

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore: Dott.ssa Alessandra Dominici

Esecuzione n. R.G. 11/2018

Promossa da: UniCredit s.p.a.

Contro

Udienza del 06.05.2021 ore 11:30

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA

La S.V. Illustrissima in data 01-07-2018 nominava quale esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco con studio in Cerveteri Via Ceretana, n.12.

Che l'ordinanza di nomina veniva notificata al sottoscritto, telematicamente in data 06-07-2018. In data 06-07-2018 il sottoscritto porgeva giuramento in qualità di esperto estimatore, regolarmente notificata ed accettata dalla cancelleria delle esecuzioni in data 09-07-2018

I quesiti posti sono:

- 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 rilevata 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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- b) 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 indicati. A tale fine, all'interno 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:
- c) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

- d) 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 i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita
- e) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip
- f) 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
- g) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)
- h) 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.

premesse:

- Che per varie problematiche correlate all'accesso dell'immobile oggetto di esecuzione, come da documentazione in atti inviata dal custode Avvocato Rodolfo Antonini, si è potuto accedere allo stesso in data 26-07-2019 come testimonia l'allegato Verbale. **Allegato "A"** Durante le operazioni peritali, munito della planimetria catastale precedentemente reperita (01-08-2018) sono stati riscontrati degli abusi (ampliamento-cambio destinazione d'uso-realizzazione di tettoie, ecc), per la quale era necessario reperire presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cerveteri eventuali condoni e/o articolo 36 del D.P.R: 380/01, nonché, tutti i titoli urbanistici rilasciati per la costruzione del fabbricato de equo.
- Visto la problematica riscontrata, si chiedeva all'esecuta, nonché, al custode il recupero e invio copia dell'atto di provenienza necessario alla richiesta della documentazione urbanistica.
- In data 08-08-2019 a mezzo email si sollecitava l'esecutata e il custode al fine di recuperare la copia dell'atto.
- Che in pari data la signora _____ mi comunicava che non era riuscita a recuperare l'atto di vendita.
- Che in data 23-12-2019, a mezzo email si inoltrava richiesta di proroga per le motivazioni contenute nella stessa.
- La S.V. Illustrissima preso atto delle circostanze edotte, autorizzava la richiesta di proroga fissando l'udienza al 30-04-2020 ore 11:15.
- Il custode nominato fissava nuovo sopralluogo per il 20-01-2020.
- In tale data (20-01-2020) munito degli elaborati grafici precedentemente reperiti presso il Comune di Cerveteri, con l'ausilio del custode giunti sui luoghi di causa non si sono potute svolgere le operazioni, in quanto non presenti gli esecutati.
- Contattata telefonicamente la signora _____ ci riferiva che non poteva presenziare le operazioni in quanto sottoposta di recente ad intervento chirurgico, il custode preso atto di tale situazione fissava nuovo sopralluogo per il 27-01-2020 ore 9:00. **Allegato "A 1"**

- In tale data 27-01-2020, si è potuto verificare la situazione urbanistica, tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati. Durante le operazioni si sono riscontrati degli abusi interni ed esterni al fabbricato. **Allegato "B"**
- In pari data 27-01-2020 si inoltrava richiesta al Comune di Cerveteri al fine di ottenere lo stato istruttorio della domanda di condono n. 44922 del 09-12-2004 attinente il fabbricato in questione, nonché la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno adiacente al fabbricato e distinto alla particella n. 2205 foglio 67, acquisendo come protocollo il n. 5031 del 27-01-2020. **Allegato "C"**
- In data 03-03-2020 presso l'ufficio condono si acquisiva la certificazione dello stato istruttorio della domanda di condono n. 44922 del 09-12-2004. **Allegato "D"**
- Che per l'emergenza epidemiologica da COVID-19 in corso, non si è potuto accedere agli uffici pubblici al fine di ritirare il Certificato di Destinazione Urbanistica, necessario al completamento della perizia, nonché, allegarlo come documento indispensabile al trasferimento del bene pignorato.
- Che in data 20-04-2020 si sollecitava il Comune di Cerveteri ai fini del rilascio del certificato, la stessa veniva protocollata in pari data al n. 0017975. **Allegato "E"**
- In data 29-04-2020 si acquisiva il certificato di destinazione Urbanistica. **Allegato "F"**
- In data 23-03-2021 si eseguiva ulteriore sopralluogo al fine di verificare alcuni manufatti realizzati sul terreno distinto alla particella 2205. **Allegato "F1"**

