

Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura R.G.E. 246/2021

PROMOSSO DA: Banca Nazionale del Lavoro Spa
CONTRO: XXXXX - XXXXX

GIUDICE: dott. Francesco VIGORITO
C.T.U.: arch. Lucia Domenica SIMEONE
CUSTODE: avv. Leonardo MONTINI PACIOTTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



INDICE

QUESITI POSTI DAL G.E.	3
PREMESSA	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.	7
QUESITO N. 1 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE.....	7
QUESITO N. 2 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA IN ATTI.....	7
QUESITO N. 3 ESAME DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)	7
QUESITO N. 4 TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO	8
QUESITO N. 5 ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE	8
QUESITO N. 6 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	8
QUESITO N. 7 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
QUESITO N. 8 VARIAZIONI CATASTALI	9
QUESITO N. 9 INDIVIDUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO	10
QUESITO N. 10 SITUAZIONE URBANISTICA	10
QUESITO N. 11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	10
QUESITO N. 12 TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	11
QUESITO N. 13 VERIFICA DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	11
QUESITO N. 14 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI.....	11
QUESITI N. 15-16 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	11
QUESITO N. 17 STIMA.....	12
CONCLUSIONI	15
ELENCO ALLEGATI	15



QUESITI POSTI DAL G.E.

QUESITO N. 1 Esame della documentazione ipocatastale

Verifici, 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.

QUESITO N. 2 Esame della documentazione depositata in atti

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.

QUESITO N. 3 Esame della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

QUESITO N. 4 Trasferimenti di proprietà nel ventennio

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il -...).

QUESITO N. 5 Atto di provenienza ultraventennale

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

QUESITO N. 6 Descrizione dell'immobile pignorato

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 (calpestable) 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.*

QUESITO N. 7 Storia e identificazione catastale

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.

QUESITO N. 8 Variazioni catastali

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

QUESITO N. 9 Individuazione dello strumento urbanistico

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.

QUESITO N. 10 Situazione urbanistica



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.

QUESITO N. 11 Verifica procedimenti Giudiziari

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO N. 12 Titolo legittimante il possesso dell'immobile

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.**

QUESITO N. 13 Verifica del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

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

QUESITO N. 14 Vincoli, oneri condominiali, usi civici

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.

QUESITO N. 15 - 16 Individuazione dei lotti

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.

Dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO N. 17 Stima

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



PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Lucia Domenica Simeone, nata a XXXXX (PZ) il 11/12/1966 e residente a Ladispoli con studio in via dei XXXXX, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° XXXXX sezione A; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione, con giuramento telematico effettuato il 17 gennaio 2022, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 28 gennaio 2022 con esito negativo. Il secondo sopralluogo è stato effettuato congiuntamente al Custode nominato Avv. Leonardo Montini Paciotta in data 22 febbraio 2022.

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto CTU, ha redatto la presente relazione che si compone di n. 15 pagine e n. 13 allegati.

Il C.T.U. fa presente che per rispondere ai quesiti posti dal Giudice ha utilizzato le linee guida previste nel *format* reso disponibile dal Tribunale di Civitavecchia, per quanto possibile, adeguandolo ai quesiti ricevuti nel proprio incarico.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ACCESSO ATTI E ATTIVITA' SVOLTE			
UFFICI/LUOGHI	ATTIVITÀ	DATA RICHIESTA D'ACCESSO	ALLEGATI
<u>Cerveteri</u> (Luoghi di Causa)	Inizio operazioni peritali	28 gennaio 2022 22 febbraio 2022	ALL. A Elaborato grafico di rilievo ALL. B Elaborato fotografico
<u>Comune di Cerveteri</u>	Urbanistica	15 febbraio 2022	ALL. C Doc urbanistici
	Ufficio Condoni	30/03/2022 07/04/2022 (sollecito) 20/04/2022 (sollecito)	ALL. D Richiesta ufficio condoni e ricevute solleciti (<i>richiesta effettuata e sollecitata, ma non ancora evasa dall'ufficio preposto</i>)
<u>Amministratore di Condominio</u>	Richiesta Regolamento di condominio, millesimi e situazione contabile	28 gennaio 2022	ALL. E Situazione contabile e Regolamento di Condominio
<u>Studio Notarile</u>	Richiesta atto	31 gennaio 2022 14 febbraio 2022	ALL. F Atto di compravendita ALL. G Atto ultraventennale
<u>Agenzia Entrate Roma</u>	Verifica locazioni		<i>Richiesta effettuata dal Custode nominato ma non ancora evasa</i>
RICERCHE TELEMATICHE			
<u>Anagrafe Nazionale Popolazione Residente</u>	Anagrafica	31 gennaio 2022	ALL. H Certificati di Residenza e Stato di Famiglia
<u>Sister</u>	Catasto	25 gennaio 2022 27 gennaio 2022	ALL. I Planimetrie Catastali ALL. L Visure Catastali Fabbricati e mappa catastale
	Conservatoria	31 gennaio 2022	ALL. M Ispezioni Ipotecarie
<u>Google</u>	Inquadramento Territoriale	varie date	
<u>Regione Lazio</u>	Ricerca vincoli territoriali	marzo 2022	
<u>Quotazioni Omi</u>	Verifica bollettini ufficiali	marzo 2021	ALL. N Quotazioni OMI
<u>Redattore Atti</u>	Giuramento telematico	17 gennaio 2022	
	Consultazione Fascicolo telematico	Varie date	
	Deposito Elaborato peritale	23 aprile 2022	
VERBALI			
<u>Verbali di accesso CTU</u>			ALL. O Verbali



RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

QUESITO N. 1 Esame della documentazione ipocatastale

Verificati, 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.

È presente in atti la relazione notarile della dott.ssa Maria LANDOLFO del 25/11/2021 che attesta le risultanze relative agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento e risulta completa in base all'art. 567, 2° comma del c.p.c.

QUESITO N. 2 Esame della documentazione depositata in atti

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.

Si è verificata congiuntamente al custode la documentazione in atti verificando che le certificazioni notarili si estendono per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento:

DOCUMENTAZIONE	IN ATTI	DA CTU e CUSTODE
VERIFICA CERTIFICATI DELLA CONSERVATORIA DEI RR.II	no	Verificata relazione notarile.
VERIFICA RELAZIONE NOTARILE	si	Risulta in atti la relazione notarile del 25 novembre 2022 del Notaio Maria LANDOLFO.
ATTO DERIVATIVO ULTRAVENTENNALE	no	a XXXXX l'appartamento è pervenuto per acquisto da XXXXX nata a ROMA il 20/07/1950 e da XXXXX nato a MONTE SANT'ANGELO il XXXXX, in virtù di atto di compravendita del notaio FERNANDO DE PAOLA del 12/06/1996, rep. 107248/13458, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia addì 04/07/1996 ai nn. 3490/2581.
ESTRATTO CATASTALE ATTUALE E STORICO	no	Richiesta aggiornata al 27 gennaio 2022.
CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	no	Acquisito dal Custode nominato il certificato di Stato di famiglia

QUESITO N. 3 Esame della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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. 793/3162 del 23/03/2005 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, Conservatoria di Civitavecchia, Notaio PUGLIESE Antonio, rep. 45522/22928 del 21/03/2005. F/BANCA UCB SPA con sede in MILANO C/ XXXXX C.F. XXXXX e XXXXX C.F. XXXXX Immobile sito in Cerveteri (RM) CATASTO FABBRICATI: Foglio 28 - Particella 564, sub 4, graffato al f. 28, part.IIa 568 e part.IIa 570, cat. A/7, classe 1, scala



A1, Piano Terra e S1, int. 4, vani 4,5, rendita € 639,12, abitazione in villini.

PIGNORAMENTI

FORM. 8954/12133 del 12/11/2021 - Verbale di pignoramento immobili, Tribunale di CIVITAVECCHIA rep. 2325 del 07/10/2021

F/ BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA
C/ XXXXX C.F. XXXXX e XXXXX C.F. XXXXX

Immobile sito in Cerveteri (RM)

CATASTO FABBRICATI: Foglio 28 - Particella 564, sub 4, graffato al f. 28, part.IIIa 568 e part.IIIa 570, cat. A/7, classe 1, scala A1, Piano Terra e S1, int. 4, vani 4,5, rendita € 639,12, abitazione in villini.

FORM. 2408/3311 del 06/05/2015 - Verbale di pignoramento immobili, Tribunale di CIVITAVECCHIA rep. 1266 del 14/04/2015

F/ BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA
C/ XXXXX C.F. XXXXX e XXXXX C.F. XXXXX

Immobile sito in Cerveteri (RM)

CATASTO FABBRICATI: Foglio 28 - Particella 564, sub 4, graffato al f. 28, part.IIIa 568 e part.IIIa 570, cat. A/7, classe 1, scala A1, Piano Terra e S1, int. 4, vani 4,5, rendita € 639,12, abitazione in villini.

