

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 219/2021**

PROMOSSA DA: /////.

CONTRO: /////.

GIUDICE: dott.ssa Alessandra DOMINICI

PERITO STIMATORE: dott. ing. Giovanni SANSONETTI

CUSTODE:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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 trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 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 (calpestable) 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso 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

Il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici in data 31.12.2021 ha nominato esperto stimatore, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto dott. ing. Giovanni Sansonetti (con studio a Civitavecchia in Via Benedetto Medici,15 e regolarmente iscritto dal 1981 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. A11916) il quale ha prestato giuramento ed ha accettato telematicamente l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E. relativi all'immobile pignorato nel Comune di Santa Marinella (Rm), Via Giotto,10.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	13.01.2022	Deposito telematico	
	Fascicolo telematico	10.03.2022	Acquisita la documentazione depositata nel fascicolo	
	Deposito perizia	29.06.2022	Deposito telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	10.03.2022	Acquisiti planimetria, visure catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa degli immobili	
	Conservatoria	14.04.2022	Esaminati gli atti di provenienza	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	15.03.2022	Individuato il cespite	
REGIONE LAZIO	Ricerca territoriali vincoli	11.04.2022	Verificata assenza di vincoli	
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Anagrafe	Giugno 2022	Comuni S. Marinella e Augusta: richiesto certificato di matrimonio (non trasmesso)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Urbanistica	Conc. Ed. n° 150/74 e Variante n° 121/1978		
UNIV. AGRARIA		Non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Acquisiti atti		
	Pubblicità Immobiliare	Esaminati gli atti di provenienza		
	Locazioni			
ANAGRAFE NAZIONALE		Comuni S. Marinella e Augusta: richiesto certificato di matrimonio (non trasmesso)		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Notaio ////////// n° 3920 r.p. del 01.07.82		
	Atto Ultraventennale	AGLI ATTI		



DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
SOPRALLUOGO A S. MARINELLA	Sopralluogo	31.03.2022 ore 11,00	Positivo - eseguito accesso - rilievo e foto immobile	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	12.07.2022 ore 11,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	
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	SI	18.11.2021	-----	SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	04.11.2021	-----	SI
Segnalazioni al Giudice: La certificazione del 04.11.2021, depositata in atti, si estende a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (08.10.2021), fino alla compravendita del 18.06.1982, trascritta in data 01.07.1982 al n. 3920; la certificazione è relativa a ciascun soggetto che risulta sia o sia stato proprietario per il periodo considerato fino alla suddetta trascrizione. I dati catastali attuali e storici del bene pignorato sono indicati nella detta certificazione notarile. Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli su:

immobile pignorato nel Comune di Santa Marinella (Rm), Via Giotto,10 - Fg. 12 part. 1821 graffato con Fg. 12 part. 1821 sub 503 cat. A/2.

IPOTECHE:

Ipoteca volontaria di € 206.000,00 iscritta il 29.01.2002 reg. part. 163 e reg. gen. 783

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma al S.P.I. di Civitavecchia sull'intero immobile nel Comune di Santa Marinella (Rm), Via Giotto,10 Fg. 12 part. 1821 graffato con Fg. 12 part. 1821 sub 503 cat. A/2 (abitazione).

PIGNORAMENTO:

Pignoramento trascritto il 08.10.2021 R.G. 10677 R.P. 7892 al S.P.I. di Civitavecchia, sull'intero immobile in Santa Marinella (Rm), Via Giotto,10 Fg. 12 part. 1821 graffato con Fg. 12 part. 1821 sub 503 cat. A/2 (abitazione).

SEQUESTRI:

Non risultano

DOMANDE GIUDIZIALI:

Domanda giudiziale ////

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

Non risultano

ALTRO ////

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
////	////
PROVENIENZA (1. F):	
//// atto notarile del 18.06.1982 trascritto il 01.07.1982 n. 3920.	
DANTI CAUSA SUCCEDESITI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
////	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Non presente in atti.

