

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 227/2022**

PROMOSSA DA: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** con sede legale in Roma,
Viale Altiero Spinelli n. 30, Codice Fiscale e Partita IVA 09339391006

CONTRO: [REDACTED]
via Viterbo n°66/l, Cerveteri, loc. Cerenova

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **ARCH. N.FRANCESCA MUSOLINO**

CUSTODE: **Avv. CLELIA AMORE**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.....	2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	6
1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.).....	6
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	7
3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
4. SITUAZIONE URBANISTICA.....	9
5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	11
6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	11
7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	12
8. STIMA.....	12
CAPITOLO 5 – ALLEGATI.....	14

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:

- **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

La sottoscritta **Arch. Nunziata Francesca Musolino**, nata a Civitavecchia il 31.03.1968 e residente in Civitavecchia, con studio in Civitavecchia, via Principe Umberto n.13, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n°13781; nominata Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare in intestazione, ha prestato giuramento con modalità telematica in data 7 febbraio 2023, con inizio operazioni peritali il 22 febbraio 2023 presso gli immobili di causa.

Esaminati gli atti e documenti di cui al fascicolo dell'Ufficio, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, ha redatto la presente relazione.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07.02.2023	(giuramento telematico – esito positivo)	<i>fascicolo</i>
	Fascicolo telematico	varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Mappa censuaria	<i>fascicolo</i>
		19.02.2023 22.02.2023	Visura storica Planimetrie storiche (1978-1987) Planimetria all'attualità	<i>ALL. 1</i> <i>ALL. 1.a</i> <i>ALL. 1.b</i> <i>ALL. 1.c</i>
	Conservatoria	17.04.2023	Ispezioni a pagamento: in presenza presso la sede di Civitavecchia e telematiche di approfondimento	<i>ALL. 2</i>
GOOGLE	Immagine aerea dell'area – Inquadramento Territoriale	22.02.2023	Immagini selezionate e allegate nel presente elaborato peritale	<i>relazione</i>
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	<i>ALL. 9</i>
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica Istanza Prot. 12149 02.03.2023	Licenza n° 75/1970; n°309/71; n°173/1972; n°75/1973; n°5/1975 intestate a Fontana Morella-Bonifica e Conduzioni Srl		<i>ALL. 3.a</i>
		Licenza n° 97/1976 (voltura) intestata a Soc. Coop. Gli Argonauti& Il Vello d'Oro;		<i>ALL. 3.b</i>
		Concessione Edilizia n°32 del 10.03.1978 (variante) intestata a Soc. Coop. Gli Argonauti& Il Vello d'Oro- stralcio ;		<i>ALL. 3.c</i>
		Concessione in sanatoria n°2089 del 26.10.2010 Intestata [REDACTED]		<i>ALL. 3.d</i>
UNIV. AGRARIA	Urbanistica Istanza Prot. 20645 18.04.2023	<i>In attesa di attestazione- cartografia presente nel sito del comune</i>		<i>ALL. 4</i>
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Planimetrie catastali immobili		<i>ALL. 1, 1.a, 1.b, 1.c</i>

	Conservatoria	Visure ipotecarie per soggetto e per immobile	ALL. 2	
	Locazioni	Non ci sono contratti di locazione	--	
ANAGRAFE	Istanza 22.02.2023	CERTIFICATO STATO CIVILE, RESIDENZA E FAMIGLIA DEL 22.02.2023	ALL. 5	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita Istanza 23.02.2023	Atto compravendita - in bollo – cartaceo Atto di compravendita, rep.n°12082 n° racc. 8457, Notaio Gianmarco Golia - Registrato Uff. Terr. Velletri il 21/03/2019 n°783 serie 1T	ALL. 6	
	Atto Ultraventennale	Certificato notarile 29.12.2022	fascicolo	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI-LOC. MARINA DI CERVETERI	Sopralluogo di accesso e rilievi	22.02.2023	POSITIVO	ALL. 7
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	23.05.2023	---	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		no	
CASI DI OPPONIBILITA’	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione della casa coniugale		Non sussiste	

