

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 191/2020**

PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXX**

CONTRO: **XXXXXX**

GIUDICE: **DOTT./DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **geom. Enrico Carai**

CUSTODE: **avv. Roberta Calvi**

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 evidenziando 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 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. **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:

- **invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **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: |
|--------------|

In virtù dell'atto di pignoramento del 22/03/2017 rep. N° 116 trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 13/04/2017 , promosso da Red Sea SPV s.r.l. cf. 04938320266, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n°191/2020 presso il Tribunale di Civitavecchia, sezione Esecuzioni Immobiliari. I procedimenti a favore dei creditori, contro l'esecutato riguarda l'immobile sito in TOLFA (Rm) :

• **Appartamento via Lizzera n°23 Piano S1 :**

Il sottoscritto appena ricevuto l'incarico ha contattato il Custode per fissare il primo incontro in data 07/07/2021 si è proceduto al primo accesso, si è proceduto al rinvio poiché il sig. XXXXXX non era presente e la sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dichiaratesi convivente , non era al conoscenza della comunicazione ; in accordo con il custode veniva rinviato l'accesso al giorno 15/10/2021 , anche in questo caso era **presente** la sig. xxxxxxxxxx, questa volta ha permesso l'accesso, procedendo alla verifica dei luoghi e a tutti gli adempimenti del caso ;

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|--|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ | DATA | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA | Giuramento | 04/06/2021 | Accettazione | |
| | Fascicolo telematico | 09/06/2021 | Accesso dal portale | |
| | Deposito perizia | | | |
| SISTER (Telematico) | Catasto | | planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile | ALL.1 |
| | Conservatoria | | (Tipo Ispezione di verifica) | |
| GOOGLE | (Tipo Inquadramento Territoriale) | | (Tipo dati in relazione) | ALL.2 |
| REGIONE LAZIO | (Tipo Ricerca vincoli territoriali) | | Paesaggio ins urbani | ALL.3 |
| ACCESSO AGLI ATTI | | | | |
| UFFICI | UFFICIO/ATTIVITÀ | ESITO | | Allegato (Eventuale) |
| COMUNE DI TOLFA | Urbanistica | ACCESSO ATTI prot. 9655-02-09-2021 | | si |
| UNIV. AGRARIA | | | | |
| AGENZIA ENTRATE | Catasto | PLANIMETRIA E VISURE STORICHE 30-08-2021 | | ALL.4 |
| | Pubblicità Immobiliare | ISPEZIONE DEL 30-08-2021 | | ALL.5 |
| | Locazioni | | | |
| ANAGRAFE | | Stato di famiglia Libero | | ALL.6 |
| ARCHIVIO NOTARILE | Atto Compravendita | ATTO COMPRAVENDITA REP.32434/13942 del 16/11/2006 notaio Napoleone Gianluca | | ALL.7 |
| | Atto Ultraventennale | Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Giulia Messina Vitriano Roma il 21/10/2020 | | PRESENTE IN ATTI |
| DATI DI INTERESSE | | | | |
| RIUNIONI/INCONTRI | MOTIVO | DATA/ORA | ESITO | Allegato (Eventuale) |

| | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------|----------|--|
| (COMUNE DELL'ESECUZIONE) | Sopralluogo | 07/07/2021 | negativo | |
| | Sopralluogo | 15/10/2021 | positivo | |
| TRIBUNALE CIVITAVECCHIA | DI Udienza | 22/02/2022 | | |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE | Deposito telematico | | si | |
| CASI DI OPPONIBILITA' | Contratti di locazione | | no | |
| | 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.

| | Presente in atti | Data indagine | Non presente in atti | Completezza (d1 e d2) |
|---|------------------|---------------|----------------------|---|
| Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1 | | 30/8/2021 | SI | ALL.5bis |
| Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2 | si | 11/11/2020 | SI | Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 2° c risulta completa ed idonea |
| Segnalazioni al Giudice: | | | | |