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 Trasferimenti di proprietà nel ventennio

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il (...).

In base ai documenti in atti i beni risultano di proprietà del sig. XXXXX, CF XXXXX, nato il 29/10/1966 a XXXXX (LE) e della sig.ra XXXXX CF XXXXX, nata il 26/10/1970 a XXXXX (LE), residenti entrambi a Cerveteri in via XXXXX n. 3, agli stessi sono pervenuti con **atto di compravendita** del 21/03/2005 Notaio PUGLIESE ANTONIO rep. 45521/22927 trascritto il 23/03/2005 presso la Conservatoria di Civitavecchia ai nn. 3161/1947, da XXXXX nata a Roma il 18/04/1947.

A XXXXX l'appartamento, non ancora censito ma denunciato all'UTE con scheda registrata il 13/02/1982 con protocollo nr. 951, è pervenuto per acquisto da XXXXX nata a ROMA il XXXXX e da XXXXX nato a MONTE SANT'ANGELO il XXXXX, in virtù di **atto di compravendita** del notaio FERNANDO DE PAOLA del 12/06/1996, rep. 107248/13458, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia addì 04/07/1996 ai nn. 3490/2581.

QUESITO N. 5 Atto di provenienza ultraventennale

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

È stato acquisito l'atto di compravendita del notaio FERNANDO DE PAOLA del 12/06/1996, rep. 107248/13458, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 04/07/1996 ai nn. 3490/2581. **(ALL. F)**

QUESITO N. 6 Descrizione degli immobili pignorati

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.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un villino posto al piano terra con annessa cantina posta al piano interrato e due porzioni di aree giardinate;

Di seguito la descrizione di quanto riscontrato in fase di sopralluogo:

APPARTAMENTO



COMUNE		Cerveteri (RM)							
VIA/CIVICO/INT/SCALA		Via XXXXX, 3, int. 4, A1							
PIANO TERRA	Soggiorno							Mq 23,98	
	Camera							Mq 13,83	
	Cucina							Mq 7,62	
	Disimpegno							Mq 2,82	
	Bagno							Mq 4,32	
SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 52,57		
SUPERFICIE LORDA							Mq 64,60		
PERTINENZE COMUNICANTI									
CANTINA									
SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 51,56		
SUPERFICIE LORDA							Mq 65,70		
GIARDINO 1									Mq 53,77
GIARDINO 2									Mq 48,86
MILLESIMI DI PARTI COMUNI - 10,62									
Detti millesimi riguardano tutte le spese condominiali riguardanti: strade, viali, illuminazioni, autoclave, pompa pozzo, acquedotto alimentazione piscina e giardino, nonché tutte le opere e manufatti indispensabili alla conservazione ed all'uso comune delle proprietà condominiali.									
DATI CATASTALI APPARTAMENTO									
<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>sub</u>	<u>categoria</u>	<u>classe</u>	<u>Consistenza</u>	<u>zona censuaria</u>	<u>sup. catastale</u>	<u>r. catastale</u>	
28	564 568 570	4	A/7	1	4,5 vani	1	Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte: 95 mq	€ 639,12	
CARATTERISTICHE INTERNE/ESTERNE									
L'immobile è una porzione di villino quadrifamiliare, ubicato nel comune di Cerveteri (RM), in via XXXXX 3, all'interno del complesso residenziale denominato "Villaggio Tyrsenia" dotato di piscina condominiale disciplinata come da relativo regolamento condominiale, si sviluppa su due livelli: <u>Piano S1</u> - si accede da una scala esterna rivestita in marmo ed una interna, il locale ad uso cantina ad oggi è utilizzato a magazzino con un bagno al posto del ripostiglio. <u>Piano Terra</u> - l'accesso avviene attraverso un giardino parzialmente pavimentato da cui si accede ad un soggiorno/pranzo con camino, un piccolo disimpegno porta al bagno ed alla camera e dalla cucina attraverso una porta finestra si accede ad un'area giardinata. In fase di sopralluogo si è individuata una scala di collegamento tra il piano terra e il locale cantina posto al piano seminterrato. La scala non risulta prevista nel titolo edilizio così come spiegato nel quesito n. 10. L'immobile si presenta in condizioni manutentive scadenti sia interne che esterne: distacco di intonaco e di battiscopa, umidità per risalita capillare negli ambienti del piano seminterrato e soprattutto nel bagno. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro singolo e presenza di imposte anch'esse in legno; le porte interne sono in legno tamburato, l'accesso è consentito da un portoncino blindato. Le pareti sono tinteggiate, oltre a quelle dei bagni e della cucina che sono rivestite. Il locale cantina presenta anch'esso delle difformità. Gli impianti sono i seguenti: riscaldamento a gas con bombola Gpl e camino, impianto elettrico, gas, idraulico e citofonico e caldaia per acqua calda sanitaria.									
OPZIONE IVA									
La vendita immobiliare non risulta soggetta ad IVA in quanto le caratteristiche oggettive dell'immobile sono quelle di immobile ad uso abitativo la cui ultimazione o interventi di ripristino risultano avvenuti da oltre 5 anni inoltre il soggetto cedente è un privato pertanto fuori dal campo di applicazione IVA.									