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	-----		X	
Certificato notarile – vedi quesito 1.C)-c2	Notaio Maria Landolfo, del 29.12.2022		---	La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame

Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'acquisizione di certificati ipotecari con ispezioni del 17.04.2023 (All. 2)

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Ristretta fg. 56, p.la 2498 sub 18 - Tipo villino - vedi quesito 2.A)

TRASCRIZIONE a favore del 21.03.2019 – Reg Part. 2033 Reg. Gen. 2755 Pubblico Ufficiale Golia Gianmarco Rep. 12082/8457 del 20.03.2019 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE
ISCRIZIONE contro del 21.03.2019 – Reg Part. 445 Reg. Gen. 2756 Pubblico Ufficiale Golia Gianmarco Rep. 12083/8458 del 20.03.2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE contro del 20.12.2022 – Reg Part. 10577 Reg. Gen. 14242 Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Roma- UNEP Rep. 3297 del 18.10.2022 immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE

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

Immobile FG. 56, p.lla 2498 sub 18 – Tipo villino - A/7

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
██████████ (ALL.F)	NO
PROVENIENZA (1. F): Atto di Compravendita – trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 21.03.2019 Reg Part. 2033 Reg. Gen. 2755, Notaio Golia Gianmarco Rep. 12082/8457 del 20.03.2019 con il quale il sig. ██████████ acquista l'intera proprietà dai sigg. ██████████ ██████████	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Atto di Compravendita – trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 19.12.1987 nn. 10246/5976, Notaio Iacavone Rep. 22696/4742 del 11.11.1987 con il quale ██████████, acquistano l'intera proprietà ██████████ ██████████,	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il precedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza, pertanto il CTU ha provveduto ad acquisirne copia (vedi All. 5)

-e2 – Certificato di matrimonio:

L'esecutato è celibe (vedi All. 5)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO



Individuazione aerea dell'immobile – Google maps

Quesito 2.A)**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile		Tipo : ville/villino						
COMUNE		CERVETERI, Loc: CERENOVA						
VIA / CIVICO		VITERBO n°66/I edificio D						
PIANO/INTERNO		1 e 2 /int.51B						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE mq	
		PIANO PRIMO	SOGGIORNO/AC					24,62
			BAGNO 1					3,39
			SCALA interna/ INGRESSO					3,07
		PIANO SECONDO	DISIMPEGNO					1,68
			LETTO 1					10,67
			RIPOSTIGLIO					3,14
			LETTO 2					8,83
			BAGNO 2					3,70
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq	59,10
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
BALCONE P. 1°							8,96	
BALCONE P. 2°							12,35	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							TAV. 1/ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
CONFINI								
Via Viterbo, altra proprietà, parti condominiali, altra proprietà								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
56	2498	18	2	A/7	3	5,0 vani	Totale: mq 79 Totale escluse aree scoperte: mq 71	€ 800,51

Indirizzo: VIA VITERBO 66/I, Edificio D, int. 51B, piano 1-2, Comune di CERVETERI, Loc. CERENOVA

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento, occupato dalla proprietà, è situato in Cerveteri, loc. Cerenova, all'interno di un edificio di maggiori dimensioni. È costituito dal piano primo e piano secondo. L'accesso avviene da una zona comune, ove è presente un cancello (civ. 66/I) dal quale si accede ad un vialetto privato. Da esso, tramite una singola rampa di scale, si accede all'immobile oggetto della presente relazione.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, collegati a mezzo di una scala a chiocciola in legno. Il primo livello (corrispondente con il piano primo) è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un bagno ed un balcone; il secondo livello (corrispondente con il piano secondo) è costituito da due stanze da letto, un bagno, un ripostiglio, un balcone. Le altezze interne del secondo livello sono variabili poiché accompagnano il tetto a falda. Alcune parti sono controsoffittate.

Gli ambienti confinano con il fronte stradale, mentre i due bagni sono prospicienti ad una chiostrina interna, dalla quale prendono aria e luce. È presente un vano soppalco, non abitabile, in corrispondenza del bagno del secondo livello, il cui accesso avviene da una camera: attualmente l'apertura è senza chiusura.

