

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 82/2021**
PROMOSSA DA: **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
CONTRO: 

GIUDICE: **DOT.T.SSA ALESSANDRA DOMINICI**
C.T.U.: **ARCH. MARCO GAGLIARDI**
CUSTODE: **DOTT. CLAUDIO GABALLO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) 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;

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

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:

C) In primo luogo,

- c1- 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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:

- c2 - 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.

D) In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **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.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) 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;

3. Storia e identificazione catastale

A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- 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;

B) 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;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) 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, 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;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) 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;

C) **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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) 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;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) 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.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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.

B) 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 e 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;

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **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 elencati. A tal fine, 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 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, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- 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

Descrizione: Appartamento (int. 8 Palazzina C) posto al 2° piano di un edificio in condominio sito nel Comune di Cerveteri in Viale Livry Gargan 90, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 38 part. 694 sub 10

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20.10.2021	(Tipo accettazione nomina)	In atti
	Fascicolo telematico	21.10.2021	(Tipo consultazione)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	11.07.2022	planimetria, visura catastale	
	Conservatoria	16.03.2022	Ispezione di verifica	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI CERVETERI)	Urbanistica	Licena edilizia 243 del 24.08.1967 - variante 115 del 18.04.1968 - variante 346 del 22.08.1968		Allegato 5
		Concessione in sanatoria n° 2005 del 03.07.2001		Allegato 6
		Certificato di abitabilità del 18.12.1969		Allegato 7
		Attestazione inesitenza usi civici		Allegato 11
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura e planimetria catastale		Allegato 3 e 4
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Anagrafe	Certificato di Matrimonio		Allegato 10
	Anagrafe	Certificato di stato di famiglia, residenza e stato civile		Allegato 9
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Certificazione notarile presente in atti		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(CERVETERI)	Sopralluogo	12.11.2021	negativo	Allegato 1
	Sopralluogo	18.11.2021	positivo	Allegato 1 e 8
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	04.10.2022		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si/No	
CASI DI	Contratti di comodato uso gratuito		Si	Allegato 13

OPPONIBILITA'	Assegnazione della casa coniugale	No	
---------------	-----------------------------------	----	--

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 1.A) Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il sottoscritto ha accertato la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2° c.p.c. presente in atti (estratto del catasto, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	X	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	26.05.2021	-----	d1= No d2= Si
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

La certificazione notarile presente in atti relativamente all'immobile pignorato risale sino all'atto di compravendita del 12.07.1996 trascritto il 13.07.1996 e cioè oltre i venti anni dalla trascrizione del pignoramento del 05.05.2021 reg. part. 3584 e reg. gen. 4811 .

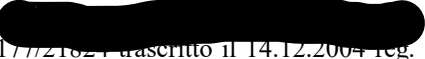
Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobile 1 : Appartamento sito in Cerveteri in viale Livry Gargan 90, 2° piano, int. 8 Palazzina C censito al N.C.E.U. al foglio 38 part. 694 sub 10

IPOTECHE: Iscrizione del 14.12.2004 Registro Particolare 3569 Registro Generale 14793
PIGNORAMENTI: Trascrizione del 05.05.2021 Registro Particolare 3584 Registro Generale 4811
SEQUESTRI: nessuna
DOMANDE GIUDIZIALI: nessuna
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuna
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) : nessuna

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (I. F): L'immobile pignorato è stato acquistato dalla Sig.ra Bramucci Silvia in data 13.12.2004 repertorio 44177/21824 e trascritto il 14.12.2004 reg. gen. 14792 reg. part. 8406	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
1)  ha acquistato l'immobile attualmente pignorato da  atto di compravendita del 13.12.2004 repertorio 44177/21824 trascritto il 14.12.2004 reg.	

gen. 14792 reg. part. 8406
 2. [REDACTED] hanno acquistato il bene attualmente pignorato da Francavilla [REDACTED] con atto di compravendita del 12.07.1996 repertorio 16061 e trascritto il 13.07.1996 reg. gen. 3705 e reg. part. 2743

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto il sottoscritto come richiesto ha acquisito il certificato cumulativo dello stato di famiglia, di residenza e dello stato civile presso il Comune di residenza (vedi allegato 9)

-e2 – Certificato di matrimonio: Il sottoscritto ha acquisito il certificato di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato è in regime di separazione dei beni (vedi allegato 10)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

