

Tribunale di Civitavecchia
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva **R.G.E. 349/2018**

PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

GIUDICE: Dott.ssa Dominici Alessandra

C.T.U.: Arch. Boaga Elena

CUSTODE: Avv. Alessandro Cascioni

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 19 giugno 2019, con inizio delle operazioni peritali in data 30 luglio 2019. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva ha suddiviso nei seguenti capitoli:

CAP. 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAP. 2 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAP. 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U., per rispondere ai quesiti posti dal G.E., esegue i necessari controlli presso gli uffici competenti come di seguito riportati:

ACCESSO ATTI E ATTIVITA' SVOLTE			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	
	Urbanistica	CONC.EDI. N.5/1982 (ALL. F) CONC.EDI. IN SAN. N.15/1999 (ALL. G) P.DI C.N.59/2007 (ALL. H)	
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	-	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MATTIELLI LAURA REP.N.10371/1260 del 19.11.2007 (ALL. I)	
	Atto Ultraventennale	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DOTT. OLIVA ANTONIO REP.N.15920 ANNO 2003 (ALL. L) SUCCESSIONE XXXXXX num.14 vol.237 ANNO 2003; accettazione NOTAIO OLIVA ANTONIO REP. 15920/2003 SUCCESSIONE XXXXXX num.14 vol.149 ANNO 2001; accettazione NOTAIO OLIVA ANTONIO REP. 15920/2003 ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FRANCESCO SAVERIO MARASCO REP. 344456/1972. (ALL. M)	
RICERCHE TELEMATICHE	ATTIVITÀ	DATA	ESITO
PST GIUSTIZIA	Giuramento	19.06.2019	Accettazione nomina
	Fascicolo telematico	29.06.2019 23.07.2019 24.08.2019 10.11.2019	Consultazione
	Deposito perizia	08.02.2020	
SISTER	Catasto	09/07/2019 10/07/2019	Estratto di mappa (ALL. N) Planimetria abitazione (ALL.O) Planimetria box (ALL. P) Visura catastale abitazione (ALL.Q) Visura catastale box (ALL.R) Elaborato planimetrico (ALL.S)
	Conservatoria	25.05.2018	Ispezioni di verifica su trascrizioni Ispezione Elenco sintetico (ALL. T)
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	11.10.2019	Dati in relazione
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	21.11.2019	Dati in relazione
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO
MANZIANA (LUOGHI DI CAUSA)	Sopralluogo	19.07.2019	Positivo (ALL.U)
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	18.02.2019 ore 9:40	-

Si allegano separatamente come da disposizione del Giudice i seguenti allegati:

ALL. A) - 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);

ALL. B) - Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. C) - Descrizione del lotto in formato rtf

ALL. D) - Restituzione grafica di rilievo

ALL. E) - Documentazione fotografica

CAP 2 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

QUESITO N.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.*

Risulta in atti la relazione notarile del Notaio Landolfo Maria in Napoli attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

QUESITO N.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.*

Il CTU ha verificato quanto richiesto dal quesito indicando le risposte nella sottostante tabella:

	IN ATTI	DA CTU
CERTIFICATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II	no	si
RELAZIONE NOTARILE	si	La relazione notarile agli atti

QUESITO N.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).*

IPOTECHE
FORM. 87950/25972 TRASCRIZIONE a Roma 2 del 22/11/2007 - Notaio MATTIELLI LAURA REP.10372/1261 del 19/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA. F/BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC.COOP. A RESP.LIM. domiciliata presso Arezzo, via Don Ernesto Ricci n.1 C/ XXXXXXXXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXXXXX
PIGNORAMENTI
FORM. 6277/4481 TRASCRIZIONE del 08/02/2019 - UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Civitavecchia rep. 3745 del 22/12/2018 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

F/SALLUSTIO S.R.L. sede a Roma, C/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
SEQUESTRI
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri
DOMANDE GIUDIZIALI
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento

QUESITO N.4 - *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

- A XXXXXX gli immobili sono pervenuti da ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DOTT. OLIVA ANTONIO REP.N.15920 DEL 15.07.2003, REP.15920, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI ROMA 2 il 16.07.2003 alla Form. 33217/44760;
- SUCCESSIONE XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e deceduta il 20/11/2002, giusta denuncia del 13/02/2003 num.14 vol.237, trascritta presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 10/03/2005 ai nn.14476/8453 e relativa accettazione tacita di eredità per notar OLIVA ANTONIO del 15/07/2003, rep. 15920, trascritta presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 16/07/2003 ai nn.33216/21999 con la quale riceve la quota di 3/4 di Piena Proprietà;
- A XXXXXXXXXXX i beni sono pervenuti per SUCCESSIONE XXXXXXXXXXX nato a ROMA il XXXXX e deceduto il 23/06/2001, giusta denuncia del 11/12/2001 num.14 vol.149, trascritta presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 12/08/2004 ai nn.48316/29687 e relativa accettazione tacita di eredità per notar OLIVA ANTONIO del 15/07/2003, rep. 15920, trascritta presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 16/07/2003 ai nn.33215/21998 con la quale XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX ricevono la quota di 1/4 di Piena Proprietà ciascuno;
- ai suindicati XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.12 p.lla 121 è pervenuto per acquisto dalla società XXXXX con sede in MANZIANA, in virtù di atto di compravendita per notar FRANCESCO SAVERIO MARASCO del 21/06/1972, rep. 344456, trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 addi' 14/07/1972 ai nn.67252/46400.

QUESITO N.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.*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono un'abitazione in villini a piano seminterrato (bene 1) e un box auto coperto a piano seminterrato (bene 2), con le seguenti caratteristiche:

Bene 1 - VILLINO

COMUNE	Manziana		
VIA / CIVICO	Via Caduti di Nassirya n. 6		
PIANO/INTERNO	Piano seminterrato interno 1		
	Superfici	calpestabile	lorda
	Soggiorno/Pranzo con a.c.	45,65	55,00
	Disimpegno	3,35	3,88
	Studio	4,33	6,42
	Camera letto 1	9,27	10,70
	Camera letto 2	15,89	21,31
	Antibagno	3,56	4,20

	Bagno 1	4,27	6,66
	Bagno 2	6,63	8,22
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ		92,95	
TOTALE SUP. LORDA MQ			116,39
accessori			
Giardino			368,63
Locali accessori			5,35
CONFINI			
Distacchi: Via Caduti di Nassirya, p.lla 159, p.lla 391, int. 2, salvo altri.			

Bene 2 - **AUTORIMESSA**

COMUNE	Manziana		
VIA / CIVICO	Via Caduti di Nassirya n. 6		
PIANO/INTERNO	Piano seminterrato interno 1		
	Superfici	calpestabile	lorda
	Box auto	15,89	21,31
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ		15,89	
TOTALE SUP. LORDA MQ			21,31
CONFINI			
Distacchi: int. 2, Viale Europa, corte esclusiva, int. 1, salvo altri.			

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Bene 1							
Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €
12	121	503 504	A/7	4	4 vani	82 mq (totale) 82 mq (escl. aree scoperte)	588,76
PIANO TERRA							
Bene 2							
Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	consistenza	Superficie catastale mq	Rendita €
12	121	505	C/6	6	15 mq	-	46,48
PIANO TERRA							
CARATTERISTICHE INTERNE / ESTERNE							
<p>I beni oggetto di esecuzione immobiliare consistono in una porzione di villino bifamiliare con giardino (int.1) e in un'autorimessa posti al piano seminterrato e siti nel Comune di Manziana in via Caduti di Nassirya. Il villino nasce dal frazionamento della villa intera in due unità, interni 1 e 2 e dal cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina, lavanderia e centrale termica a residenziale, lasciando inalterata la destinazione d'uso dell'autorimessa. Dai sopralluoghi, emerge che gli immobili hanno subito delle trasformazioni in assenza di autorizzazione edilizia, consistenti nel cambio di destinazione d'uso del bene 2 da autorimessa a residenziale con ampliamento e nel cambio di destinazione d'uso dell'intercapedine in residenziale con ampliamento. Per tale ragione, di fatto il bene 2 non ha più la funzione di autorimessa ma ha quella residenziale ed è inglobata all'interno del perimetro abitabile del bene 1.</p> <p>Bene 1 - Il villino si estende su superficie calpestabile di circa mq 92,95 e lorda di circa mq 116,39, è distribuito su di un unico livello composto da un ampio ambiente soggiorno/pranzo e cucina, due camere da letto, di cui una ottenuta dal cambio di destinazione del bene 2, una stanza studio, un disimpegno e due bagni di cui uno con antibagno è oggetto di cambio di destinazione d'uso</p>							

dell'intercapedine e ampliamento.