QUESITO N. 7 Storia e identificazione catastale

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.

La descrizione del bene risulta individuata correttamente nell'atto di pignoramento.

QUESITO N. 8 Variazioni catastali

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).



L'immobile risulta accatastato come l'attuale stato dei luoghi, ma difforme dal titolo edilizio. Il CTU non ha ritenuto di effettuare variazioni catastali avendo l'immobile stesso difformità non sanabili, come evidenziate nel quesito n. 6, che determineranno l'obbligo di ripristinare il fabbricato allo stato del titolo edilizio rilasciato.

QUESITO N. 9 Individuazione dello strumento urbanistico

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 E (ESTENSIVA), sottozona E4 (fabbricati del tipo ville con limitazioni) di P.R.G. del Comune di Cerveteri vigente, approvato con Deliberazioni di Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 07/06/1980, n. 3852 del 06/11/1980 e n. 5144 del 06/10/1981 e successiva variante, approvato con Delibera di C.C. n. 170 del 11/07/1981, mentre la Variante del nuovo PRG è stata adottata con Delibera di G. C. n. 27 del 21/02/2017.

QUESITO N. 10 Situazione urbanistica

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**, **descrive** 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.

L'immobile è stato realizzato in forza dei titoli edilizi che di seguito si riportano:

Licenza Edilizia	n. 170 del 14/10/1975
Variante	n. 146 del 24/11/1980
Variante	n. 188 del 23/12/1980
Concessione edilizia	n. 61 del 12/03/1996
Concessione edilizia	n. 250 del 09/12/1996
Agibilità	Non presente in attesa di ulteriori ricerche da parte dell'ufficio
Difformità	<p>In fase di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio (C.E. n. 61/1996) trasmesso dall'ufficio Urbanistica.</p> <p>APPARTAMENTO PIANO TERRA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cambio di destinazione d'uso da camera da letto a cucina; 2. Diversa distribuzione interna; 3. Vano scala che collega il piano terra con il piano seminterrato. <p>CANTINA PIANO SEMINTERRATO</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Cambio destinazione d'uso da ripostiglio a bagno; 5. Ampliamento della cantina oltre l'area dell'intercapedine. <p>Le variazioni di cui ai punti 3, 4, 5 non risultano sanabili. Si dovrà prevedere la demolizione, la rimozione degli impianti, il trasporto in discarica e il ripristino con una pratica edilizia di SCIA in sanatoria di cui art. 37 del DPR 380/2001;</p> <p>L'importo dei costi da sostenere compreso le sanzioni e i diritti di istruttoria sono i seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. DIRITTI SEGRETERIA € 500,00 (salvo maggior calcolo e di ogni altro onere di competenza specifica) 2. SANZIONE €2.000,00 (salvo maggior calcolo della sanzione e di ogni altro onere di competenza specifica) 3. ONORARIO TECNICO € 3.500,00 (salvo maggior calcolo di competenza specifica) <p>TOTALE COSTI: € 6.000,00</p> <p>Il sottoscritto CTU ha fatto richiesta all'ufficio Condoni di accesso agli atti al fine di verificare l'eventuale condono che giustifichi le opere realizzate in difformità rispetto al titolo edilizio. <u>Ad oggi l'ufficio Condoni del Comune di Cerveteri non ha dato alcun esito, pertanto la situazione descritta potrà subire delle variazioni che il CTU integrerà se gli uffici risponderanno entro la data fissata per l'udienza, a correzione della relazione.</u></p>

QUESITO N. 11 Verifica procedimenti Giudiziari

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano in corso ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati se non quelli per cui si è in causa.