Si acquisivano inoltre i seguenti documenti:

- Atto notarile del 12-10-2005 Notaio Antonino Privitera. **Allegato "G"**
- Atto di separazione e assegnazione casa coniugale del 27-05-2015 R.G. 1749 Cron. 2015. **Allegato "H"**
- Visura ed estratto di mappa del terreno distinto al foglio 67 p.lla 2205. **Allegato "I"**
- Che in data 19-03-2021 si richiedeva telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, visura e copia della planimetria aggiornata. **Allegato "L"**
- Che in data 15-01-2021 si inoltrava richiesta per la visione ed eventuali rilascio copie, istanza di condono n. 44934 del 09-12-2004. **Allegato "M"**
- In data 25-05-2021 si acquisiva, a mezzo PEC certificazione rilasciata dal Comune di Cerveteri. **Allegato "M"**

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quant'altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte ai suddetti quesiti posti con l'ordinanza di nomina.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO
OPERAZIONI PERITALI

L'immobile è sito in nel Comune di Cerveteri Via dei Casaletti n. 81/A (anziché 81 come riportato nell'atto di pignoramento); piano S1 – terra – primo (sottotetto) e terreno circostante.

Risposta al Quesito n° 1

E' stata verificata in via prioritaria la presenza della documentazione Ipotecaria in atti,

Certificata dal Notaio Dott. Carlo Pennazzi Catalani "in atti dal 01.03.2018" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente al soggetto a carico del quale verte la procedura ed è risultata idonea alla procedura del pignoramento.

Dati:

Immobile sito Comune di Cerveteri Via dei Casaletti n. 81/A ; piano S1 – terra – primo (sottotetto) e terreno circostante.

(catastalmente)

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Cerveteri come segue:

- Foglio 67 - particella 2205 – seminativo 4 - superficie mq. 4882 – Reddito Dominicale € 16,72 – Reddito Agrario € 11,35. **Terreno così intestato:**

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato "I"**

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato "I"**

- Foglio 67 - particella 2122 - sub 502 - via dei Casaletti n. 81 (esattamente 81/A) - piano S1-terra- 1 "sottotetto" - Cat A/7 - classe 1 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq. 116 - Rendita € 923,17. **Villino così intestato:**

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato "L"**

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato "L"**

Tale documentazione relativamente all'immobile pignorato risulta completa.

Risposta al Quesito n° 2

Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile, certificata dal Notaio Carlo Pennazzi Catalani "in atti dal 01.03.2018".

Si precisa che il su detto certificato si estende per un periodo pari ad almeno vent'anni a ritroso della trascrizione del pignoramento,

Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

Risposta al Quesito n° 3

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato:

Formalità contro:

per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato "G"**

- Proprietà

per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato "G"**

Proprietà

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto sotto indicato:

Verbale di pignoramento immobili.

- **Verbale di pignoramento immobili**, notificato dal Tribunale di Civitavecchia in data 14-12-2017 rep.4197 trascritto in data 02-02-2018 ai numeri 703 reg. part e 926 reg. gen., **a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma c.f. 00348170101.**

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare:

- Foglio 67 - particella 2205 – seminativo 4 - superficie mq. 4882 – Reddito Dominicale € 16,72 – Reddito Agrario € 11,35. **Terreno**
- Foglio 67 - particella 2122 - sub 502 - via dei Casaletti n. 81 **(esattamente 81/A)** - piano S1-terra- 1 **"sottotetto"** - Cat A/7 - classe 1 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq. 116. **Villino**

Titoli di Provenienza nel Ventennio

L'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Cerveteri via dei Casaletti 81° in Civitavecchia, distinta al Catasto Terreni e Fabbricati:

- Foglio 67 - particella 2205 – seminativo 4 - superficie mq. 4882 – Reddito Dominicale € 16,72 – Reddito Agrario € 11,35. **Terreno**
- Foglio 67 - particella 2122 - sub 502 - via dei Casaletti n. 81 **(esattamente 81/A)** - piano S1-terra- 1 **"sottotetto"** - Cat A/7 - classe 1 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq. 116. **Villino**

