

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**ESECUZIONE IMMOBILIARE - PROCEDURA N. 92/2020 R.G.E.**Promossa da: **INTESA SANPAOLO spa**

Contro:

G.E.: *Dott.ssa Alessandra Dominici*C.T.U.: *Arch. Paolo Calvo*Custode: *Avv. Roberta Calvi***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA Versione Direttiva Garante**CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**CAPITOLO 2 - **PREMESSA**CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

- 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) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: 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 ...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 6) **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*;
- 7) 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; acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 8) 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);
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **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**;
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **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) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 15) 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;

- 16) 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;
- 17) **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;

Il giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il sottoscritto CTU:

- a) **utilizzi**, per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari;
- b) **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 precedenti 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 di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **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 tal 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:
- A)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- B)** 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;
- C)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
- D)** 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;
- E), F) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza, certificato agibilità);
- d) **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.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

<p>Descrizione: Il sottoscritto Arch. Paolo Calvo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n.13325 ed avente studio professionale a Ladispoli (Roma) in via Oneglia n.5, in data 01 Febbraio 2021 è stato nominato quale CTU per redigere giusta relazione di cui la presente documentazione.</p>

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento		Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito Relazione ed allegati	
SISTER (Telematico)	Catasto		Acquisizione elaborati grafici e visure	
	Conservatoria		Ispezione di verifica ed aggiornamento certificato notarile	A
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		Individuazione sito per sopralluogo	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		Verifica dati certificato urbaistico	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE MANZIANA)	Urbanistica	Acquisizione Certificazione urbanistica		E
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Acquisizione elaborati grafici e visure		B0, B1, B2
	Pubblicità Immobiliare	Ispezione di verifica ed aggiornamento certificato notarile		C1, C2
	Pubblicità Immobiliare	Nota di Atto Ultraventennale		D
	Locazioni			
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE ESECUZIONE)	Sopralluogo	15/03/2021	Negativo	I1
	Sopralluogo	09/04/2021	Positivo	I2

SEGNALAZIONI AL GIUDICE		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Risposta al 1° quesito:

E' stato verificato la presenza e l'idoneità del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; più precisamente è risultato in atti giusto certificato notarile a firma Notaio Nicolò Tiecco, redatto in data 21/10/2020 (vedi allegato A);

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato notarile	SI	14/03/2021		SI
Segnalazioni al Giudice: nessuna				

Risposta al 2° quesito:

E' stato eseguito, di concerto con il custode nominato Avv. Roberta Calvi, l'esame della certificazione notarile di cui al quesito precedente; a tal riguardo si riporta quanto segue:

- in primo luogo si precisa che la suddetta certificazione, in riferimento al compendio immobiliare pignorato, risale ad un atto (successione) trascritto in data 02/04/1984 e quindi antecedente più di venti anni la trascrizione del pignoramento di cui trattasi;
- in secondo luogo si precisa che nella suddetta certificazione sono indicati i dati catastali attuali del bene immobiliare pignorato; altresì si rileva che non risultano depositati dal creditore procedente l'estratto catastale attuale e quello storico;
- in terzo luogo si precisa che non risulta depositato dal creditore procedente certificato di stato civile del soggetto esecutato, nella fattispecie corrispondente ad una persona giuridica (società immobiliare).

Risposta al 3° quesito:

Sulla base della documentazione in atti ed, altresì, della apposita ispezione eseguita in data 23/11/2021 (vedi allegati C1 e C2), presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Sezione staccata di Civitavecchia, si riporta di seguito l'elenco, aggiornato all'attualità, delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico del soggetto esecutato in questione:

IPOTECHE:

- *ipoteca volontaria iscritta in data 26/02/2009 Reg. Part. 3276 Reg. Gen. 11263 a favore di Cassa di Risparmio di Civitavecchia spa e contro con sede in, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario e gravante sul compendio immobiliare di cui trattasi;*

PIGNORAMENTI: - <i>pignoramento trascritto in data 13/07/2020 Reg. Part. 18841 – Reg. Gen. 27079, a favore di Banca Intesa Sanpaolo spa e contro con sede in relativamente al pignoramento di cui trattasi la presente relazione;</i>
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

Risposta al 4° quesito:

La proprietà ultraventennale risale ai soggetti di seguito elencati:

- nato a Roma il 30/06/1946;
- nata a Roma il 30/06/1946;
- nata a Manziana il 27/06/1926;
-nata a Roma il 01/03/1936;

Successivamente risultano i seguenti trasferimenti:

. la ha acquistato dai soggetti di cui sopra il bene immobiliare con atto di compravendita trascritto in data 21/01/2008 al n.2092 di formalità.