Immobile 1		Tipo : Appartamento						
COMUNE		Cerveteri						
VIA / CIVICO		Viale Livry Gargan 90						
PIANO/INTERNO		Piano 2° Int. 8						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
		Appartamento	mq 70,37 mq					
			mq					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 70,37 mq						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
balcone		19,11 mq						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato 2 e 8						
CONFINI								
L'appartamento oggetto della presente perizia confina: per due lati con altri appartamenti, per porzioni di due lati con scala condominiale e pianerottolo di accesso, per un lato con spazio esterno adibito in parte a parcheggio e per il restante lato con via Livry Gargan, infine l'immobile oggetto di pignoramento confina sia al piano sovrastane che quello sottostante con altri appartamenti.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
38	694	10	1	A/2	2	4 vani	Totale: 82 mq Escl. aree scoperte: 75 mq	€ 392,51
Indirizzo:								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'appartamento posto al 2° piano dell'edificio sito in Cerveteri in via Livry Gargan 90 è composto da : un ingresso/ disimpegno, una cucina, due camere da letto, un bagno, due ripostigli con altezza interna di 2,97 mt. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico-fognario. Internamente risulta in un buono stato di manutenzione presentando in gran parte dell'appartamento vari tipi di pavimentazione in gres porcellanato, le pareti e i soffitti delle stanze risultano intonacate e tinteggiate con vari colori in un buono stato								

manutentivo mentre gli infissi esterni (finestre) risultano datati e quindi in un medio/scarso stato manutentivo.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento posto al 2° piano dell'edificio sito in Cerveteri in via Livry Gargan 90 come già detto fa parte di un edificio in condominio composto da 4 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassetta, di cui il lato esterno in alcune zone è a cortina a faccia vista e le restanti zone intonacate e tinteggiate con colore bianco

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Immobile 1 a destinazione residenziale (abitativo) non è soggetto ad iva in quanto è stato edificato nel 1968 (certificato di abitabilità del 18.12.1969) e non è stato oggetto di ripristini.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: la descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento tranne che per i confini.

Descrizione attuale dell'immobile: porzione immobiliare sita nel Comune di Cerveteri con accesso da Via Livry Gargan 90 (catastalmente via Settevene Palo snc) "Palazzina C" e più precisamente appartamento posto al piano 2°, distinto con il numero 8, composto da 4 vani catastali, confina con appartamenti int. 7 e int. 9 e vano scala condominiale distinto al N.C.E.U. del Comune di Cerveteri al foglio 38 part. 694 sub 10 .

Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a2: i dati riportati nel pignoramento relativi ai confini dell'appartamento non sono del tutto corretti o esaustivi ma comunque consentono l'individuazione inequivocabile del bene.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto : non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione del bene pignorato (vedi allegato 4 e allegato 12)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: L'edificio di cui ne è parte l'appartamento oggetto di pignoramento ricade secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Cerveteri nella zona " Zona ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume"

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il complesso di edifici di cui ne è parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in

forza della Licenza Edilizia n° 243 del 24.08.1967, successiva variante n° 115 del 18.04.1968 e successiva variante n° 346 del 22.08.1968.

In seguito, relativamente all'immobile pignorato, a fronte di abusi realizzati durante la fase di costruzione dell'edificio è stata rilasciata dal Comune di Cerveteri il 03.07.2001 Concessione in sanatoria n° 2005 .

L'appartamento sito in Cerveteri in viale Livry Gargan 90, 2° piano, int. 8 Palazzina C censito al N.C.E.U. al foglio 38 part. 694 sub 10 risulta conforme all'ultimo titolo edilizio (concessione in sanatoria n° 2005 del 03.07.2001)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

L'edificio di cui ne è parte immobile oggetto di esecuzione è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità del 18.12.1969.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile 1 : Non vi sono difformità edilizie rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Cerveteri (concessione in sanatoria n° 2005 del 03.07.2001)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: 323,22 €</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: nessuna</i>
<i>Spese condominiali: 803,61 €</i>
<i>Altro:</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Sull'area di sedime del fabbricato di cui ne è parte l'appartamento oggetto di pignoramento non esistono diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) ed inoltre l'area non è gravata da usi civici (vedi allegato 11 stralcio cartografico degli usi civici del Comune di Cerveteri)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		Occupato con contratto di comodato uso gratuito (allegato 13)

