

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 03/2020**
PROMOSSA DA: **CONDOMINIO via Roma 45/a**
CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE **DOTT. Francesco VIGORITO**
C.T.U.: **ARCH. Angelo ANZELLINI**
CUSTODE: **NOTAIO Stefania AGOSTINO**

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:

1. PLANIMETRIA immobile rilevato.*pdf*
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA immobile.*pdf*
3. PERIZIA conforme Garante Protezione dati Personali.*pdf*
4. DATI CATASTALI.*rtf*
5. DESCRIZIONE sintetica lotto.*rtf*
6. ELABORATI CATASTALI.*pdf*
7. CERTIFICATI Stato Civile/Residenza/Matrimonio/Divorzio, parte eseguita.*pdf*
8. VERBALI dei sopralluoghi.*pdf*
9. ATTI di Proprietà/di Provenienza immobile.*pdf*

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 in 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 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 congruagli 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 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

- *In data 24.09.2021 veniva comunicata al sottoscritto architetto Angelo Anzellini, con studio in Tarquinia Lungomare dei Tirreni n°64, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice, dott. Francesco VIGORITO, per l'Esecuzione Immobiliare in epigrafe (avvenuta in data 23.09.2021, mediante la sostituzione del CTU precedente).*
- *In data 07.10.2021 il sottoscritto formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento.*
- *I quesiti sono stati formulati dalla G.E. nel proprio Decreto di nomina, così come enunciati nel CAPITOLO n°1 della presente, inclusi i tempi stessi della consegna dell'elaborato peritale.*
- *Il CTU ha stabilito per il giorno 11.10.2021 l'inizio delle operazioni peritali (nel proprio studio).*
- *Successivamente, con l'intento di arrivare ad una corretta identificazione dell'immobile interessato, si è proceduto innanzi tutto, come richiesto nel QUESITO n°1, ad una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo telematico, ponendo particolare attenzione alle certificazioni notarile e ipo-catastale, alle visure ipotecarie del ventennio precedente il pignoramento, al verbale di pignoramento ed alle altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.*
- *Poi si è proceduto mediante una ricerca catastale con l'ausilio di adeguati strumenti telematici attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, all'esame dettagliato delle visure storiche, delle mappe censuarie e delle planimetrie aggiornate; tutto quanto come già detto per una corretta ed inequivocabile identificazione del bene interessato dalla procedura esecutiva.*
- *In seguito a questa prima fase di studio preliminare nel proprio studio, egli, tramite la Custode nominata dalla G.E., Notaio Stefania Agostino, avrebbe comunicato alle parti la data e l'ora del sopralluogo da effettuare presso l'immobile interessato oggetto del procedimento esecutivo. Nella fattispecie la Custode concordava il giorno 16.11.2021 quale data del primo sopralluogo sul posto (relativo al mio incarico).*
- *Quindi in data 16.11.2021 alle ore 13:30, come da accordi e come da verbale in atti, il CTU si recava sul luogo degli immobili in Ladispoli, via Roma al civico n°45/a (ove era stato fissato l'appuntamento) e insieme alla Custode Notaio Stefania Agostino ed in presenza della sig.ra Silvia Colantoni (figlia di parte esecutata) che ha consentito regolarmente l'accesso nell'immobile, iniziava a svolgere le operazioni peritali relative al sopralluogo programmato.*
- *Tale sopralluogo si è svolto, come riportato nel relativo verbale in atti, regolarmente e nella maniera più serena immaginabile. Il CTU prendeva visione della situazione sia all'interno che all'esterno dell'immobile, iniziava a rilevare le misure accessibili utili, effettuava adeguate riprese fotografiche interne ed esterne, infine acquisiva tutte quelle informazioni necessarie alla stesura dell'elaborato peritale relativo alla consulenza tecnica.*
- *In seguito il CTU, in virtù di quanto visionato negli elaborati catastali, negli atti e di quanto successivamente rilevato sul posto durante i sopralluoghi, provvedeva ad intraprendere le opportune verifiche sulle autorizzazioni edilizie e sulla legittimità della costruzione dell'immobile.*

