorda 70 mq,
coefficiente omogeneizzazione 0,10
superficie omogeneizzata: $70,00 \times 0,10 = \mathbf{7,00 \text{ mq}}$
- posto auto, superficie lorda 12 mq,
coefficiente omogeneizzazione 0,25
superficie omogeneizzata: $12,00 \times 0,25 = \mathbf{3,00 \text{ mq}}$



Superficie commerciale pari a mq 119 (valore arrotondato: 75,50+29,15+4,62+7,00+3).

Quindi si ha, valore dell'immobile:

119 mq x 1.147,50 €/mq = 136.552,50 €.

Al valore così stimato verranno sottratti i costi per la regolarizzazione del piano seminterato, stimati in (800,00 + 1.500 =) € 2.300;

136.552,50 € - 2.300 € = 134.252,50 €, si arrotonda in 134.250,0 €.

VALORE DELL'IMMOBILE, LOTTO UNICO: 134.250,00 €

VALORE QUOTA PIGNORATA: 67.125 €

Allegati:

- ALL. A *PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ALL. B *PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008;*
- ALL. C *FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI;*
- ALL. D *DESCRIZIONE DEL LOTTO 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*

- ALL. E1 *VERBALE DI SOPRALLUOGO*
- ALL. E1 *VERBALE DI SECONDO SOPRALLUOGO REDATTO DAL CUSTODE*
- ALL. F1-F2-F3 *AGGIORNAMENTO VISURE IPOTECARIE*
- ALL. G *MAPPA CENSUARIA*
- ALL. H1-H2 *ATTO DI PROVENIENZA*
- ALL. I1-I2-I3-I4-I5 *CATASTO: ELABORATO PLANIMETRICO, PLANIMETRIA E VISURE*
- ALL. L *TITOLO EDILIZIO*
- ALL. M *STATO DI FAMIGLIA*
- ALL. N1 *CERTIFICATO DI MATRIMONIO*
- ALL. N2 *PROVVEDIMENTO DI SEPARAZIONE*
- ALL. O1-O2 *RICEVUTE DI TRASMISSIONE PRIMA STESURA*

L'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita è fissata in data 08/11/2019.

Una prima stesura della relazione è stata inviata al custode, al creditore procedente e alla debitrice, si allegano le ricevute di trasmissione.

Non sono pervenute note di osservazione.

Tarquinia 29/10/2019

Il c.t.u. Arch. Sara Massi