Le pavimentazioni sono in gres, le finiture murarie del bagno e dell'angolo cottura sono in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti e controsoffitti sono intonacati e tinteggiati in colori chiari.

Gli infissi e gli scuri sono in legno, le finestre e porte finestre con serramento a doppio vetro

Il riscaldamento è autonomo. Sono presenti condizionatori in alcuni locali.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in ottimo stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile fa parte di un edificio di maggiori dimensioni, situato tra via Viterbo e via Cales, ed è costituito da tre livelli; la copertura è a falde, l'intonaco è a caprese. Si presenta in uno stato di conservazione buono.

L'esecutato dichiara che al momento non esiste alcun amministratore condominiale e che ogni proprietario mantiene la propria parte.

È ubicato in Cerveteri, loc. Cerenova ed è facilmente raggiungibile dalla strada Aurelia. Si trova a 6 minuti (percorso in automobile) dalla stazione ferroviaria (Marina di Cerveteri).

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

Compravendita avvenuta fra privati a partire dal 1987. Sono trascorsi 45 anni dalla costruzione dell'immobile. Esente dall'imposta IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI**

Nell'atto di pignoramento il bene è descritto come da visura catastale del 2019 (ALL. 1.c)

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

-a1: non sussiste

Sono state rilevate difficoltà edilizie, vedi 4.E)

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto**

L'aggiornamento catastale è subordinato alla regolarità urbanistica del bene – VEDI quesito 4.E)- pertanto al momento non è possibile procedere in tal senso

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie _SI**

L'estratto mappale è presente nel fascicolo

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

Si riportano le indicazioni del Piano Regolatore del Comune di Cerveteri, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.3505 del 07.06.80 e n.5852 del 06.11.80, e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 170 del 11.07.1981, ove l'area è denominata "Cerenova- lottizzazione fatta salva" - zona a Ristrutturazione urbanistica senza incremento di volume, confermata anche con la variante al PRG comunale adottata con Del. G.C. n°27 del 21.02.2017. (All. H)

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): non ci sono terreni

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: L'immobile fa parte di un complesso che è stato realizzato a partire dal 1970, con la Licenza Edilizia n°75 del 19.02.1970 intestata a Fontana Morella- Bonifica e Conduzioni srl, per la realizzazione di un centro residenziale.

Seguono numerose varianti e volture ed esattamente:

- Licenza edilizia n°309 del 13.12.1971- rinnovo della LE 75/1970
- Licenza Edilizia n° 173 del 17.08.1972 – variante

- Licenza Edilizia n° 75 del 01.06.1973 – variante
- Licenza Edilizia n°5 del 15.02.1975 – variante
- Licenza Edilizia n° 97 del 05.05.1976 – voltura a Cooperative Edilizie: Gli Argonauti 75 srl & Il Vello d'oro srl
- Concessione Edilizia n°32 del 10.03.1978 – variante finale

L'immobile si trova nello schema della tipologia A' - (All. C.1; C.2; C.3)

In data [REDACTED] presenta una istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 con seguente Concessione in Sanatoria n° 2089 del Registro, del 26.10.2010 per la chiusura di un ripostiglio al secondo piano per l'appartamento sito in Cerenova, via Viterbo n°66 int 51 BC, identificato catastalmente al fg 56, p.la 375 sub// * denominato 51BC". (All. C.4)

*dalla visura storica si desume che immobile viene denunciato nel 1978 con soppressione di particelle al catasto terreni tra cui la 375 con la creazione della p.la 2498

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non risulta alcuna certificato di abitabilità (ALL. 3.e)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile oggetto di El _ fg 56, p.la 2498 sub 18

Difformità edilizie:

A- è stato eseguito un piccolo ampliamento residenziale al piano primo, in corrispondenza del soggiorno. Per lo stesso è stata prodotta una variazione catastale, propedeutica all'atto di compravendita **ma in totale assenza del titolo edilizio**. Dalla visura storica si evince che la variazione catastale del 07.03.2019, pratica RM0102382, è motivata per esatta rappresentazione grafica

B - All'interno dell'appartamento sono state apportate alcune variazioni interne, con diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un bagno e lo spostamento dell'angolo cottura al piano primo, e l'ingrandimento del bagno al piano secondo

Sanabilità: Per l'abuso A non è possibile procedere con la sanatoria, poiché trattasi di aumento di superficie residenziale e volume.