Tutto quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. della esecuzione in epigrafe si pregia di relazionare, punto per punto, mediante la trattazione complessiva che segue, sui quesiti posti dal G.E.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	24.09.2021 07.10.2021	– <i>Nomina</i> – <i>Giuramento telematico</i>	
	Fascicolo telematico	11.10.2021	<i>Inizio consultazioni fascicolo</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	15.11.2021	– <i>Planimetria catastale</i> – <i>Visura storica catastale</i> – <i>Estratto di Mappa catastale (Wegis)</i> – <i>Elaborato Planimetrico catastale</i>	06
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	15.11.2021 16.11.2021	<i>Inquadramento Urbanistico</i> <i>Documentazione Fotografica</i>	02
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali Urbanistici</i>	17.01.2022	<i>Individuazione Vincoli sul sito</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sportello Unico per l'Edilizia	– <i>Licenza Edilizia n°19/1984 del 17.02.1984</i> – <i>Termine Lavori il 30.08.1984</i> – <i>Certificazione di Agibilità in data 05.02.1985</i>		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune Ladispoli Comune Ladispoli	<i>Certificato Stato Civile/Residenza</i> <i>Certificato di Matrimonio / Attestazione di Divorzio</i>		07
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Atto di compravendita</i>		09
	Atto Ultraventennale	<i>Atto di compravendita</i>		09
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo	16.11.2021 ore 13:30	<i>Positivo come da verbale</i>	08
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	Udienza	22.02.2022 ore 11:30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		<i>Si</i>	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		<i>No</i>	
	Assegnazione della casa coniugale		<i>No</i>	

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		27.10.2021	Non presente	No
Certificato notarile – vedi quesito 1.C) - c2	Presente	27.10.2021		Si
Segnalazioni al Giudice: – In atti non si sono riscontrati elaborati catastali				

Quesito 1.B) 1.G)

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile:** Non residenziale al piano secondo – Via Roma n°45/a, interno B. In NCF Comune di Ladispoli al Fg.68; P.lla 103; Sub.no 7, Zona Censuaria – – Categoria C/2 – Classe 5 – Consistenza 52 mq – Superficie Catastale totale 63,00 mq, – Rendita €.290,04
- **Tipo:** Soffitta / Deposito posto su un unico livello
- **Altri procedimenti giudiziari:** No

IPOTECHE:

– Iscrizione nei RG / RP ai nn° 2103 / 327 del 26.03.2015, **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Civitavecchia del 19.12.2014 rep. 1407/2014, in favore di Condominio via Roma 45/a in Ladispoli, contro ~~XXXXXXXXXXXX~~, a garanzia di un capitale di €.1'116,98.

PIGNORAMENTI:

– Trascrizione presso la della Conservatoria dei R.I. di Civitavecchia nei RG / RP ai nn°184 / 149 del 13.01.2020, atto esecutivo o cautelativo, verbale di **pignoramento immobiliare**, repertorio n°3553/2019 del 09.12.2019; in favore di Condominio via Roma 45/a con sede in Ladispoli (RM), contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ gravante sull'immobile ubicato nel Comune di Ladispoli, con accesso da via Roma 45/a e precisamente:
 – Locale deposito sito al Piano Secondo, distinto con la lettera "B", della consistenza di mq 52, censito nel NCF del Comune di Ladispoli al Fg. 68, P.lla 103, Sub. 7 .

SEQUESTRI: -----

DOMANDE GIUDIZIALI: -----

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): -----

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Letizia Urbani (parte eseguita)	No (proprietario dal 2001 alla data del pignoramento)

PROVENIENZA (I. F):

– L'atto di provenienza ultraventennale, non rilevato in atti, sarà depositato in qualità di allegato alla presente.
 – La Relazione Notarile risale sino al seguente atto, antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, e precisamente:
 – Per la quota di 1/1 ad un Atto di Compravendita del 26.10.1991 rep. 79755/4983 a rogito Notaio Antonio Carella di Roma, trascritto in data 15.11.1991 ai nn°8621 / 6450 dei RG / RP; in favore di Carlo Odoardi nato a Roma il 09.02.1959, contro Roberto Santella nato a Roma l'11.05.1956 e Patrizia Capobianco nata a Roma il 13.10.1965.