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO Quesito 2.A)

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

Immobile 1	Appartamento		
COMUNE	Santa Marinella		
VIA / CIVICO	Loc.tà Castel Secco - Via Giotto,10		
PIANO/INTERNO	Piano 1° int. 9 e piano 4° Sottotetto		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	Sala (3,50x6,85)+(0,35x4,70)	mq	25,62
	Cucina (2,90x1,60)+(0,50x0,90)	mq	5,09



Servizio Igienico (1,80x2,45)	mq	4,41
Disimpegno (1,00x3,40)	mq	3,40
Camera (4,00x4,85)	mq	19,40
Camera (3,20x3,65)	<u>mq</u>	<u>11,68</u>
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ALLOGGIO	mq	69,60

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
Area Giardinata (2,70x12,70)+(0,60x5,00)+(3,40x12,90)	mq	81,15
Veranda (2,00x7,50)+(2,35x5,00)+(1,30x6,85)+(1,20x2,55)	mq	38,72
Soffitta (1,70x4,90)	mq	<u>8,33</u>
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE ACCESSORI	mq	128,20

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Tavola/allegato

////

CONFINI

La proprietà confina con ditta intestata int.1, con giardino int. 1 e con la Via Giotto.

DATI CATASTALI ATTUALI - C.F.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
12	1821	503	1	A/2	2	4 vani	Totale: 91 m ²	€ 557,77
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
12	1821	2	1	C/2		8 m ²	Totale: 9,35 m ²	

Indirizzo: Via Giotto,10 edif. E - Piano Rialzato e Piano 4° Sottotetto

CARATTERISTICHE INTERNE

L'abitazione di proprietà è ubicata al piano rialzato int. 2 di un immobile di n° quattro piani, sito in Via Giotto,10 al quale si accede attraverso scala esterna. L'unità abitativa ha un'area giardinata esterna di proprietà. Ha un terrazzo esterno ed è composta da n. 2 camere, cucina e servizio igienico. Al terrazzo si accede dalla sala. L'altezza dell'alloggio è pari ad H. 2,90.

Annesso all'abitazione vi è una soffitta ubicata al piano 4° sottotetto con accesso da corridoio condominiale, fornita di chiusura con porta in ferro, confinante con ditta intestata 1 e ditta intestata 2.

Le finiture dell'unità residenziale sono di discreta qualità e in buono stato di manutenzione, le pavimentazioni sono in gres porcellanato; il rivestimento della cucina e dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica; il pavimento del balcone e dell'area porticata è in piastrelle di klinker, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile; le porte interne sono in legno al naturale,



gli infissi esterni sono in alluminio provvisti di serranda.

L'abitazione è dotata di citofono, impianto elettrico, idrico, allaccio in fognatura; l'alimentazione della cucina è a gas gpl; è fornito di illuminazione esterna dell'area a terrazzo e di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio, alimentato a gas gpl con serbatoio condominiale, il tutto funzionante.

All'interno dell'appartamento si sono evidenziate tracce di infiltrazioni ed umidità e scarsa manutenzione generale. Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; considerati i materiali e le finiture della costruzione, il sottoscritto ai sensi del D.M.26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G/H e che i costi per la gestione energetica siano di ordinario livello.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'unità immobiliare, parte di edificio condominiale, ricade all'interno di un immobile di n° 4 piani dotato di viabilità interna; le facciate sono con intonaco e tinteggiatura (**vedi All. "FOTO 1"**), in stato di buona manutenzione.

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

Immobile 2	Tipo: Posto Auto Coperto		
COMUNE	Santa Marinella (rm)		
VIA / CIVICO	Via Giotto,10 edif. E		
PIANO/INTERNO	Piano Interrato		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE	
	Posto Auto Coperto	mq	<u>15,00</u>
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq	15,00
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE		
////////////////////		////	////
CONFINI			
Il posto auto è al coperto ed ubicato al piano interrato dell'immobile, con ingresso indipendente e ad esso si accede attraverso una scala esterna, ubicata a fianco della scala di ingresso dell'immobile di proprietà.			
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			
////			



Quesito 2.B)

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

Immobile 1 - La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non è possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge"

Immobile 2 - La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non è possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge"



3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

SI - Risulta conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento ad eccezione veranda chiusa senza autorizzazione.

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

-a1:

veranda chiusa di 1,20x2,55 pari a mq. 3,06

-a2:

NO

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1 - Non necessario – L'immobile è conforme alla planimetria catastale Fg. 12 part. 1821 sub. 503 e sub 2 graffato

Immobile 2 – Non necessario – Il posto auto è conforme alla planimetria catastale Fg. 12 part. 1821 sub. 501.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1 – SI

Acquisiti: la planimetria catastale, l'estratto di mappa catastale, la visura catastale storica.

Immobile 2 – SI

Acquisiti l'estratto di mappa catastale, la visura catastale storica.



4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Il fabbricato è stato edificato su terreno che ricade in zona "C" di completamento sottozona



C5 del P.R.G. del Comune di Santa Marinella adottato con deliberazione consiliare n° 106 del 12.07.1971, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 305 del 11.02.1975.