è pervenuta agli esecutati;

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Proprietà per ½ in

regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di vendita/autenticazione delle firme del 12-10-2005 redatto dal Notaio Dott. Notaio Antonino Privitera Rep. n. 35153 Racc. n. 20328, trascritto a Civitavecchia il 18-10-2005 ai nn. 6496 reg. part. e 11204 reg. gen.. **Allegato "G";** da

Il terreno su cui insiste quanto oggetto di esecuzione è pervenuto alla signora

in ragione di ½ ciascuno in virtù di atto di compravendita a

rogito Notaio Maria Fiumara di Bracciano in data 07-02-2000 rep. 25458, da

trascritto in data 28-02-2000 ai numeri 1053 reg. part. e 1710 reg. gen.

Ai signori

per la quota di 1/6 ciascuno,

in forza di successione in morte di

accettazione tacita di eredità trascritta in data 18-10-2005 ai numeri 6495 reg. part. e 11203 reg. gen.

a

è pervenuto per assegnazione effettuata dall' Ente Maremma Ente di

Sviluppo in Toscana e Lazio, atto a rogito Notaio Alfredo Spezzano di Castelnuovo di Porto in data 09-07-1962 rep. n. 7448, trascritto a Civitavecchia il 04-08-1962 al n. 1340 di formalità.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

Iscrizione ipoteca volontaria n. 2848/11205 del 18-10-2005 a garanzia di un mutuo concesso con atto del 12-10-2005 repertorio n. 35154 raccolta n. 20329 Notaio Antonino Privitera di euro 300.000,00 a favore: di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna codice fiscale 12931320159, contro

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

Proprietà per ½ in regime di

separazione dei beni.

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione 891/5041 del 08-06-2017, emessa da Equitalia Servizi di Riscossione SPA in data 07-06-2017 repertorio 9550/9717, A favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA, con sede in Roma, c.f. 13756881002, (domicilio ipotecario eletto in Roma, via Cristoforo Colombo n. 271).

Contro:

Ipoteca legale 138/546 del 17-01-2009, emessa da Equitalia Gerit S.P.A. in data 20-08-2008 repertorio 105549/97, A favore di EQUITALIA GERIT S.P.A, con sede in Roma, c.f. 00410080584, (domicilio ipotecario eletto in Roma, via Cristoforo Colombo n. 271).

Contro:

gravante sulla porzione immobiliare censita nell' N.C.E.U. del Comune di Cerveteri al foglio 67 p.lla 2122 sub 502.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili n. 703/926 del 02/02/2018 a favore: di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna codice fiscale 12931320159, verbale di pignoramento notificato dal Tribunale Civile di Civitavecchia in data 14-12-2017 rep. 4197; contro

N.B. SI CONSIGLIA DI EFFETTUARE NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA, e verificare se sono intervenuti altri creditori.

Risposta al Quesito n° 4

Documento già acquisito e risultante dal fascicolo in atti (*Certificazione Notarile del Notaio Carlo Pennazzi Catalani "in atti dal 01.03.2018"*).

Risposta al Quesito n° 5

Immobile sito Comune di Cerveteri Via dei Casaletti n. 81A; piano S1 – terra – primo (sottotetto) e terreno circostante.

L'immobile pignorato ha una superficie calpestabile, ovvero:

Villino mq 158,79 utili - mq 242,07 lordi.

A seguito dei sopralluoghi effettuati il 26-07-2019, 27-01-2020 e 24-03-2021, insieme al Custode, il sottoscritto riferisce che; gli immobili oggetto di pignoramento Villino disposto su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo (sottotetto) + corte di pertinenza (area agricola incolta) di mq 4.882, si accede dalla via denominata **“dei Casaletti n. 81A”**.

L'edificio realizzato con struttura portante mista, cemento/laterizio, la copertura a falde inclinate rifinita con manto di tegole portoghesi, l'esterno risulta intonacato e tinteggiato; il fabbricato è dotato di portici al piano terra e di due terrazzi; nel complesso l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione, ad eccezione di una piccola infiltrazione individuata al piano seminterrato (ripostiglio lato nord sottostante il portico), proveniente dal terreno posto a ridosso della finestra, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Allegato “P”

Dal cancello pedonale o dal cancello carrabile in ferro al civico 81/A, attraverso un'area cortilizia si raggiunge il villino.