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):

- **[REDACTED]** ha acquistato:
 – *Immobile non residenziale (locale deposito) sito nel Comune di Ladispoli via Roma 45/a, Piano Secondo interno B, consistenza mq 52,00, in NCF al Fg.68, P.IIa 103, Sub. 7 – 1/1 piena proprietà; da Carlo Odoardi nato a Roma il 09.02.1959, con atto di compravendita in data 28.02.2001 rep. 8070 a rogito Notaio Massimo De Santis di Roma trascritto in data 10.03.2001 ai nn°2217/1496 dei RG/RP;*
 – **Carlo Odoardi** nato a Roma il 09.02.1959, ha acquistato:
 – *Immobile non residenziale (locale deposito) sito nel Comune di Ladispoli via Roma 45/a, Piano Secondo interno B, consistenza mq 52,00, in NCF al Fg.68, P.IIa 103, Sub. 7 – 1/1 piena proprietà; da Roberto Santella nato a Roma l'11.05.1956 e da Patrizia Capobianco nata a Roma il 13.10.1965, con Atto di Compravendita del 26.10.1991 rep. 79755/4983 a rogito Notaio Antonio Carella di Roma, trascritto in data 15.11.1991 ai nn°8621 / 6450 dei RG / RP.*

Quesito 1.E)

- e1 – Certificato di Stato Civile:**
 – *Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto detto certificato sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata*
- e2 – Certificato di matrimonio:**
 – *Si rilevano sia l'esistenza di rapporto di coniugio tra [REDACTED], in data [REDACTED] che l'attestazione dell'avvenuto divorzio, fra gli stessi, in data [REDACTED], pertanto il certificato di matrimonio e l'attestazione del divorzio saranno prodotti ed allegati alla perizia depositata*
 – *Dall'atto di acquisto dell'immobile (avvenuto in data 28.02.2001) si evince che [REDACTED] era di stato libero (divorziata)*

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A) – Descrizione immobile

Immobile	Lotto Unico	Tipo: Immobile non residenziale tipo soffitta / deposito
COMUNE		Ladispoli
VIA / CIVICO		Via Roma n°45/a
PIANO/INTERNO		Piano Secondo (P.2°) interno B
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERFICIE CALPESTABILE
	Piano Secondo	mq 52, 00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 52, 00

Accessori dell'immobile	SUPERFICI CALPESTABILI
Terrazzi o Balconi/Tettoie/Verande/Portici	

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegato n°2
PLANIMETRIA RILEVATA	Allegato n°1

CONFINI
 L'unità immobiliare confina con:
 – Sub. 6 (interno A);
 – Via Roma tramite l'affaccio sul Sub. 2
 – Il tutto salvo altri.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
68	103	7	---	C/2	5	52,00 mq	Totale: mq 63,00 Esc. aree scoperte: mq 00,00	€ 290,04