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile ... - Tipo : Appartamento/villa/box auto/terreno - vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile ... - Tipo : Appartamento/villa/box auto/terreno - vedi quesito 2.A)**

| |
|---|
| IPOTECHE: ISCRIZIONE N.6407/1473 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26/04/2010 repert. 3574/2676 notaio MARTELLA- A favore Banca Popolare di Lodi spa sede Lodi – contro XXXXX nato a tolfa il XXXXX capiatle €XXXXXXXXXtotale € XXXXXX durata 27 anni |
| PIGNORAMENTI: Trascrizione n° 8317/6089 del 14/10/2020 verbale di Pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario tribunale di Civitavecchia in data 01/09/2020, rep. 1568; a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) cf. 04938320266 |
| SEQUESTRI:Sulla base dei documenti in atti non risultano domande Giudiziali |
| DOMANDE GIUDIZIALI: Sulla base dei documenti in atti non risultano domande Giudiziali |
| SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Sulla base dei documenti in atti non risultano sente dichiarative di fallimento |
| ALTRO : n.d. |

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

| PROPRIETA' | PROPRIETA' AL VENTENNIO |
|--|-------------------------|
| XXXXXXXXXXXX | Si |
| PROVENIENZA (1. F): PIENA PROPRIETA' giusta atto di ATTO COMPRAVENDITA REP.32434/13942 del 16/11/2006 notaio Napoleone Gianluca | |
| DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : | |

da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Tolfa il 03.12.1919) del 29/11/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/11/2006 Registrazione: Sede: Volume: 380 n: 45 SUCCESSIONE (n. 7417/2006) :
 N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI
 1 **COMPRAVENDITA** : Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX atto Capparella del 31/12/1970 trascritto al RP 524/1971

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Libero

-e2 – Certificato di matrimonio:

libero

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Appartamento posto al piano 1 sottostrada, di una palazzina plurifamiliare , edificata nel 1969 di finitura economica in stato di manutenzione di discreto, rifinito in kliner e intonaco.

L'esposizione non delle più felici poiché un lato da sulla parete contro terra, e gli altri due lati verso gli edifici confinanti.

L'edificio è composto di n° 4 piani fuori terra e due seminterrati, non è dotato di ascensore.

L'appartamento al suo interno si presenta in buone condizioni di manutenzione , a detta dell'occupante i lavori di ristrutturazione risalgono al 2010 .I pavimenti sono i gres porcellanato di buona fattura così come i rivestimenti, le pareti sono tinteggiate con lavabile bianca, le porte sono di buona qualità, gli infissi sono recenti con vetro camera e avvolgibili in pvc, la parte esterna si colloca tra la parete contro terra e l'edificio è pavimentata. Il riscaldamento è con caldaia a Gas metano e termosifoni in alluminio.

| | | |
|--|---------------------------------------|----------------------|
| Immobile ... | Tipo : Appartamento | |
| COMUNE | TOLFA | |
| VIA / CIVICO | LIZZERA N°23 | |
| PIANO/INTERNO | PIANO S1; INT. 1 | |
| | UNITÀ AMBIENTALE | SUPERF. CALPESTABILE |
| | Ingresso | Mq. 10,47 |
| | soggiorno | Mq. 24.82 |
| | Letto 1 | Mq. 13.13 |
| | Letto 2 | Mq. 17.04 |
| | wc | Mq. 4.56 |
| | k | Mq. 14.90 |
| | rip | Mq. 1.42 |
| | TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | Mq. 86.34 |
| Accessori dell'immobile | | SUPERF. CALPESTABILE |
| | cortile | Mq. 73.85 |
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | Tavola/allegato ALL. 8 | |
| CONFINI - via Lizzera , app. int. 2 , vano scala, proprietà condominiale | | |