Il villino è dotato di un giardino con accesso alla proprietà da un cancello pedonale al civico n.6 e da un cancello carrabile. Nell'area esterna suddetta si rileva la presenza di alcuni manufatti in muratura costituenti un forno a legna, alcuni locali accessori, muretti, scale e terrazzamenti. L'appartamento al suo interno si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di interventi per essere abitato. Le superfici murarie interne sono intonacate e verniciate ad eccezione dei bagni dove le pareti sono rivestite di piastrelle in ceramica e dell'ambiente soggiorno/pranzo e cucina che per la presenza di inserti di pietra a faccia vista e piastrelle di ceramica. I pavimenti sono in cotto industriale, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio verniciato di bianco.

Bene 2 - Dalla documentazione urbanistica e catastale, il garage si estende per una superficie calpestabile di circa mq 15,89 e lorda di circa mq 21,31. L'accesso al bene avviene tramite una porta carrabile che al momento del sopralluogo e per il cambio di destinazione del bene, è stata sostituita da un'ampia finestra apribile.

I beni sono stati realizzati con Concessione Edilizia n.5/1982 prat.n.22 rilasciata il 16.04.1982. Successivamente, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.15/99 in data 11.10.1999, per Cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano seminterrato ed ampliamento ed è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.59/2007 in data 09.10.2007, per frazionamento di unità immobiliare.

Dal confronto tra la documentazione suddetta e la realtà emerge che il bene 1 è difforme dagli strumenti urbanistici per la realizzazione del locale bagno nell'intercapedine che ne determina l'aumento della superficie abitabile e per la realizzazione della camera da letto 1 nel locale del bene 2 destinato ad autorimessa. Inoltre, si rilevano alcune difformità nella distribuzione interna dei tramezzi, l'aumento di un vano e il cambio di destinazione d'uso di locali interni.

QUESITO N.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 erranei 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..

Il CTU ha provveduto ad acquisire la mappa censuaria. Il fabbricato non risulta regolarmente inserito in mappa. I dati riportati nel pignoramento non corrispondono all'attuale stato dei luoghi per le difformità urbanistiche riportate nei quesiti 5 e 9, in merito

QUESITO N.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.

Le variazioni planimetriche catastali dei beni, da effettuarsi in ragione delle difformità urbanistiche riscontrate (vedi quesito 5), sono subordinate alla loro regolarizzazione rispetto alle vigenti normative, che non può essere fatta dal ctu. L'inserimento in mappa del bene, deve essere eseguita per l'intero fabbricato e, pertanto, coinvolge anche altre proprietà escluse dalla procedura esecutiva e non può essere eseguita dal ctu.

QUESITO N.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.

I beni ricadono in zona B Edificazione Saturata secondo il vigente P.R.G., Deliberazione dell'Amministrazione comunale n. 61 del 29.05.2000.

QUESITO N.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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, 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.

Il fabbricato è stato costruito in forza dei titoli che di seguito si riportano ed è stata verificata la situazione:

CONC.EDI. N.5/1982	Rilasciata il 15.07.1976
CONC.EDI. IN SAN. N.15/1999	Ancora in corso di istruttoria
P.DI C.N.59/2007	Ancora in corso di istruttoria

Sulla base dei quali è stata valutata la regolarità urbanistica come di seguito:

ABITABILITÀ/AGIBILITÀ	Al momento i beni pignorati non sono dotati di certificato di abitabilità, la cui domanda è subordinata alla regolarità urbanistica dei beni stessi.
REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	<p>Durante il sopralluogo sono state accertate le seguenti difformità urbanistiche e precisamente:</p> <p><u>Bene 1</u> 1 - variazione essenziale per cambio di destinazione d'uso dell'intercapedine ed ampliamento determinato dall'uso residenziale sia dell'intercapedine e sia dell'autorimessa 2 - variazioni non essenziali per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione di singoli ambienti 3 - variazione non essenziale per realizzazione di volumi accessori</p> <p><u>Bene 2</u> 2 - variazione essenziale per cambio di destinazione d'uso da autorimessa a residenziale</p> <p>In merito alle notizie di cui art. 40 della legge 47/85, dato che le ragioni di credito per cui s'interviene sono posteriori all'entrata in vigore della predetta legge ed anche alle successive proroghe, non risulta possibile aderire a tali condoni per le variazioni essenziali rilevate. Dagli strumenti urbanistici vigenti (PRG), il lotto costruito risulta saturo. Per tali ragioni si ritiene non sanabile l'ampliamento di superficie abitabile.</p> <p>Per la regolarizzazione urbanistica del <u>bene 1</u>, si prevedono le seguenti procedure edilizie:</p> <p>a) C.I.L.A. art. 6 DPR 380/2001, per la demolizione del locale bagno con il ripristino dello stato dei luoghi, per la demolizione dei manufatti esterni con ripristino dello stato dei luoghi e per la regolarizzazione delle variazioni interne</p>