Indirizzo: Via Roma al civico n°45/a

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile si presenta con una zona giorno composta da un ambiente unico destinato a soggiorno pranzo con camino in mattoncini e angolo cottura. Successivamente una porta immette nella zona notte attraverso un piccolo disimpegno che disciplina l'accesso verso due camere da letto (delle quali una matrimoniale ed una leggermente più piccola con armadio a muro) ed un bagno con aeratore, provvisto di scaldabagno e cabina doccia. L'impianto termico è limitato al camino e ad un climatizzatore nella camera matrimoniale. Complessivamente nell'immobile, in virtù della propria destinazione d'uso, le rifiniture sono apprezzabili, però, l'utilizzazione residenziale dello stesso ed altre evidenze, quali ad esempio le altezze interne non residenziali e alcune parti interne rilevate, lo caratterizzano in forte contrasto con la documentazione catastale e con le autorizzazioni edilizie riscontrate.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La localizzazione e l'accesso all'immobile avviene all'interno del Comune di Ladispoli, dalla Via Roma al civico n°45/a, al Piano Secondo, interno B di un edificio di tre livelli fuori terra oltre area condominiale comune, ubicato in una posizione vicinissima al mare. La struttura della costruzione è del tipo misto in calcestruzzo di cemento armato e muratura, la copertura di competenza è parte orizzontale e parte inclinata (ove parte di essa è rilevata in contrasto con le autorizzazioni edilizie riscontrate), le superfici murarie esterne sono rifinite mediante intonaco al civile e tinteggiatura finale. Precisamente l'accesso all'immobile avviene dalla citata Via Roma al civico n°45/a, poi attraverso un'area condominiale comune di accesso, attraverso scale interne coperte, al Secondo Piano si accede all'interno B interessato.

Quesito 2.B)

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

Immobile Lotto Unico **Tipo:** Immobile non residenziale tipo soffitta / deposito

Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, si precisa quanto segue:

- La parte eseguita è una persona fisica, pertanto non sottoposta a regime di tassazione sul valore aggiunto;*
 - L'immobile eseguito non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto.*
- Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi (visto che non lo è), di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA nel caso siano già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

I dati presenti nel pignoramento sono i seguenti:

- Locale magazzino sito in Ladispoli (RM) Via Roma n°45/a, piano 2, interno B, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 68, Particella 103, Subalterno 7, Categoria C/2, Consistenza mq 52,00, Rendita Catastale €. 290,04*

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

-a1: ----

-a2: (modestissime differenze)

*Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:
– I dati Catastali attuali risultano più dettagliati grazie all'integrazione con "Classe 5".*

-a3: ----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile Lotto Unico P.2° – In NCF Comune di Ladispoli al Fg.68; P.lla 103; Sub.no 7.

Tipo Immobile non residenziale tipo soffitta / deposito

In merito alla opportunità di eseguire variazioni o aggiornamenti catastali, dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo nell'immobile interessato sono emerse le seguenti difformità:

- Nella attuale Planimetria Catastale sono state riscontrate le seguenti incongruenze rispetto a quanto rilevato sul posto:
 - Alcune parti interne rilevate non sono coerenti con la rappresentazione planimetrica catastale;
 - Alcune altezze interne rilevate non sono coerenti con la rappresentazione planimetrica catastale.

In seguito a quanto affermato relativamente alle difformità fra la Planimetria Catastale e quanto si è rilevato sul posto, si è ritenuto necessario procedere nel modo seguente:

- L'autorizzazione edilizia, la reale situazione costruttiva dell'immobile e gli elaborati catastali dovrebbero risultare del tutto concordi. Nello specifico però non si possono modificare gli elaborati catastali senza prima avere una precisa corrispondenza non solo con la reale situazione costruttiva ma anche con l'autorizzazione edilizia.

Quindi nel merito non si è ritenuto utile alcun intervento (catastale) in questa sede, in quanto si è deciso prima di calcolare i costi delle parti difformi sanabili, quelli eventuali delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine quelli del conseguente costo degli aggiornamenti / variazioni catastali. Chiaramente la somma dei citati costi verrà successivamente scalata dal valore stimato dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile Lotto Unico P.2° – In NCF Comune di Ladispoli al Fg.68; P.lla 103; Sub.no 7

Tipo Immobile non residenziale tipo soffitta / deposito

Elaborati catastali acquisiti:

Sono stati acquisiti la Planimetria Catastale, le Visure Storiche, l'Elaborato Planimetrico e l'Estratto di Mappa Catastale (Wegis) dell'immobile, in quanto in atti non era presente nessun elaborato catastale

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG / PTPR

Strumenti urbanistici comunali e regionali:

- **Piano Regolatore Generale** di Ladispoli, approvato mediante D.G.R. n°2453 del 06.06.1978; le N.T.A. del suddetto Strumento così disciplinano la suddetta area:

- Essa viene disciplinata come **Zona "B"** (mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti): la Zona "B" di PRG comprende le aree edificate fuori dal centro storico, quelle semi-edificate o in corso di edificazione; è normata dall'Articolo 11 delle NTA del PRG che prevede in questa zona interventi finalizzati alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla trasformazione equilibrata dei tessuti esistenti.