Risposta al 5° quesito:

In sede peritale è stato acquisito copia giusta nota di trascrizione atto di provenienza (vedi allegato D) costituito da Successione trascritta in data 02/04/1984 Reg. Part. 8635 presso il servizio di pubblicità Immobiliare di Roma2;

Risposta al 6° quesito:

Il sopralluogo mediante il quale è stato effettuato un rilievo completo del bene immobiliare pignorato è avvenuto in data 09/04/2021 (vedi allegato I2), dopo un primo tentativo di accesso in data 15/03/2021 (vedi allegato I1) non andato a buon fine.

Dal suddetto sopralluogo e relativo rilievo risulta la descrizione di seguito riportata:

compendio immobiliare costituito da un lotto di terreno interessato da un fabbricato in costruzione allo stato grezzo; più precisamente il corpo di fabbrica appare costituito da un villino bifamiliare dato da due unità indipendenti adiacenti; il suddetto immobile risulta sito in una zona periferica dell'insediamento urbano di Manziana, lungo la direttrice data sia dall'arteria viaria di collegamento extraurbano tra le località Manziana ed Oriolo che dalla linea ferroviaria della Roma-Viterbo; a tal proposito si evidenzia che il terreno di cui trattasi risulta avere un lato confinante con la suddetta viabilità ed altresì distante, in linea d'aria, circa 50 metri dalla linea ferroviaria.

Più precisamente il terreno di cui trattasi presenta un andamento non pianeggiante essendo di fatto sviluppato lungo la pendenza che caratterizza l'orografia della zona in direzione trasversale rispetto alla sopradescritta viabilità di confine a tal punto che quest'ultima ne rappresenta la quota inferiore.

L'intorno è tipicamente residenziale di tipo sub-urbano, dato da nuclei e/o singoli episodi di costruzioni edilizie a carattere estensivo serviti da una rete viaria di penetrazione ad uso prevalentemente carrabile.

Costruttivamente il corpo edilizio in esame risulta una struttura con telaio in c.a. e tamponature esterne in muratura laterizia; tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizie.

Alla luce dello stato grezzo del fabbricato non sono documentabili le sue caratteristiche di finitura così come di dotazione impiantistica; per quanto riguarda l'analisi dimensionale, morfologica e distributiva attraverso lo studio della acquisita documentazione di progetto incrociata con le risultanze delle esperite verifiche in loco, (nella misura in cui esse rese possibili dallo stato edificatorio nonché da quelle dell'intero sito versante in condizione di generale abbandono) si riportano di seguito i seguenti dati descrittivi:

- dal punto di vista tipologico trattasi di un villino bifamiliare costituito da due unità speculari rispetto ad un asse centrale lungo il quale risultano posizionati i corpi scala di collegamento dei due livelli che costituiscono ciascuna unità immobiliari; di tali livello uno, a quota seminterrata, risulta corrispondere ad un piano accessorio ad uso cantina mentre la funzione abitativa è riservata al piano terra rialzato; l'intero piano seminterrato risulta perimetrato da un'ampia intercapedine sulla quale appaiono aprirsi i vani avente funzione accessoria (da progetto locali cantina e lavatoio).

- dal punto di vista dimensionale il bene immobiliare pignorato si distingue come di seguito descritto:

. superficie del lotto di terreno: mq. 1080,00;
. volumetria di progetto: mc. 324,00

Inoltre:

. superficie utile lorda abitativa: mq. 109,82
. superficie utile lorda accessoria: mq. 131,66
. superficie lorda pertinenze: mq. 970,18
(portici, volumi tecnici e giardino)

da cui si ha, in via approssimata e generale come da progetto, la seguente potenziale superficie commerciale pari a mq. 246,00 così ottenuti:

piano uso abitazione	mq. 109,82 * 1,00 = mq. 109,82
piano seminterrato uso cantina	mq. 131,66 * 0,30 = mq. 39,50
superficie pertinenze	mq. 970,18 * 0,10 = mq. 97,01

Totale mq. 246,33 per arrotondamento mq. 246,00.

L'immobile confina con strada extraurbana v. della Matrice, via privata, proprietà contigue, salvo altri. Censito all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Manziana al Foglio 3, particella 2692, sub.1-2 e particella 2693 sub.1-2.

La vendita immobiliare del compendio in esame, in via ordinaria, non risulta soggetta ad IVA.