Attraverso un portoncino, posto al piano terra, si entra direttamente nel soggiorno-angolo/cottura, ove tramite un disimpegno si accede ad un bagno e a due camere da letto, di cui una completa di balconcino, nonché ad una rampa di scale che permette di raggiungere il piano seminterrato.

Al piano seminterrato troviamo una zona giorno con angolo/cottura e dispensa, un soggiorno con camino, tramite un disimpegno si accede ad una camera, al bagno e a due ripostigli.

Qui giova fare una considerazione, le opere realizzate “cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento **“sono stati realizzati senza titolo edilizio e pertanto abusivi”**. **Abusi meglio descritti al successivo quesito 9.**

Al piano primo (sottotetto) si accede tramite scala interna posta nel soggiorno, si raggiunge un disimpegno ove si trovano dislocate 4 camere da letto di cui due con balconcino e un bagno; anche qui giova fare una considerazione, le opere realizzate “cambio di destinazione d'uso da sottotetto non residenziale a residenziale, diversa distribuzione degli spazi interni **“sono stati realizzati senza titolo edilizio e pertanto abusivi”**. **Abusi meglio descritti al successivo quesito 9.**

Le rifiniture dell'unità residenziale sono del tipo civile, le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato, i bagni sono dotati di tutti i sanitari, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile di vari colori; le porte interne sono in legno tamburato al naturale; gli infissi esterni sono costituiti da persiane in ferro; gli interni in PVC completi di vetro camera; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Il riscaldamento avviene tramite caldaia a gas GPL posta all'interno dell'intercapedine (non a norma), con elementi radianti in alluminio.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa IMHOFF, dagli accertamenti esperiti risulta scaduta, **pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere ad ottenere nuova autorizzazione.**

Non risulta alcuna certificazione degli impianti elettrico, idraulico, termico e neppure alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; per quanto sopra, considerati i materiali e le finiture della costruzione, il sottoscritto, ai sensi del D.M. 26.06.2015, ritiene che villino sia di classe energetica “G”.

E' dotato di impianto d'allarme e video sorveglianza.

Il tutto per una superficie commerciale di mq. netti, 158,79 così calcolati:

➤ abitazione mq. 60,28 pari a 1 = mq. 60,28 (piano terra)

- magazzini/sottotetto mq. 150,22 pari a 0,60 = mq. 90,13 (piano seminterrato primo “sottotetto”)
- portico / terrazzi mq. 33,53 pari a ¼ = mq. 8,38 (piano terra – primo)

Superficie lorda mq 242,07 circa

Esternamente;

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione (la costruzione risale agli anni 2000, risulta intonaco e tinteggiato.

Il fabbricato è composto di n. 3 piani (seminterrato, terra e primo “sottotetto”) + corte.

La zona dove è ubicato l’immobile oggetto di esecuzione è sita in zona agricola, non è raggiungibile da mezzi pubblici, pertanto per gli spostamenti necessita del mezzo proprio.

Non vi sono negozi di beni per prima necessità, quelli più vicini, oltre l’asilo, le scuole elementari, medie e centro sportivo distano circa 5 chilometri.

A circa 7 chilometri troviamo la stazione ferroviaria di Palidoro (tratta Roma – Civitavecchia – Pisa....).

A circa 10 chilometri troviamo l’ospedale Pediatrico Bambino Gesù e la tenenza dei Carabinieri della frazione denominata “Passoscuro”.

A circa 6 chilometri troviamo la nota cittadina balneare denominata “Marina di San Nicola” nota località del Comune di Ladispoli, ove insistono piccoli centri commerciali.

A circa 35 chilometri è ubicato l’aeroporto intercontinentale “Leonardo Da Vinci” e gli ormai noti centri commerciali denominati “Parco Leonardo e Da Vinci”.

La vendita dell’immobile non fu soggetta ad IVA, ma con l’imposta di registro.

Risposta al Quesito n° 6

Risulta la piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, ad eccezione del civico, **che risulta essere 81/A**, anziché 81.