Per la difformità B è possibile procedere con la sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001

Costi:

A_ Demolizione porzione di parete e ripristino della situazione originaria , a corpo 3.000,00 euro

B_ Redazione e presentazione della CILA in sanatoria e aggiornamento catastale con redazione e deposito DOCFA

- 2.000,00 per il tecnico incaricato
- 1.250,00 per sanzioni e diritti (1000 s +200 d+ 50 dc)

C_ Redazione di Segnalazione certificata di agibilità

a_ dichiarazione tecnica di conformità urbanistica

b_ dichiarazione di conformità degli impianti

c_ certificato del collaudo statico dell'immobile

d_ APE

e_ dichiarazione di conformità alla barriera architettonica

f_ diritti (circa € 250,00)

per una spesa stimata di circa € 7.250,00

In conclusione si prevedono i seguenti costi:

TOTALE COSTI PREVENTIVATI: € 13.500,00

Planimetrie dell'immobile con indicate le difformità edilizie **Tav. 2**

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Si allega stralcio PTPR (All. I)

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: <i>Il proprietario dichiara che attualmente non esiste alcun condominio (vedi verbale)</i>
Spese straordinarie già deliberate: come sopra
Spese condominiali: come sopra
Altro:

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

L'immobile non è gravato da usi civici. Si rimette cartografia reperita nel sito del Comune di Cerveteri, per la ricognizione degli usi civici , variante al PRG(All. 4)
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Fg 56 p.la 2498 sub 18	x	dal proprietario

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 56 p.la 2498 sub 18		Atto di Compravendita trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 21.03.2019 Reg Part. 2033 Reg. Gen. 2755, Notaio Golia Gianmarco Rep. 12082/8457 del 20.03.2019	Trascrizione del 20.12.2022 – Reg Part. 10577 Reg. Gen. 14242 Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Roma- UNEP Rep. 3297 del 18.10.2022

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

<i>Descrizione:</i> non sono presenti atti di privati o contratti di locazione relativi ai due immobili				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> l'immobile è occupato dal proprietario_ non sussiste
<i>Opponibilità – non risultano atti o contratti opponibili</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:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO unico		Fg 56 p.la 2498 sub 18	1/1	trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 21.03.2019 Reg Part. 2033 Reg. Gen. 2755

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> l'immobile non è suscettibile a separazione
- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Non è possibile dividere l'immobile in due distinti appartamenti per mancanza dei requisiti di accessibilità al piano secondo (l'accesso può avvenire da una scala a chiocciola posta all'interno dell'appartamento)

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Villino sito in Cerveteri, loc. Cerenova, via Viterbo n°66/l, Ed. D, int. 51B, piano primo e secondo, Fg 56 p.la 2498 sub 18
--

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**• **Superficie commerciale**

LOTTO UNICO VILLINO Fg 56 p.lla 2498 sub 18		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 74,38	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 74,38
Accessori	(Balcone P1, P2)	mq 21,31	30%	mq 6,40
	(Cantina.....)			
			Superficie commerciale	Mq 80,78

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

Il criterio di stima di norma adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni con destinazione analoga a quello in esame - metodo sintetico comparativo. Il procedimento quindi consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq), e nell'inserire in seguito il bene da stimare utilizzando come misura di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile, con le valutazioni immobiliari di vendita (da Borsino Immobiliare ed agenzie immobiliari) e quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio).

I criteri del calcolo dei mq di vendita si trovano facilmente nei portali dedicati e sulla base di quanto indicato dal D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e ss.mm.ii., della UNI 10750 e ss.mm.ii., dei Provvedimenti Agenzia delle Entrate in materia.