QUESITO N. 12 Titolo legittimante il possesso dell'immobile

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.**

L'immobile risulta essere nella piena disponibilità del sig. XXXXX e della sig.ra XXXXX. Il titolo legittimante risulta essere l'atto di compravendita del 21/03/2005 Notaio PUGLIESE Antonio rep. 45521/22927 trascritto il 23/03/2005 presso la Conservatoria di Civitavecchia ai nn. 3161/1947, contro la sig.ra XXXXX.

QUESITO N. 13 Verifica del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

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.

QUESITO N. 14 Vincoli, oneri condominiali, usi civici

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.

VINCOLI SUI BENI PIGNORATI			
VINCOLO ARTISTICO	Nessuno		
VINCOLO STORICO	Nessuno		
VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ	Nessuno		
VINCOLO DI INDIVISIBILITÀ	Nessuno		
ONERI CONDOMINIALI			
Quote ordinarie	2019	€ 220	L'immobile fa parte del Condominio Villaggio Tyrsenia amministrato dalla sig.ra Roberta XXXXX, la quale ha trasmesso al CTU la seguente posizione debitoria al 15 febbraio 2022.
	2020	€ 220	
	2021	€ 220	
Spese straordinarie già deliberate	1° trance 2019	€ 749,14	
	2° trance 2020	€ 608,00	
TOTALE DOVUTO	€ 2.017,14		
USI CIVICI			
Dopo aver visionato la Tav. B1 – Carta degli Usi Civici del Nuovo PRG del Comune di Cerveteri, il CTU ha verificato che sull'immobile pignorato sulla base della cartografia resa disponibile dal Comune di Cerveteri non ci sono gravami civici.			
ALTRI VINCOLI			
Da PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2: TAV. A - l'area rientra nel tessuto urbano, pertanto non soggetto a vincoli; TAV. B - l'area rientra nel tessuto urbano, pertanto non soggetto a vincoli; TAV. C - l'area rientra nei Beni del Patrimonio Culturale nel <i>Sistema dell'insediamento archeologico</i> – Va_0015 <i>Viabilità antica</i> (fascia di rispetto 50 m).			

QUESITI N. 15-16 Individuazione dei lotti

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.



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.

VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO				
Notifica atto di pignoramento: 7 ottobre 2021				
Immobile	Intestatari	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione in villino Via XXXXX 3, scala A1, int. 4, Cerveteri	XXXXX e XXXXX	foglio 28, part.lla 564, subalterno 4	1/1	atto del 21 marzo 2005, rep. 45521/22927 trascritto il 23/03/2005 ai nn. 3161/1947
PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'				
Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva non si ritiene possibile predisporre frazionamenti secondo i canoni della "Comoda divisibilità" in ragione della esigua metratura dei locali.				
VENDITA DEI BENI PIGNORATI				
La vendita sarà effettuata in un unico lotto d'asta.				

QUESITO N. 17 Stima

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

Lo scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile con riferimento all'attualità. Il parametro di valutazione è la superficie commerciale determinata secondo il criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138 per le unità immobiliari appartenenti ai fabbricati di tipo residenziale. Pertanto, si è proceduto al calcolo della consistenza sommando la superficie lorda dell'unità residenziale alla superficie ponderata delle pertinenze:

APPARTAMENTO in villino superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni;

PERTINENZE:

giardino: superficie ponderata calcolata al 10%;

cantina: superficie ponderata calcolata al 25%;

determinando così la superficie commerciale di seguito riportata:

	FOGLIO	PART.LLA	SUB	SUP. LORDA mq	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. POND. mq
Appartamento	28	564	4	64,60	1	64,60
Pertinenza (giardino)	28	568		53,77	0,10	5,37
Pertinenza (giardino)	28	570		48,86	0,10	4,88
Cantina	28	564	4	65,70	0,25	16,42
SUPERFICIE COMMERCIALE mq						85,90

Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale, pertanto al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al VALORE DI MERCATO ed in base alla CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO. Con il primo metodo si deve individuare il più probabile valore di vendita, con il secondo si deve ricercare il più presumibile valore locativo.

VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto, per l'individuazione del valore di mercato del bene, ha utilizzato il metodo del confronto, analizzando cioè i valori che il mercato attuale è disposto a riconoscere per beni simili a quello oggetto di stima, ha eseguito diversi accertamenti nella zona ed opportune ricerche per immobili simili per ubicazione, tipologia e metratura.