Risposta al Quesito n° 7

L’immobile è regolarmente accatastato, la planimetria corrisponde con la sagoma di ingombro.

Sarà necessaria la variazione catastale, in quanto la stessa, non corrisponde con la situazione attuale, **(per la diversa distribuzione degli spazi interni ecc)**, successivamente all’acquisizione del titolo urbanistico

Si rappresenta che la planimetria in atti del 14-09-2005, corrisponde esattamente con la domanda di condono edilizio prot. 44922 del 09-12-2004.

N.B. L’aggiudicatario dovrà: in parte sanare alcune opere abusive interne ed in parte ripristinarle. Vedi quesito n. 9.

Risposta al Quesito n° 8

Nel P.R.G. del Comune di Cerveteri l’unità immobiliare “Villino” ricade in zona “R1, non è soggetto a vincoli.

Parte del terreno distinto al foglio 67 p.lla 2205, risulta in parte vincolato "corsi delle acque pubbliche", come esattamente riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica. **Allegato "F"**

Risposta al Quesito n° 9

L'immobile (villino bifamiliare di cui fa parte l'immobile esecutato) è stato realizzato con i seguenti titoli:

1. Concessione edilizia n. 207/99 del 21-12-1999;

Successivamente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato oggetto di:

2. Istanza di sanatoria edilizia del 09-12-2004 prot. 44922;
è stata acquisita la certificazione dello stato istruttorio rilasciata dal Comune di Cerveteri in data 03-03-2020 prot. n. 12087, dal quale si evincono le seguenti somme da versare a saldo:
quanto a euro 1.242,09 per oneri concessori,
quanto a euro 285,00 per diritti di segreteria.

Si dovrà inoltre ottemperare all'integrazione della seguente documentazione:

- N. 2 copie progetto e relazione tecnica, come esattamente riportato nell'apposito allegato "D".

L'istanza di sanatoria riguarda solo il cambio di destinazione d'uso al piano terra, di mq 28,70.

Durante la consultazione del fascicolo è stato rinvenuto al suo interno, un elaborato progettuale recante prot. n. 52243 del 28-11-2016, pertinente l'immobile adiacente contraddistinto al sub 501 di altra proprietà.

3. Istanza di sanatoria edilizia del 09-12-2004 prot. 44934, descritta nell'atto notarile, non è stato possibile visionarla in quanto irreperibile, vedi certificato aggiornato rilasciato dal Comune in data 25-03-2021. **Allegato "M"**
Pertanto non si è in condizione di stabilire quali abusi potrebbero essere stati condonati, e se tale domanda sia attinente l'immobile condonato.

Pertanto di seguito si disporranno gli abusi riscontrati corso dei sopralluoghi effettuati il 26-07-2019, 27-01-2020 e 24-03-2021 e più precisamente:

Piano Seminterrato:

- Realizzazione tettoia in legno antistante il fabbricato 8,50 x 4,40; **non suscettibile a sanatoria, da rimuovere.**
- Modifiche prospettiche e modifiche interne; **suscettibili a sanatoria Art. 36 del DPR 380/01 e/o Art. 37 del DPR 380/01.**
- Ampliamento fuori sagoma; ml 3,90 x 3,70 ***Da Ripristinare.... Nel caso in cui le opere di ripristino (demolizione) non possono avvenire per motivi di staticità in quanto muterebbe il comportamento strutturale in regime statico e dinamico del restante telaio in c.a., potrà essere applicato l'articolo 34 comma, 2 del D.P.R.***

380/01 che testualmente recita "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n. 392 della parte dell'opera eseguita in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

- Cambio destinazione d'uso; non suscettibile a sanatoria ripristinare la destinazione non residenziale.
- Parte fabbricato fuori terra h 0,85. Si rappresenta che la quota in essere fuori terra (h 0,85 rispetta i dettami del Regolamento Edilizio n. 8 del 02-04-2013 art.lo 93 comma 1 lettera G).

Piano Terra:

- Diversa distribuzione degli spazi interni, con diversa disposizione della scala di accesso al piano sottotetto; suscettibili a sanatoria Art. 36 del DPR 380/01 e/o Art. 37 del DPR 380/01.