RILIEVO STATO DI FATTO

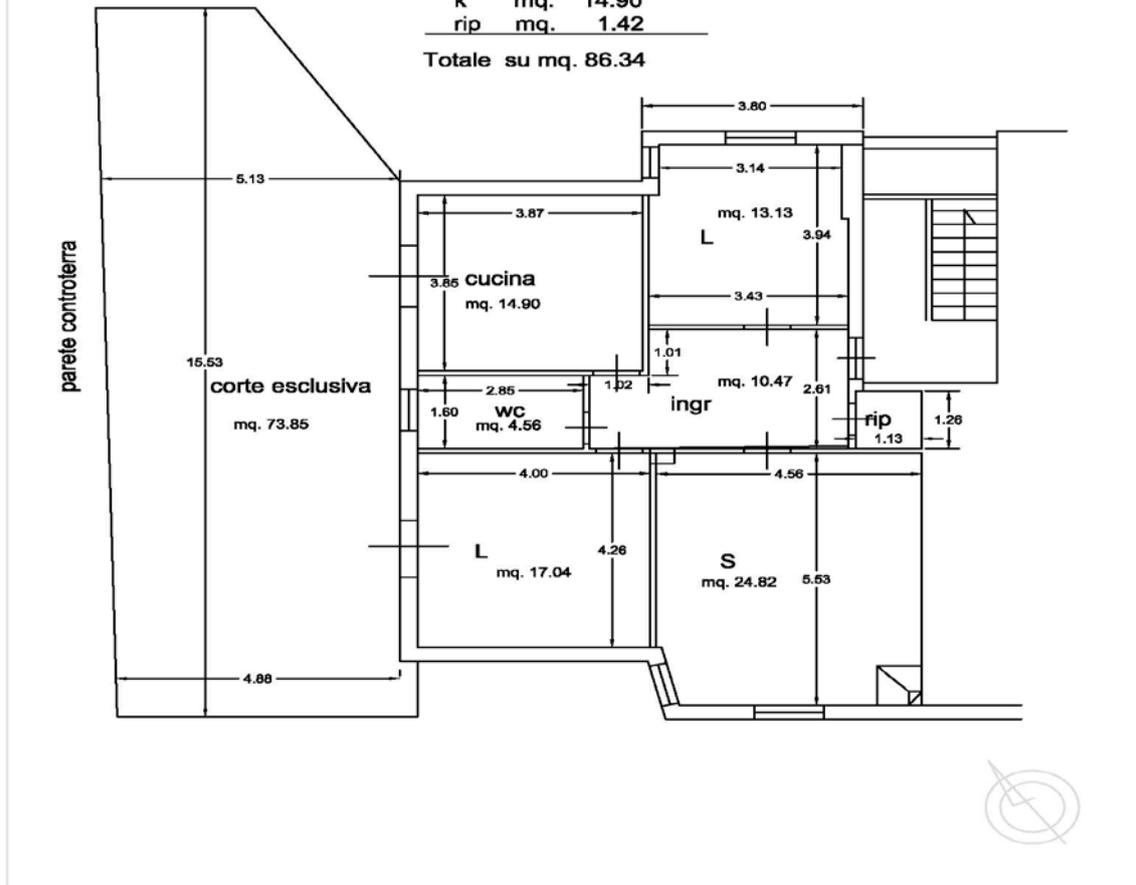
PIANO S1

Abitazione int.1

h = 3.00

ingr mq. 10.47
 sogg mq. 24.82
 letto1 mq. 13.13
 letto2 mq. 17.04
 wc mq. 4.56
 k mq. 14.90
 rip mq. 1.42

Totale su mq. 86.34



DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.E.U.

| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
|--------|-------|------|-----------|--------|--------|----------|---|---------|
| 27 | 38 | 11 | | A/2 | 1 | 5 | Totale: mq 101 Escl. aree scoperte: mq | €400,25 |

Indirizzo: VIA LIZZERA 23 PIANO S1 INT.1

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile presenta finiture di buona qualità , pavimenti e ceramiche oggetto della ristrutturazione del 2010

CARATTERISTICHE ESTERNE

Palazzina plurifamiliare realizzata nel 1968 /70 in c.a. muratura a cassa vuota , rifinito con intonaco e tinteggiatura , copertura a tetto , infissi dell'appartamento in alluminio con vetro camera, avvolgibili in pvc, piccola area scoperta pavimentata tra il terrapieno e la palazzina.

Quesito 2.B)

| |
|---|
| Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte |
| Immobile fg. 27 part.38 sub. 11 – non soggetto ad iva |
| Immobile ... |

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

| |
|--|
| Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: si conferma la conformità del bene a quella contenuta nel pignoramento |
|--|

Quesito 3.B)

| |
|--|
| Aggiornamento del catasto |
| Immobile INT. 1 - correttamente identificato allo stato di fatto ma difforme al progetto approvato |
| Immobile ... |