Il CTU ha ritenuto corretto stimare l'immobile facendo riferimento alle quotazioni espresse dall'OMI e dalle valutazioni locali per beni similari presi a confronto attraverso siti Internet dedicati e agenzie immobiliari collocate nella zona in cui sono ubicate le unità immobiliari.

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Circa la determinazione del più probabile canone di locazione si fa riferimento a fonti dirette, indagini di mercato condotte dallo scrivente in relazione ad immobili simili per caratteristiche e localizzazione e fonti indirette quali l'OMI.

METODO 1: VALORE DI MERCATO				
(superficie commerciale arrotondata 86 mq)				
MERCATI DI RIFERIMENTO	Superficie mq	da	a	Media
Quotazioni OMI (1° semestre 2021)		€ 1.200,00	€ 1.800,00	€ 1.500,00
Valutazioni Locali		€ 1.100,00	€ 1.800,00	€ 1.450,00
VALORE DI STIMA AL MQ				€ 1.4750,00
STIMA (superficie x valore di stima)	86	(86 mq x € 1.475)		€ 126.850,00

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO				
Valori di locazione mensile x MQ (superficie commerciale 86 mq)				
MERCATI DI RIFERIMENTO	da	a	Valore medio	Stima Mensile
Quotazioni OMI (1° semestre 2021)	€ 4,8	€ 7	€ 5,9	€ 560,50
Valutazioni locali	€ 4	€ 6,5	€ 5,25	€ 452,00
Stima canone mensile				€ 480,00
Stima canone annuo € 5.760,00 (480 x 12)				
Canone Annuo				€ 5.760,00
Spese: manutenzione, servizi, improduttività, spese assicurazione, ammortamento imposte, interessi, anticipazioni			25%	€ 1.440,00
Reddito netto (canone annuo - spese)				€ 4.320,00
Tasso di capitalizzazione medio (T)			4,73%	
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE con arrotondamento (Vc = R.N. x T)				€ 91.350,00

Così ad ottenere:

valore di mercato	€ 126.850,00
valore per capitalizzazione del reddito	€ 91.350,00
MEDIA dei valori	€ 109.100,00

Il prezzo così individuato è stato "personalizzato" mediante l'utilizzo di un coefficiente CORRETTIVO che tenga conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile descritte nel Quesito n. 6 evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene.

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI			
(Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)			
			Coefficiente di merito
STATO DI CONSERVAZIONE	DA RISTRUTTURARE		-0,10
LUMINOSITA'	POCO LUMINOSO		-0,05
ESPOSIZIONE E VISTA	MISTA		0
INDICE CORRETTIVO (1+coeff. di merito)			0,85

VALORE DI MERCATO (Media stime Valori x Indice)	€ 92.735,00	VALORE DI MERCATO al mq.	€ 1.078,31
--	--------------------	---------------------------------	-------------------

così ad ottenere con i dovuti arrotondamenti un valore di mercato pari ad € 93.000,00

DETRAZIONI	
Sanatoria Edilizia	€ 6.000
Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (10%)	€ 9.300

Pertanto il valore dell'immobile con gli opportuni arrotondamenti risulta:



LOTTO UNICO
VALORE DI STIMA APPARTAMENTO IN VILLINO E CANTINA
€ 78.000,00
euro settantottomila/00



CONCLUSIONI

Copia del presente elaborato peritale completo di allegati è stata inviata telematicamente al creditore procedente, al custode nominato ed al debitore per mezzo del proprio difensore, in data 1 aprile 2022, dando termine per eventuali note di osservazioni al 16 aprile 2022, come stabilito dal G.E. Non essendo pervenute note di osservazioni, il CTU in data 23 aprile 2022 deposita telematicamente il proprio elaborato peritale completo di allegati e della scheda sinottica del lotto.

Ladispoli, 23 aprile 2022

Il CTU
Arch. Lucia Domenica Simeone

ELENCO ALLEGATI

- ALL. A ELABORATO GRAFICO DI RILIEVO
- ALL. B ELABORATO FOTOGRAFICO
- ALL. C DOC URBANISTICI
- ALL. D RICHIESTA UFFICIO CONDONI E RICEVUTE SOLLECITI
- ALL. E SITUAZIONE CONTABILE E REGOLAMENTO EDILIZIO
- ALL. F ATTO DI COMPRAVENDITA
- ALL. G ATTO ULTRAVENTENNALE
- ALL. H CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA
- ALL. I PLANIMETRIE CATASTALI
- ALL. L MAPPA E VISURE CATASTALI
- ALL. M ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALL. N QUOTAZIONI OMI
- ALL. O VERBALI