Nel P.T.P.R. Lazio - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Paesaggio degli insediamenti urbani”, e nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompreso in aree urbanizzate del PTPR e in zona tutelata. Quanto alla Tavola A i vincoli non scattano perché non assoggettati a vincolo per decreto. Quanto alla Tavola B il vincolo di rispetto della distanza dal fosso, non scatta in zona omogenea tipo B ai sensi del D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

//////////

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Concessione Edilizia n° 150/1974 - Variante n° 2740/1977 e n° 121/1978

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Pratica Edilizia n° 150/1974 – Registro Certificato Abitabilità n° 91 del 31/01/1981

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

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

Immobili 1 – 2

Difformità edilizie: chiusura veranda

Sanabilità: SI'

Costi: € 3.000,00

////

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	No	
Vincolo storico:	No	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	No	
Vincolo di indivisibilità:	No	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

////

Spese straordinarie già deliberate:



////

Spese condominiali:

situazione debitoria

Altro:

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

Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1 – Abitazione e Soffitta		SI
Immobile 2 – Posto Auto Coperto		SI

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione, posto auto coperto e soffitta	//////		08.10.2021 R.G. n° 10677 e R.P. n° 7892

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

Descrizione:

Costituzione di fondo patrimoniale

////

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	////////	08.10.2021	SI	
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

Non risulta l'assegnazione della casa coniugale

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

//////

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
Appartamento Posto Auto Coperto e Soffitta	////	Fg. 12 p.la 1821 sub 2 - sub 503 e sub 501	½ di proprietà e ½ di usufrutto	

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: NO
Lotto 1: NO
Lotto 2: NO
Lotto 3: NO

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

La tipologia e la collocazione non consentono la comoda divisibilità degli immobili senza arrecare un sensibile decremento al valore dei beni; il sottoscritto pertanto propone la vendita in lotto unico.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: SI
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 1		Sup. netta (mq.)	Ragguagliamento (DPR n. 138/1998)	Sup. ragguagliata
Porzione di villino quadrifamiliare		mq. 69,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 74,00
Accessori	Area giardinata	mq. 81,15	10%	mq. 8,12
	Terrazzo a Livello	mq. 38,72	30% fino a mq. 25,00 e 10% da mq. 26,00 a mq. 38,72	mq. 8,78
	Soffitta	mq. 8,33	25%	mq. 2,08
			Superficie commerciale	mq. 93,06
Immobile 2		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n. 138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto Auto Coperto		mq. 15,00	25%	mq. 3,75
			Superficie commerciale	mq. 3,75

Descrizione metodo

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di S. Marinella (Rm) anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2021 Semestre 2 (s.

Marinella - Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astegiudiziarie.it", "immobiliare.it" e "casa.it", è stata eseguita la stima per confronto diretto o comparativa con beni simili, assegnando il suddetto parametro unitario alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante ed ha determinato il seguente valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Proprietà in Edificio Condominiale	Val. locali	Min.1.400÷ Max 2.000	€/mq 1.700	€/mq 1.500,00
	OMI	Min.1.300÷ Max.1.900	€/mq 1.600	
	BI	Min.1.000÷ Max.1.600	€/mq 1.300	
Posto auto coperto	Val. locali	Min. 500÷ Max 800	€/mq 650	€/mq 650,00
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
Non si applica alcun decremento, avendo determinato il prezzo unitario, tenuto conto del grado di vetustà dell'immobile, del suo stato di conservazione, dei materiali impiegati per la costruzione, della destinazione, dell'uso e di ogni altra circostanza concomitante.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	mq	€/mq	Valore di mercato	
Abitazione e Soffitta	93,06	€/mq 1.500,00	€ 139.590,00	
Posto Auto Coperto	3,75	€/mq 650,00	€ 2.438,50	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 142.028,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobili 1 -2 - Appartamento, Soffitta e Posto Auto Coperto				
Costo Regularizzazione abuso (nessun abuso da regularizzare)				- € 3.000,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
<i>Descrizione:</i>				
debito quote condominiali .				
Importo Debito			- € 5.580,90	
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotti 1 -2 (immobile pignorato)	€ (in numero)		€ (in lettere)	
Appartamento, Soffitta e Posto Auto	142.028,00 meno € 3.000,00 meno € 5.580,90 =		Centotrentatremilaquattrocentoquarantasette/00 euro	
	in c.t. € 133.447,00			

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Civitavecchia, 09.06.2022



L'esperto stimatore

dott. ing. Giovanni Sansonetti

studio tecnico d'ingegneria ing. giovanni sansonetti