b) Variazione catastale: redazione e presentazione DOCFA

Si devono prevedere i costi necessari per la rimozione dei sanitari e del tracciamento dell'impianto idrico-sanitario, al fine di ripristinare lo stato dell'intercapedine. Le opere oggetto di demolizione totale e ripristino di cui si è tenuto conto, sono principalmente le seguenti:

- Rimozione impianto igienico-sanitario, compresa rete di distribuzione e terminali
- Rimozione impianto di riscaldamento locale, compresa rete di distribuzione e terminale
- Smontaggio di porte interne in legno compresi telai, controtelai, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta
- Chiusura vano porta murario con blocchi pieni di calcestruzzo
- Demolizioni e ripristino di parti di pavimento e rivestimenti murari.
- Ripristino degli intonaci comprese parti di intonaco nuovo e delle tinteggiature
- Demolizione dei volumi accessori esterni
- Ripristino di parti di sistema di pavimentazione esterna

Per una spesa totale opere di circa € 2.000,00

Per la regolarizzazione urbanistica del bene 2, si prevedono le seguenti procedure edilizie:

c) C.I.L.A. art. 6 DPR 380/2001, per la demolizione della camera da letto con il ripristino dello stato dei luoghi dell'autorimessa

Si devono prevedere i costi necessari per la rimozione della finestra. Le opere oggetto di demolizione totale e ripristino di cui si è tenuto conto, sono principalmente le seguenti:

- Rimozione in alluminio inclusa la parte vetrata, compreso il telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta
- Demolizione muratura di tamponamento sotto-finestra, compresi intonaci, coibenti, tubazioni di qualsiasi genere
- Fornitura e posa in opera porta basculante doppia per box auto con guide a soffitto in acciaio zincato, compresi telaio perimetrale, gli accorgimenti di sicurezza e la verniciatura
- Rimozione impianto di riscaldamento locale, compresa rete di distribuzione e terminale
- Ripristino degli intonaci e delle tinteggiature

Per una spesa totale opere di circa € 2.000,00

Le pratiche edilizie innanzi dette per gli interventi operanti

	<p>nel bene 1 e nel bene 2 possono essere comprese in un'unica pratica edilizia che le comprende tutte per una cifra complessiva stimata in:</p> <p><u>€ 2.500,00</u> per spese tecniche, sanzione e diritti.</p> <p>Inoltre, si deve tenere conto delle spese necessarie per la pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del Certificato di Abitabilità dell'immobile.</p> <p>A tal fine vengono considerate le seguenti voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diritti di segreteria e sanzioni - Spese Tecnico per sopralluogo, relazione e compilazione modulistica - Collaudo statico - Conformità degli impianti <p>Ai fini della seguente stima, si considera la spesa relativa all'unità abitativa oggetto di pignoramento, corrispondente a <u>€ 2.000,00</u>.</p> <p>Infine, dovrà essere considerata la spesa relativa all'inserimento in mappa del fabbricato, di cui si prevedono le seguenti voci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acquisizione della documentazione presso il Catasto - Rilievo topografico del fabbricato e dei confini - Redazione elaborato grafico di rilievo per l'inserimento in mappa - Compilazione e presentazione del Pregeo. <p>Anche in questo caso, si considera la sola spesa spettante all'unità immobiliare oggetto della presente procedura, pari a <u>€ 1.500,00</u>.</p> <p>Per tanto, per la regolarizzazione urbanistica del bene 1 e del bene 2 si ritiene congruo stimare, una spesa complessiva di € 10.000.</p>
--	---

QUESITO N.10 - Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli unici procedimenti giudiziari riscontrati dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate, uffici della conservatoria dei registri immobiliari, sono quelli che si elencano a risposta del quesito 2.