Risposta al 7° quesito:

Alla luce della peculiarità del bene (terreno con fabbricato allo stato grezzo di costruzione) la descrizione contenuta nel pignoramento risulta di fatto sostanzialmente conforme a quella attuale pur se non a livello formale; a tal riguardo si evidenzia che i dati catastali contenuti nella documentazione di pignoramento (foglio e particella) non corrispondono a quelli esistenti al momento delle operazioni peritali e così riscontrati attraverso le relative certificazioni catastali acquisite dal sottoscritto CTU (vedi allegati B0, B1, B2) in quanto l'immobile risulta passato dal Catasto terreni (N.C.T.) a quello urbano (N.C.E.U.) in virtù della sua, seppur parziale, edificazione; alla luce di ciò risulta possibile affermare che 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.

Risposta al 8° quesito:

Attraverso le indagini catastali eseguite dal sottoscritto CTU in sede di attività peritale non è emersa, alla luce di tutto quanto già descritto nelle risposte ai quesiti di cui sopra, la necessità di apportare alcuna variazione per l'aggiornamento del catasto.

Risposta al 9° quesito:

Il P.R.G. vigente prevede la seguente destinazione: “Zona di completamento B – sottozona B7”.

In data 10/11/2021 risulta eseguita apposita richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Manziana rispetto a cui risulta rilasciata giusta diversa certificazione (vedi allegato E).

Rispetto alla strumentazione urbanistica e territoriale sovracomunale si registra che l’immobile risulta nel P.T.P.R. ricadere in “ricognizione della aree tutelate per legge” ed “aree boscate”; altresì in base alla D.G.R. 700/08 ricade all’interno di un’area sottoposta a ZPS (“zone a protezione speciale”).

Risposta al 10° quesito:

La costruzione che interessa il lotto di terreno di cui trattasi risulta eseguita in forza di P.d.C. n.50 rilasciata dal Comune di Manziana in data 28/12/2009 (vedi allegati F1 e F2.1 e F2.2) quale variante a P.d.C. n.77 del 23/12/2008.

Visto lo stato incompiuto dell’immobile non risulta essere rilasciato alcun Certificato di Abitabilità.

Visto lo stato grezzo del corpo di fabbrica nonché le condizioni di abbandono generale dell’immobile (che hanno reso problematico ed in parte impraticabili le ordinarie operazioni di verifica) attraverso il sopralluogo e la restante attività peritale non si sono potute accertare eventuali difformità rispetto a quanto descritto negli elaborati del titolo edilizio di cui sopra.

Risposta al 11° quesito:

Alle apposite istanze eseguite alle cancellerie del Tribunale (vedi allegato G) non risulta ricevuto alcun riscontro e pertanto non risultano accertati e/o in atti procedimenti giudiziari relativi al bene in esame.

Si rimanda al professionista Delegato alla vendita l’approfondimento di quanto sopra riferendolo al momento dell’alienazione del bene e prima del suo avverarsi.

Risposta al 12° quesito:

Dalle insieme delle operazioni peritali, incluso ed in primo luogo attraverso il sopralluogo eseguito è emerso che il bene di cui trattasi, riscontrato in stato incompiuto e di abbandono, non costituisce domicilio, nonché residenza, di alcun soggetto.

Risposta al 13° quesito:

L’immobile in questione non è occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato e pertanto non è stato acquisito alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Risposta al 14° quesito:

Dalla studio della documentazione acquisita ed acquisibile (C.d.U., P.d.C., ecc) mediante ordinaria attività peritale non è emersa l’esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Si rimanda al professionista Delegato alla vendita l’approfondimento di quanto sopra riferendolo al momento dell’alienazione del bene e prima del suo avverarsi.

Risposta al 15° quesito:

All’atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava proprietaria del compendio immobiliare in forza del seguente atto regolarmente trascritto: compravendita a cura notaio Paolo Armati in Roma con trascrizione presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 21/01/2008 Reg. Part. 2092 Reg. Gen. 3585.

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva non è pignorato solo pro quota ed altresì costituirà un unico lotto d’asta.

Risposta al 16° quesito:

Alla luce delle peculiarità del bene pignorato (terreno di piccole dimensioni con fabbricato abbandonato allo stato grezzo di costruzione) si ritiene oggettivamente necessario, ai fini della massima valorizzazione e soprattutto appetibilità del bene immobiliare pignorato, costituire un unico lotto d'asta.