- In particolare essa viene disciplinata come **SottoZona "B1"** (sottozona di completamento).

- **Piano Regolatore Generale** di Ladispoli in Variante, adottata con Delibera C.C. n°15 del 04.03.2010 e n°16 del 05.03.2010 e nuova adozione con Delibera C.C. n°29 del 31.07.2019 (Norme di salvaguardia). Le N.T.A. del suddetto Strumento Urbanistico così disciplinano la suddetta area:

- Essa viene disciplinata anche in questo caso all'interno delle **Zone "B"** (mantenimento, completamento).

- Dall'approvazione del nuovo **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)** mediante D.C.R. n°5 del 21.04.2021 (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area, con riferimento al D.Lgs. 42/2004, risulta così classificata:

- (Tavola 23-A), fra i sistemi e ambiti del paesaggio come sistema del paesaggio insediativo, in particolare come paesaggio degli insediamenti urbani, normato dall'articolo 28 delle NT del PTPR.

- (Tavola 23-B), fra le aree colpite da vincoli di PTPR. In particolare fra i Beni Paesaggistici ai sensi del art. 8 delle NTA quale Area sottoposta a vincolo in base art 134 DLgs 42/04; poi dal vincolo fascia di rispetto aree costiere marittime, normate dall'art. 34 delle NTA; poi dal vincolo a protezione dei corsi d'acqua, normato dall'art. 36 delle NTA. Il tutto con le tutele di legge che prescrivono l'ottenimento preventivo dell'autorizzazione paesaggistica in caso di eventuali interventi edilizi di modifica prospettica.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): ———

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La costruzione è stata autorizzata mediante i titoli abilitativi edilizi così come di seguito specificato:

- Licenza Edilizia n°19/1984 del 17.02.1984
- Licenza Edilizia n°64/1984 del 12.05.1984 (citata nella certificazione di agibilità ma non presente nel fascicolo degli Uffici Comunali durante l'accesso agli atti)
- Termine Lavori il 30.08.1984
- Certificazione di Agibilità in data 05.02.1985

Dal sopralluogo effettuato e dagli atti visionati l'immobile, rispetto alle autorizzazioni rilasciate, presenta le difformità così come di seguito specificato:

- La destinazione d'uso residenziale rilevata non è coerente con i titoli edilizi e con la documentazione catastale;
- Alcune parti interne rilevate non sono coerenti con i titoli edilizi e con la planimetria catastale;
- Alcune altezze interne rilevate non sono coerenti con i titoli edilizi e con la planimetria catastale;
- Porzione della copertura (sopra l'attuale angolo cottura) non risulta coerente con i titoli edilizi rilevati.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

- Dall'accesso agli atti negli uffici comunali è stata rilevata la certificazione di agibilità dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva e porta la data del 05.02.1985.

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

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

Immobile Lotto Unico P.2° – In NCF Comune di Ladispoli al Fg.68; P.lla 103; Sub.no 7

Tipo Immobile non residenziale tipo soffitta / deposito

Difformità edilizie:

- La destinazione d'uso residenziale rilevata non è coerente con i titoli edilizi e con la documentazione catastale;
- Alcune parti interne rilevate non sono coerenti con i titoli edilizi e con la planimetria catastale;
- Alcune altezze interne rilevate non sono coerenti con i titoli edilizi e con la planimetria catastale;
- Porzione della copertura (sopra l'attuale angolo cottura) non risulta coerente con i titoli edilizi rilevati.