Piano primo (sottotetto):

- Diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche prospettiche (*diversa distribuzione della falda del portico*) e realizzazione di un bagno; suscettibili a sanatoria Art. 36 del DPR 380/01 e/o Art. 37 del DPR 380/01, ad eccezione del bagno che andrà rimosso.
- Cambio di destinazione d'uso residenziale; Non suscettibile di sanatoria, va ripristinato la destinazione d'uso NON RESIDENZIALE

Da quanto si evince dalla documentazione urbanistica/catastale ne consegue che, gli abusi siano stati realizzati, successivamente all'istanza di sanatoria del 09-12-2004 prot. n. 44922 e all'accatastamento del 14-09-2005.

Inoltre andranno rimossi tutti i manufatti (tettoia e magazzino), che insistono sul terreno distinto alla particella 2205 in quanto abusivi e non sanabili.

Regolarizzazione abusi:

Le opere eseguite in difformità dal titolo edificatorio (istanza di condono n. 44922 del 09-12-2004) come su descritte;

- parte sono suscettibili a sanatoria Art. 36 del DPR 380/01,
- parte vanno ripristinate (demolite). Allegato "N"

Il presumibile costo della sanatoria e dei ripristini come su descritto, ammonta ad euro 50.000,00

Totale euro 50.000,00 (diconsieurocinquantamila/00).

NON RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGITABILITA'.

Risposta al Quesito n° 10

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta al Quesito n° 11

L'immobile de equo al momento dei sopralluoghi, era nella disponibilità dell'esecutata signora Cascioli Maria Rita.

Risposta al Quesito n° 12

Atto di separazione e assegnazione casa coniugale del 27-05-2015 R.G. 1749 Cron. 2015. **Allegato "H"**

Risposta al Quesito n° 13

- L'area dove ricade l'immobile in parte è soggetta a vincoli. **Vedi Allegato "F"**
- Non è costituito condominio.
- Non è gravato da USO CIVICO

Risposta al Quesito n° 14

All'atto della notifica del pignoramento le parti esegutate erano intestatari per la quota di ½ in separazione dei beni, dell'immobile pignorato, in forza dell'atto di vendita/autenticazione delle firme del 12-10-2005 redatto dal Notaio Dott. Notaio Antonino Privitera Rep. n. 35153 Racc. n. 20328, trascritto a Civitavecchia il 18-10-205 ai nn. 6496 reg. part. e 11204 reg. gen.. **Allegato "G"**
Gli immobili non sono suscettibili di separazione in natura, pertanto la vendita andrà effettuata in unico lotto (terreno e villino).

Risposta al Quesito n° 15

Il bene pignorato è vendibile in unico lotto, ovvero **"villino + corte circostante"** come risulta dalla trascrizione del pignoramento.

Risposta al Quesito n° 16

- **Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).**
- **Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.**
- **Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.**
- **Tenuto conto della ubicazione.**

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra 1.400,00 €/mq e 2.000,00 €/mq, discostandosi di qualche centinaia di euro dalle quotazioni OMI, ovvero, 950,00 €/mq e 1.400,00 €/mq. Allegato "O"

Pertanto si avrà:

valore medio, ovvero, (€ 1.400,00 + € 2.000,00 "valori di mercato") + € 950,00 + € 1.400,00 "valori OMI") : 4 = 1.437,50 €/mq (valore di mercato).

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito: in zona rurale.

E' parte integrante di un immobile di maggior consistenza (bifamiliare).

- è ubicato in Cerveteri via dei Casaletti con accesso dal civico n. 81/A;
- ha destinazione d'uso residenziale e non + corte (terreno).
- lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato negli anni 2000/2002;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** detenuto dall'esecutata;
- **Proprietà:**

in forza dell'atto di vendita/autenticazione delle firme del 12-10-2005 redatto dal Notaio Dott. Notaio Antonino Privitera Rep. n. 35153 Racc. n. 20328, trascritto a Civitavecchia il 18-10-2005 ai nn. 6496 reg. part. e 11204 reg. gen.. **Allegato "G"**

- **Piano:** seminterrato – terra – primo (sottotetto) + corte.
- **Stato di conservazione:** buona
- **Luminosità:** buona;
- **Esposizione e vista:** buona.
- **L'altezza interna:** è pari a ml. 2,80.
- **Ascensore:** no

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il tutto per una superficie commerciale di mq. netti, 158,79 così calcolati:

- abitazione mq. 60,28 pari a 1 = mq. 60,28 (piano terra)
- magazzini/sottotetto mq. 150,22 pari a 0,60 = mq. 90,13 (piano seminterrato primo "sottotetto")
- portico / terrazzi mq. 33,53 pari a ¼ = mq. 8,38 (piano terra – primo)

Superficie lorda mq 242,00

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 1.900,00.