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1		Atto di compravendita del 13.12.2004 repertorio 44177/21824 e trascritto il 14.12.2004 reg. gen. 14792 reg. part. 8406	Trascrizione del 05.05.2021 Registro Particolare 3584 Registro Generale 4811

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione:</i>					
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità		
			SI	NO	
Atti privati	Contratto di comodato di uso gratuito a tempo indeterminato del 08.10.2014 registrato il 23.10.2014 n° 10488	Trascrizione del 05.05.2021 Registro Particolare 3584 Registro Generale 4811			X

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: L'ipotesi del quesito non sussiste
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale :l'ipotesi del quesito non sussiste

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Quesito non attinente al pignoramento in oggetto
--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		02.04.2021 a mezzo del servizio postale			
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà	
Appartamento viale Livry Gargan 90 palazzina C int. 8 piano 2°		Foglio 38 part. 694 sub 10	1/1	14.12.2004 al numero registro generale 14792 e numero di registro particolare 8406	

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : non applicabile
--

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche)</u> : l'immobile non può essere diviso in natura
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile pignorato può essere venduto in unico lotto

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano 2° int. 8		mq 79,65	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 79,65
Accessori	Balcone	mq 20,56	30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti	mq 6,17
			Superficie commerciale	mq 85,82
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando : il Listino Ufficiale dell' Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma del secondo semestre dell'anno 2021, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.500,00 € ÷ Max. 2.000,00 €	€/mq 1.750,00 €	€/mq 1.562,00
	OMI	Min. 1.200,00 € ÷ Max. 1.800,00 €	€/mq 1.500,00 €	
	BI		€/mq 1.436,00 €	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Al valore medio vengono applicati i coefficienti di merito determinati in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento: 1) STATO LOCATIVO : libero : coefficiente di merito 0%; 2) PIANO DI UBICAZIONE : 2° senza ascensore : coefficiente di merito -15%; 3) STATO DI CONSERVAZIONE : buono stato : coefficiente di merito 0%; 4) LUMINOSITA' : luminoso : coefficiente di merito 5%; 5) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna : coefficiente di merito 5%; 6) EDIFICIO : oltre i 40 anni stato conservativo scadente: coefficiente di merito -15%; 7) RISCALDAMENTO : autonomo coefficiente di merito 5%; Totale coefficienti di merito = -15%. Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere: $1.562,00 + (1.562,00 \times -15\%) = 1.327,70 \text{ €/mq di superficie lorda}$				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento	85,82 mq	1.327,70 €	113.943,21 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			114.000,00 €	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Appartamento sito in Cerveteri in viale Livry Gargan 90, 2° piano, int. 8 Palazzina C censito al N.C.E.U. al foglio				

38 part. 694 sub 10		
Costo Regularizzazione abuso : (nessuno)		0,00 €
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione: nessuna		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1	€	Euro/00
Appartamento sito in Cerveteri in viale Livry Gargan 90, 2° piano, int. 8 Palazzina C censito al N.C.E.U. al foglio 38 part. 694 sub 10	114.000,00 €	Centoquattordicimila/00 euro

Civitavecchia, li 01.09.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Marco Gagliardi

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2 – RILIEVO

ALLEGATO 3 – VISURA CATASTALE

ALLEGATO 4 – PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 5 - LICENZA EDILIZIA 243 DEL 24.08.1967 - VARIANTE 115 DEL 18.04.1968 - VARIANTE 346 DEL 22.08.1968;

ALLEGATO 6 - CONCESSIONE IN SANATORIA N° 2005 DEL 03.07.2001

ALLEGATO 7 - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 18.12.1969

ALLEGATO 8 - ELABORATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 9 - CERTIFICATO CUMULATIVO DELLO STATO DI FAMIGLIA - RESIDENZA - STATO CIVILE

ALLEGATO 10 - CERTIFICATO DI MATRIMONIO

ALLEGATO 11 – ASSEVERAZIONE INESITENZA USI CIVILI

ALLEGATO 12 - STRALCIO AEROFOTOGRAFICO E STRALCIO FOTO AEREA

ALLEGATO 13 - CONTRATTO DI COMODATO USO GRATUITO