Risposta al 17° quesito:

Sulla base delle seguenti considerazioni:

- la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita il bene per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato;

Visto le peculiarità dell'immobile pignorato (terreno con fabbricato abbandonato allo stato grezzo di costruzione) il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è il

“VALORE DI TRASFORMAZIONE”.

$$V_t = V_m - (K + U_p)$$

con:

V_t: valore del bene attuale sul mercato (valore di trasformazione);

V_m: valore del bene trasformato sul mercato;

K: costi di trasformazione;

U_p: utile lordo del promotore edilizio

Da quanto sopra si ha:

- per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile trasformato esiste la possibilità di poter procedere, visto la natura e l'ubicazione dell'immobile, con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di un parametro, identificato negli €/mq (Euro a metro quadrato) di superficie commerciale; pertanto è stata effettuata una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili al fine di individuare degli immobili con caratteristiche di intorno urbano, tipologiche e distributive il più possibile simili a quelle del bene in esame una volta completato, così come deducibili in maniera oggettiva dallo studio della documentazione di progetto e da quanto ricavato direttamente mediante i sopralluoghi eseguiti; ovviamente altre peculiarità di un corpo edilizio quali le caratteristiche di completamento e finitura risultano in questo caso da considerarsi perfettamente ordinarie e come tali ininfluenti in termini di coefficienti correttivi; si evidenzia altresì che le suddette risultanze di cui sopra desunte dagli annunci di compravendita sono state debitamente confrontati con i valori (OMI) dell'Osservatorio immobiliare; da quanto sopra è emerso, ai fini della valutazione estimativa, il seguente parametro: €/mq 1400,00; quindi per il bene sopradescritto, risultando una complessiva superficie commerciale di mq. 246,00 si stabilisce un valore tipo di mercato del bene trasformato pari ad € 344.400,00 arrotondato in conclusione ad € 345.000,00

a riguardo della garanzia per vizi si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo in quanto in questo caso si considera verosimile che la stessa venga assicurata mediante il processo stesso che sottintende la scelta del valore di trasformazione come criterio di stima;

- per quanto riguarda la determinazione dei costi di trasformazione (K) deve essere adeguatamente valutata la condizione data all'immobile dalla parziale edificazione realizzata; in tale ottica va opportunamente ridotta l'incidenza delle varie voci componenti il costo di trasformazione (costo puro di costruzione - spese generali - oneri di urbanizzazione, concessori e professionali) in quanto in buona parte già versati dall'iniziale promotore edilizio nonché eseguito; di tutte le sopraelencate voci di costo va tenuto conto solo l'incidenza della loro parte residua correlata al completamento dell'attività edificatoria, alle spese di rinnovo del titolo edilizio, all'onere professionale della direzione lavori,; alla luce di quanto sopra si ritengono adeguati i seguenti valori e coefficienti:

per $K = C_t + O_u + O_{cc} + O_p + S_g$

. C_t: costo tecnico di costruzione (completamento) = €/mq 100,00 * mq 324 = € 32.400,00

. Ou: oneri di urbanizzazione primaria

. Occ: oneri concessori

. Sg: spese generali e di commercializzazione

(Ou+Occ+Sg) = 70% * Ct = € 22.680,00 (completamento)

. Op: onorari professionali (completamento) = 7% * Vm = € 24.150,00

Si ottiene K = € 79.230,00

- per quanto riguarda la determinazione dell'utile lordo del promotore (Up) si stabilisce una incidenza percentuale pari al 10% del Vm da cui si ottiene € 34.500,00;

In definitiva si determina il ricercato **valore di stima** del bene pignorato:

Vt = € 345.000,00 – (€ 79.230,00+ € 34.500,00) = € **231.270,00**

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. nell'adempimento dell'incarico conferitogli.

Ladispoli, li 13/12/2021

In fede

Arch. Paolo Calvo

ALLEGATI

A:	certificato notarile Notaio Nicolò Tiecco, redatto in data 21/10/2020
B0, B1, B2:	certificazioni Catastali alla data del 07/12/2021
C1, C2:	visura Conservatoria Immobiliare alla data del 23/11/2021
D:	copia Nota di trascrizione atto di provenienza
E:	certificazione urbanistica Comune di Manziana
F1, F2.1, F2.2:	copia P.d.C. n.50 del 28/12/2009 ed elaborati grafici di progetto
G:	ricevuta pec per richiesta verifica procedimenti giudiziari
H:	documentazione fotografica
I1, I2:	verbale di sopralluogo del 15/03/2021 e del 09/04/2021