Pertanto si avrà:

Villino mq 158,59 (netti) x €/mq 1.900,00 = € 301.321,00 (valore di mercato).

Terreno mq 4.882 x €/mq 2,50 = € 12.205,00 (valore di mercato)

Totale. € 301.321,00 + € 12.205,00 = € 313.526,00 Valore di mercato

Meno i costi da sostenere per sanare gli abusi e per il ripristino dello stato dei luoghi si avrà:

€ 313.526,00 “valore di mercato” -- € 50.000,00 “costi della sanatoria/ripristino stato dei luoghi” = € **263.526,00**

Valore finale Diconsiuroduecentossessantatremilacinquecentoventisei/00

FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

1. VENDITA UNICO LOTTO: Villino + corte

€ 263.526,00 Valore finale Diconsiuroduecentossessantatremilacinquecentoventisei/00

2. DATI CATASTALI:

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Cerveteri come segue:

- Foglio 67 - particella 2205 -- seminativo 4 - superficie mq. 4882 -- Reddito Dominicale € 16,72 -- Reddito Agrario € 11,35. **Terreno così intestato:**

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato “I”**

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato “I”**

- Foglio 67 - particella 2122 - sub 502 - via dei Casaletti n. 81 (**esattamente 81/A**) - piano S1-terra- 1 **“sottotetto”** - Cat A/7 - classe 1 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale mq. 116 - Rendita € 923,17. **Villino così intestato:**

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato “L”**

Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni. **Allegato “L”**

3. CONFINI:

- Villino e corte confinano con: via dei Casaletti 81/A, p.lla 2122 sub 501, p.lla 2223 e p.lla 2204.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 263.526,00 Valore finale Diconsiuroduecentossessantatremilacinquecentoventisei/00

Immobile sito Comune di Cerveteri Via dei Casaletti n. 81A; piano S1 – terra – primo (sottotetto) e terreno circostante.

- Villino (piano seminterrato, terra e primo (sottotetto) e corte - confinano con: via dei Casaletti, p.lla 2122 sub 501, p.lla 2223 e p.lla 2204.

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- A) Verbale del 26-07-2019
- A 1) Verbale del 20-01-2020;
- B) Verbale del 27-01-2020;
- C) Richiesta certificazione stato istruttorio istanza del 09-12-2004 prot. 44922;
- D) Certificazione stato istruttorio istanza del 09-12-2004 prot. 44922;
- E) Richiesta certificato destinazione urbanistica;
- F) Certificato destinazione urbanistica;
- F1) Verbale sopralluogo del 24-03-2021;
- G) Atto di vendita;
- H) Separazione consensuale;
- I) Estratto di mappa e visura terreno;
- L) Planimetria e visura villino;
- M) Accesso agli atti istanza di condono prot. 44934 del 09-12-2004 e relativa certificazione del 25-03-2021;
- N) Planimetria abusi;
- O) Valori OMI;
- P) Foto (interne ed esterne);
- Q) Perizia di Stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- R) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati;
- S) Descrizione dettagliata del bene.

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

L'anno duemilaventuno addì 02 del mese di Aprile, a mezzo sistema posta certificata si deposita l'allegata perizia che si compone di pagine 17 e n. **19** allegati contraddistinti dalla Lettera "A" alla Lettera "S", oltre alle lettere **A1-F1**.

L'Esperto estimatore
Geom. Fè Gianfranco

N.B copia della presente è stata trasmessa a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:

Avv. Filippo Coleine: filippocoleine@pecordineavvocatiroma.org (**creditore procedente**);

Avv. Rodolfo Antonini: rodolfoa@tin.it (**quale custode nella procedura**);