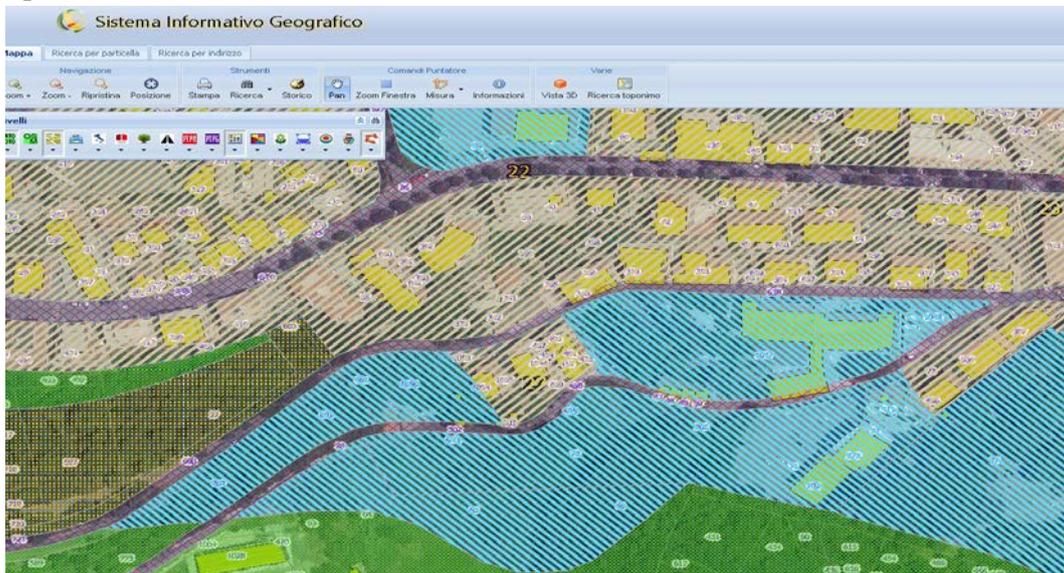
Quesito 3.C)

| |
|---|
| Acquisizione delle mappe censuarie |
| Immobile INT. 1 |
| Immobile ... |

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

| |
|--|
| Strumento urbanistico comunale: PRG approvato con dcc n°36 del 28/06/1969 – DGRL N. 2801 DEL 19/07/1975 BURL N.29 DEL 20/10/1975 - zona B completamento - RC3 |
|--|



Quesito 4.B) - CDU

| |
|--|
| Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): -- |
|--|

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

| |
|--|
| Regolarità edilizia: L'appartamento in esame fa parte di un edificio realizzato in virtù della licenza edilizia n°115/196 del 21/03/1968 sono state approvate n° 2 varianti ma da quando presente in atti la destinazione |
|--|

dell'appartamento oggetto della presente valutazione è rimasta sempre come GARAGE; ALL. 9 + ALL. 11 (Progetto collaudo ecc documenti del fascicolo comunale)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

certificato di agibilità del fabbricato rilasciato , il Comune di Tolfa nella persona del Sindaco e del tecnico Comunale rilasciano il certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato in data 17/03/1970 **ALL. 10**

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Immobile : appartamento fg. 27 part. 38 sub.11

Difformità edilizie: trasformazione da locale Garage ad abitazione

che il cambio di destinazione d'uso da cantina-garage a civile abitazione, poiché comporta il passaggio da una categoria urbanistica ad un'altra, rientra tra gli interventi edilizi per i quali è necessario il rilascio del permesso di costruire di costruire”;

(T.A.R. Campania - Napoli, sez. III, 03/01/2020, n.31; cfr. Tar Liguria – Genova, sez. I, 26/07/2017, n. 682; Cassazione penale, sez. III, 05/04/2016, n.26455; Cassazione penale, sez. III, 05/04/2016, n. 26455).

Relativamente alla destinazione di Progetto si precisa che detta superficie era in eccedenza rispetto al calcolo in atti , riferito al reperimento degli standard urbanistici previsti , in quanto la superficie necessaria indicata era di mq. 170,00 mentre nel conteggio dell'area asservita era mq. 231,00 all'esterno e 89,20 all'interno ;

nella fascicolo nella istruttoria della agibilità il tecnico comunale rileva l'esistenza dell'appartamento e ne giustifica la regolarità in quanto il parcheggio reperito all'esterno era sufficiente per il fabbricato nella sua totalità.

Questo comunque non poteva automaticamente portare al cambio di destinazione d'uso della porzione indicata come parcheggio, necessitava di una ulteriore variante; nel certificato di agibilità appare invece la consistenza dell'appartamento in questione.

Da giurisprudenza acclamata emerge che tra certificato di agibilità e titolo edilizio è il secondo che detta le regole.