QUESITO N.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.

Dal sopralluogo svolto, il villino e il box auto risultano occupati dagli intestatari e loro familiari e dalle ricerche presso l'agenzia delle Entrate di Civitavecchia non risultano contratti di locazione dell'immobile.

QUESITO N.12 - *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'ipotesi non sussiste per tutti i beni.

QUESITO N.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.*

L'area ricade *Paesaggio degli Insediamenti Urbani* della Tav. A e della Tav. B ricade in Aree Archeologiche e precisamente vincolata dall'art. 41 *Protezione aree di interesse archeologico* del PTPR, L.R. 24/98, per il quale viene richiesto il parere paesaggistico in relazione a specifici interventi edilizi.

I beni non sono gravati dalla presenza di usi civici.

QUESITO N.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.*

All'atto del pignoramento, i beni sono pignorati per intero e sono in capo a due proprietari secondo quanto riportato nella tabella seguente:

Intestatario / destinatario	Beni	Quota	Titolo di proprietà
XXXXXXXXXX	Sub.503 504	1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MATTIELLI LAURA REP.N.10371/1260 DEL 19.11.2007
XXXXXXXXXX	Sub. 505	1/1	
XXXXXXX XXXXXXX	Data Atto di Pignoramento: 22 dicembre 2018		

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, si individua che allo stato gli immobili non presentano caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda ulteriore divisibilità e si ritiene che si debba individuare un solo lotto d'asta riunendo i beni identificati nell'atto di pignoramento in un solo bene costituito dal villino bifamiliare con box auto.

QUESITO N.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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il CTU individua un solo lotto d'asta.

QUESITO N.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;*

Ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni, in ragione delle difformità urbanistiche riscontrate, devono essere scorporati i costi per la loro regolarizzazione urbanistica. Al fine di determinare i parametri tecnici dei beni oggetto di stima, ovvero le sue superfici (mq), il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni di seguito riportate. Dalle superfici rilevate si ottengono le seguenti superfici commerciali secondo il seguente criterio (DPR 23 marzo 1998 n. 138).

Bene 1

Locali	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup.ragguagliata	
Villino	116,39	100% muri perimetrali 50% muri divisorii	116,39	
accessori	Giardino	368,63	(25 x 0,15) + (343,63 x 0,05)	20,93
	Locali access.	5,35	5,35 x 0,20	1,07
	Box collegato	21,31	21,31 x 0,60	12,79
Totale superficie ragguagliata accessori			34,79	
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ			151,18	

VALORE DI MERCATO

I beni sono stati valutati con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili in aree territoriali di mercato nel comune di Manziana, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del Comune di Manziana - zona periferica - ville e villini 1° semestre 2019 e i dati dei Borsini Immobiliari 1° semestre 2019. Sulla base dei dati raccolti e dell'esperienza professionale maturata, si ritiene di poter determinare un valore di mercato unitario congruo pari a:

tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
VILLINO BIFAMILIARE	Val. locali	Da 800 a 1.677	1.166
	OMI	Min. 1.200 - Max 1.600	1.400
	BI	Min. 1.138 - Max 1.593	1.365
			1.310 €/mq

Al valore ottenuto si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo pari al -25% per abitazione dislocata in seminterrato.

Si ottiene il prezzo unitario pari a

982,50 €/mq

Valore di mercato del villino bifamiliare con box auto chiuso (151,18 mq x 982,50 €/mq) 148.534 €

Ai valori ottenuti si dovranno detrarre i costi in considerazione delle difformità esposte nel quesito 9 per effettuare le regolarizzazioni comprensive di demolizioni e ripristino dello stato dei luoghi dove dovute, pari a € 10.000,00

Si ottengono, con i dovuti arrotondamenti, il valore di mercato pari a:

LOTTO UNICO - VILLINO CON BOX AUTO

€ 138.000 (centotrentottomila//00)

Copia del presente elaborato peritale, completa di allegati, è stata inviata al debitore, al legale dell'istituto procedente e al custode.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lì 08 febbraio 2020

IL CONSULENTE TECNICO

(dott. arch. Elena Boaga)