Sanabilità:

- La maggior parte di tali difformità (quelle relative alle parti interne) è sanabile mediante **SCIA postuma in Sanatoria** (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380), oltre la **rimozione** delle parti difformi non sanabili. Naturalmente dopo la legittimazione dell'immobile bisognerà predisporre l'**aggiornamento della planimetria catastale**.
- Invece per quanto riguarda la **difformità della copertura**, comportando la stessa un aumento della superficie e dei volumi interni in un contesto nel quale l'area, per quanto specificato nel punto 4.a), ricade all'interno del vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, la stessa **non risulta sanabile**. Oppure in alternativa, per il ripristino della conformità alle autorizzazioni edilizie, si potrebbe ipotizzare la rimozione della parte di copertura non sanabile e la ricostruzione della falda originaria. Però tale operazione, a mio giudizio, sarebbe troppo onerosa in quanto se sommata alle altre precedentemente citate risulterebbe mal supportata dal valore effettivo dell'immobile esecutato.

Costi per il ripristino della conformità alle autorizzazioni edilizie: €. —————

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> -----
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> -----
<i>Spese condominiali:</i> -----
<i>Altro:</i> -----

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

Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli, o usi civici.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile non residenziale tipo soffitta / deposito	-----	<i>L'immobile è utilizzato in modo saltuario dalla parte esecutata</i>

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
<i>Non Residenziale tipo soffitta/deposito</i>	----- <i>Parte esecutata</i>	<i>Atto di acquisto il 28.02.2001 Trascritto 10.03.2001 ai nn° 2217 / 1496 dei RG / RP</i>	<i>In data 13.01.2020 Ai nn°184/149 dei RG/RP</i>

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

Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	<i>In data 13.01.2020</i>	-----	-----
Contratti di locazione	-----	<i>In data 13.01.2020</i>	-----	-----

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato in quanto la proprietà esecutata ha dichiarato di utilizzarlo saltuariamente, come certificazioni comprovanti il relativo stato civile/di residenza.

*Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
 Non necessario in quanto l'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutata*

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

Non necessaria in quanto a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (Fg, P.lla, Sub.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Lotto Unico: Immobile non residenziale tipo soffitta / deposito - P.2°	[REDACTED] (parte esecutata)	Fg.68, P.lla 103, Sub.no 7	1/1	In data 10.03.2001 ai nn°2217/1496 dei RG/RP

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: -----

Lotto 1: -----

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Vista la specifica situazione immobiliare, ovvero unico immobile non residenziale di modeste dimensioni, il CTU ritiene che lo stesso interessato dalla procedura esecutiva non sia affatto suscettibile di separazione in natura.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Avendo già espresso compiutamente il giudizio di indivisibilità, in seguito nell'elaborato peritale si procederà alla stima dell'intero compendio pignorato e nella fattispecie si consiglia successivamente, nel caso si decidesse comunque di procedere con la vendita dello stesso, di considerarlo un unico lotto, così come si presenta e come precedentemente identificato.

Più lotti: -----

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile unico		Superficie lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile non residenziale tipo soffitta / deposito – (P. 2°)		mq 053, 00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 063, 00
Accessori	Terrazza	mq 000, 00 (>10 mq)	mq (00,00+0,00)*0,25=0,00 mq	mq 000, 00
	Balcone	mq 000, 00 (<10 mq)	mq (00,00+0,00)*0,33=0,00 mq	mq 000, 00
	Soffitta / Deposito (coefficiente di valore immobile non residenziale = 0,50)	mq 063, 00	mq (063,00)*0,50 = 031,50 mq	mq 031, 50
			Superficie commerciale	mq 031, 50

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

La stima degli immobili è stata eseguita, facendo generalmente riferimento al testo "guida alla stima delle abitazioni" edito DEI srl 1995 a cura di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi, con il metodo diretto comparativo, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:

- Il principio dell'ordinarietà in quanto condizione normale
- La comparazione del valore con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con quello commerciale di altri beni simili venduti nella medesima zona
- La considerazione di probabili aggiustamenti del valore ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti coefficienti K_i riferiti sia agli immobili stessi che all'edificio che li contiene, quali la zona, l'aspetto, la presenza di servizi condominiali, la eventuale necessità di opere condominiali di manutenzione straordinaria, la propria superficie, la propria posizione all'interno del condominio, le proprie caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione in cui si trova. Pertanto la valutazione finale dell'immobile ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove:
 - $V_a = K_t \cdot V_m$
 - K_t è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali
 - V_m è il valore medio commerciale al mq della zona

In pratica e nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata V_m è fornito dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo dell'O.M.I., mediato con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quelli stimati. La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente K_t sarà dato dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati:

- K_1 esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona
- K_2 esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari
- K_3 esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria o dei completamenti che si dovranno sostenere
- K_4 esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito
- K_5 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili
- K_6 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumori, ecc.)
- K_7 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili
- K_8 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione

I quali coefficienti sono stati calcolati facendo riferimento ad opportune tabelle commerciali di riferimento.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8$$

Secondo quanto già detto in precedenza, la valutazione finale degli immobili ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori), ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove: $V_a = K_t \cdot V_m$

Nella fattispecie della eventuale stima di terreni individuati catastalmente all'urbano come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del terreno in questione (2% se > 1000 mq; 5% se è compreso fra 100 mq e 1000 mq; 10% se < 100 mq) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

Nella fattispecie invece di stima di magazzini/locali di servizio/garage individuati catastalmente all'urbano come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del locale in questione (40% / 50%) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

Tipologia immobile		Valori di mercato €. /mq	Valore medio €. /mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Immobile non residenziale tipo soffitta/deposito	Agenzia Locale	1'500.00 ÷ 2'200.00	€. /mq 1'850.00	€. /mq 1'750.00
	O.M.I.	1'400.00 ÷ 2'100.00	€. /mq 1'750.00	
	Borsino Imm.re	1'650.00	€. /mq 1'650.00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Con riferimento alla DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

Il coefficiente (K_1) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- Qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona ($K_1 = 0-2$) = 1, 00
- Presenza nell'edificio o nel condominio di servizi non ordinari ($K_2 = 0-2$) = 1, 00
- Caso di spese condominiali di manutenzione straordinaria o di completamento da sostenere ($K_3 = 0-2$) = 1, 00
- Probabile apprezzamento nel caso che l'immobile produca reddito ($K_4 = 1-2$) = 1, 00
- Considerazioni in funzione del taglio o della superficie dell'immobile ($K_5 = 0-2$) = 1, 05
- Considerazioni in funzione della posizione dell'immobile (piano, vista, posizione, rumori, ecc.) ($K_6 = 0-2$) = 0, 95
- Considerazioni in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile ($K_7 = 0-2$) = 1, 00
- Considerazioni in funzione del proprio stato di manutenzione ($K_8 = 0-2$) = 1, 00 .

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 1,00$$

Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$$V_a = K_t \cdot V_m = 1,00 \cdot \text{€. } 1'750,00 / \text{mq} = \text{€. } 1'750,00 / \text{mq}$$

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile non Residenziale	31,50	1'750,00	€. 55'125,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€. 55'000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – quesito 4.E) -

Immobile Lotto Unico P.2° – In NCF Comune di Ladispoli al Fg.68; P.Illa 103; Sub.no 7

Tipo Immobile non residenziale tipo soffitta / deposito

Costo Regolarizzazione abusi -----

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione: -----

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto UNICO	€	Euro/00
Immobile Non Residenziale	€. 55'000, 00	Euro Cinquantacinquemila /00

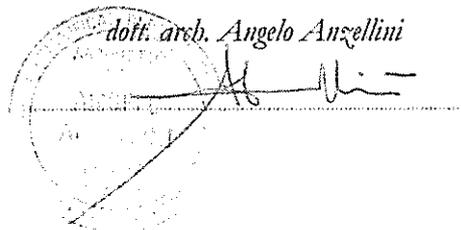
• **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo: -----

Valore della nuda proprietà -----

Tarquinia, li 21.01.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



dott. arch. Angelo Anzellini