Più volte ha ribadito che tale certificato di Abitabilità vale solo per salubrità, igienicità e sicurezza dell'edificio, non essendo invece diretto a garantire la conformità urbanistico edilizia del manufatto (Cons. di Stato IV n. 2456/2018). Al riguardo TAR. Toscana 11/03/2019, n. 348, ha affermato - in conformità all'orientamento espresso dal Consiglio di Stato - che il permesso di costruire ed il certificato di agibilità sono collegati a presupposti diversi e non sovrapponibili. Ed infatti il certificato di agibilità ha la funzione di accertare che l'immobile al quale si riferisce è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, mentre il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche è oggetto della specifica funzione del titolo edilizio. Il che comporta che i diversi piani possono convivere sia nella forma fisiologica della conformità dell'edificio ad entrambe le tipologie normative sia in quella patologica di una loro divergenza. Pertanto poiché l e superfici e il volume dell'edificio erano già fuori terra anche per la parte oggetto della presente perizia, non vi è un aumento di volume né di superficie, pertanto per il solo cambio di destinazione è possibile procedere ad una sanatoria .

Sanabilità: Sanabile mediante l'applicazione dell'art. 36 del DPR 380/01

Costi:

superficie utile mq. 86,34 superficie lorda mq. 99,35 x 3,20 = mc 318,00

Oneri derivati dall'art. 16 dpr 380/01

Urbanizzazione 1° = € Vpp/mc € 3,90 x 318,00 = € 1240,00

Urbanizzazione 2° = € Vpp/mc € 3,90 x 318,00 = € 1240,00

Costo di costruzione = €/mq 25,00 SL x 86,34= € 2158,50

Art.36 DPR 380/01 sanzione pari al doppio degli oneri di cui al'art 16 dpr 380/01

Up1 +Up2 + Costo Costruzione = € 4.638,50 x 2 = € 9.277,00

Diritti PDC a sanatoria diritti €401,00 + € 32,00 bolli

Spese tecniche professionista € 3000,00

TOTALE COSTI PER LA SANTORIA € 12.710,00

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

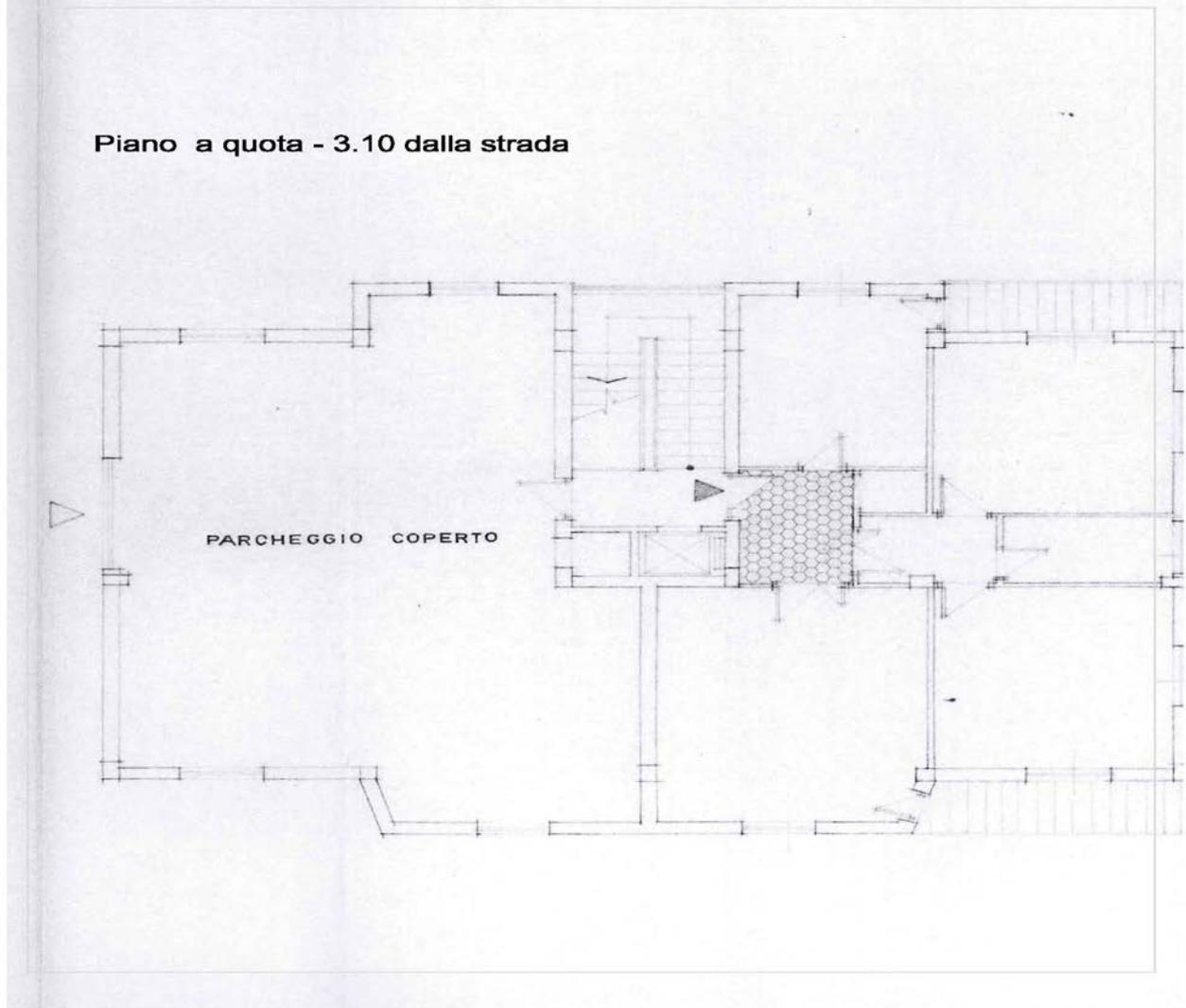
Recupero degli standard persi a seguito della trasformazione mediante la monetizzazione
Determina Comunale ALL. 12 - sul prezzo pari al 50 % degli oneri art. 16