Si riportano a seguire le quotazioni immobiliari per l'abitazione:

- da rilevazioni del Borsino Immobiliare relative al 2023 per la località nella quale si trova il manufatto: la destinazione analoga prevalente da considerare è quella relativa agli immobili uso residenziale, tipologia abitazioni civili- ville villini;
- dai dati dall'Agenzia del Territorio al secondo semestre 2022: l'area di riferimento per il reperimento dei valori è "zona suburbana/Cerenova-Campo di Mare" – codice di zona E1, microzona catastale n°3, tipologia prevalente - Abitazioni civili - destinazione d'uso residenziale.
- per le stime limitrofe del valore d'immobili con le stesse caratteristiche.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1800 ÷ Max. 2.280	€/mq 2.040,00	€/mq 1.766,00
	OMI	Min.1.400 ÷ Max. 2.000	€/mq 1.700,00	
	BI	Min. 1.276 ÷ Max. 1.840	€/mq 1.558,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
I criteri del calcolo dei mq di vendita si trovano facilmente nei portali dedicati e sulla base di quanto indicato da D.P.R. n°138/1998 (come indicato nel manuale della Banca Dati dell'OMI - Agenzia del Territorio).			
Sono indicate a seguire le indicazioni riportanti, ai fini dei calcoli per l'ottenimento delle superfici commerciali dei vani utili abitabili e delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, cortili, patii, portici, giardini) e di tutte le superficie accessorie ad un immobile residenziale che saranno omogeneizzate con opportuni parametri:			
- le superfici residenziali sono misurate al lordo delle murature interne, conteggiando le perimetrali esterne e, fino alla mezzera, le pareti divisorie; - i balconi, patii e terrazzi, qualora comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 30% fino alla superficie commerciale di mq. 25, per l'eccedenza il 10%;			
Per l'ubicazione, lo stato d'uso e manutenzione, il grado di finitura si ritiene opportuno applicare la media aritmetica tra i valori, mantenendo il coefficiente di merito legato alle caratteristiche intrinseche del bene sopraindicate. (coefficienti tratti da Borsino I)			
COEFFICIENTE DI MERITO			
piano 1° senza ascensore			-10%
Stato conservazione	Ristrutturato		5%
Luminoso			5%
esposizione vista	mista		0%
edificio 20-40 anni	normale		0%
riscaldamento	autonomo		5%
	tot		5%
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Fg 56 p.IIa 2498 sub 18	80,78	1.766,00*5%	
		1.855,00	€ 149.865,45
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 149.900,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Costo Regularizzazione abuso			€ 13.500,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione: nessuno			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto unico Immobile sito in Cerveteri, loc. Cerenova, via Viterbo 66/I ed. D, int. 56/B Fg 56 p.IIa 2498 sub 18	€ 136.400,00	Euro centatrentaseimilaquattrocento/00	

Civitavecchia, lì 21.04.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Nunziata Francesca Musolino

CAPITOLO 5 – ALLEGATI**Tav. 1** Stato dei luoghi**Tav. 2** Difformità edilizie

Documentazione fotografica

ALL. 1 Visura storica per immobile**ALL. 1.a** Planimetria al 1979 (da visura: Impianto catastale-variazione)**ALL. 1.b** Planimetria al 1987 (da visura: ampliamento)**ALL. 1.c** Planimetria al 2019 (da visura: esatta rappresentazione grafica)**ALL. 2** Visure ipotecarie conservatoria**ALL. 3.a** LICENZE 1970-1975**ALL. 3.b** LICENZE 97/76- voltura**ALL. 3.c** CE n° 32/1978**ALL. 3.d** Istanza Condono Edilizio 47/85 e CE in sanatoria**ALL. 3.e** Dichiarazione assenza agibilità**ALL. 4** Usi civici**ALL. 5** Certificato contestuale REDACTED**ALL. 6** Atto di compravendita**ALL. 7** Verbale di accesso ai luoghi**ALL. 8** Stralci di PRG**ALL. 9** Stralci di PTPR