ONERI € 4.638,50/2= € 2.319,25

COSTO COMPLESSIVO DELLA SANTORIA € 15.030,00

ESTRATTO DAL PROGETTO DI LICENZA N° 115/196 DEL 21/03/1968

Piano a quota - 3.10 dalla strada



Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati ALL.3

| | 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:</i> <i>Ad oggi le spese risultano solo quelle pilizia scale + gestione ord. €135,00 + r.c. paria a € 21.50</i> |
| <i>Spese straordinarie già deliberate:</i> <i>in corso di approvazione BONUS 110</i> |
| <i>Spese condominiali: quota millesimale int. 1 59,95/1000</i> |
| <i>Altro:</i> <i>non ci sono debiti pregressi DICHIARAZIONE AMMINISTRATORE ALL. 12</i> |

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

| |
|-------------------|
| Non sono presenti |
|-------------------|

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

| | Libero | Occupato |
|-----------------|--------|------------------|
| Immobile int. 1 | | Dal proprietario |
| Immobile... | | |

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

| Immobile | Intestatario | Titolo legittimante il possesso | Trascrizione del pignoramento |
|----------|--------------|---|--|
| Int. 1 | XXXXXXXXXX | Atto notaio Napolenone rep 32434 del 16/11/2006 | Repert. 1568 del 01/09/2020 ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia |

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

| <i>Descrizione:</i> | | | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|----|
| Contratti | Registrazione contratto | Trascrizione pignoramento | Opponibilità | |
| | | | SI | NO |
| Atti privati | | | | |
| Contratti di locazione | | | | |

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

| |
|--|
| <i>Descrizione: non rientra nel caso</i> == |
| <i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> == <i>non rientra nel caso</i> |

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

| |
|--|
| |
|--|

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

| Notifica atto di pignoramento: | | alla data della Notifica del pignoramento effettuata in data 12/09/2020 L'esecutato era intestatario dell'immobile pignorato in forza di un atto regolarmente trascritto | | |
|--|---------------------------|--|-------|---|
| Immobile | Intestatario/Destinatario | Beni (F., p.la, sub) | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà |
| Abitazione in via Lizzera 23 piano S1 int. 1 | XXXXXXXXXX | FG. 27 PART. 38 SUB. 11 ; CAT. A2 CL. 1 VANI 5 SUP CAT. MQ. 101 R.C €400,25 | 1/1 | ATTO COMPRAVENDITA REP.32434/13942 del 16/11/2006 notaio Napoleone Gianluca TRASCritto IL 18/11/2006 AL REG PART.7417 REG GEN 13246 |

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

| |
|--|
| - <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> <i>non rientra nel caso</i> |
| Lotto 1: |

| |
|--|
| - <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> IN BASE ALLA TIPOLOGIA DEL BENE SI RITIENE CHE L'IMMOBILE DEBBA ESSERE VENDUTO IN UN UNICO LOTTO |
|--|

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

| |
|--|
| Unico lotto: Abitazione in via Lizzera 23 piano S1 int. 1 |
| Più lotti: |

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 ... | | mq 99,35 | 100% muri perimetrali 50% muri confinanti | mq 99.35 |
| Accessori | (Balcone.....) | mq 73.85 | 10% | Mq 7,38 |
| | (area cortile) | | | |
| | | | Superficie commerciale | Mq 106,73 |
| - Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato - | | | | |
| Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE) | | | | |
| Tipologia immobile | | Valori di mercato €mq | Valore medio €mq | Prezzo unitari con arrotondamenti |
| Abitazione in via Lizzera 23 piano S1 int. 1 | Val. locali | Min. 900,00 ÷ Max.1150,00 | €mq 1025,00 | 997,00 |
| | OMI | Min. 800,00÷ Max. 1150,00 | €mq 975,00 | |
| | BI | Min.806,00 ÷ Max. 1178,00 | €mq 992,00 | |

| | | | |
|--|-----------------------|-------------|--------------------------|
| - Adeguamenti e correzione del valore di mercato - | | | |
| <i>Descrizione metodo:</i> | | | |
| -Valore di mercato compendio pignorato - | | | |
| Bene | Mq | €/mq | Valore di mercato |
| Abitazione in via Lizzera 23 piano S1 int. 1 | 106,73 | 997,33 | € 106.445,38 |
| Valore di Mercato in cifra tonda | | | €106.000,00 |
| - Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – | | | |
| L'immobile facente parte di un edificio regolarmente autorizzato in corso di costruzione ha modificato la destinazione del Parcheggio all'interno del fabbricato per mq. 89.20 ricavando un appartamento con una superficie utile di mq. 86,34; la superficie coperta è di mq. 99.35 mentre la cubatura mc. 318,00 – | | | |
| Il DPR 380/01 stabilisce all'art.32 la classificazione delle variazioni essenziali al titolo edilizio rilasciato, il nostro caso rientra nel com.1 lett.a – il Cambio di destinazione d'uso nel caso specifico è senza opere poiché non necessita di opere in quanto realizzate originariamente dal costruttore, accertate dal Comune in fase di rilascio del certificato di agibilità ancorchè inserite nello stesso certificato come mutamento di destinazione. Naturalmente a parere del sottoscritto e da letteratura ormai assodata le difformità edilizie qualora differiscano dal certificato di agibilità sono e rimangono opere abusive | | | |
| Immobile int. 1 – Appartamento Piano S1 | | | |
| Costo Regolarizzazione abuso | | | €15.030,00 |
| - Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene) | | | |
| <i>Descrizione:</i> | | | |
| - Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) - | | | |
| Lotto .../(immobile pignorato) | € | | Euro/00 |
| Abitazione in via Lizzera 23 piano S1 int. 1 | €106.000,00-15.030,00 | | € 90.970,00 |

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Descrizione metodo:</i> | |
| Valore della nuda proprietà | |

Santa Marinella, li 16/02/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Enrico Carai

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

| | |
|------------------|--|
| <i>ALL.1-</i> | <i>ESTRATTO DI MAPPA</i> |
| <i>ALL.2-</i> | <i>INQUADRAMENTO</i> |
| <i>ALL.3-</i> | <i>VINCOLI REGIONALI</i> |
| <i>ALL.4</i> | <i>PLANIMETRIA CATASTALE E VISURA</i> |
| <i>ALL.5</i> | <i>ISPEZ IPOTECARIA</i> |
| <i>ALL.5 BIS</i> | <i>ISPEZIONE IPOTECARIA</i> |
| <i>ALL.6</i> | <i>CERTIFICATO STATO LIBERO RE MARIO</i> |
| <i>ALL.7</i> | <i>ATTO DI PROVENIENZA</i> |
| <i>ALL.8</i> | <i>DOC. FOTOGRAFICA</i> |
| <i>ALL.9</i> | <i>LICENZA EDILIZIA</i> |
| <i>ALL.10</i> | <i>ABITABILITA'</i> |
| <i>ALL.11</i> | <i>PROGETTO +VARIANTE</i> |
| <i>ALL.12</i> | <i>DOC. CONDOMINIALI</i> |
| <i>ALL.13</i> | <i>RELAZIONE SUGLI ACCESSI</i> |
| <i>ALL.14</i> | <i>DETERMINA COMUNALE CALCOLO ONERI</i> |