



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n 318/2017 - G.E.: DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI

promossa da: XXXXX

contro: XXXXX

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Premesso: che all'udienza del 25.06.2018, io sottoscritto arch. Aldo junior Ferrari iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 15917, con studio professionale in Civitavecchia, via Apollodoro 57/A, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;
- che il giorno 10.07.2018 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;

- che il G.E., visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., mi ha affidato il seguente incarico:

- 1) 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;
- 2) **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:

- In primo luogo,

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:

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 20 anni la trascrizione del pignoramento.

- In secondo luogo, 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).

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.

- In terzo luogo, 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.

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



marginare. 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.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 5) **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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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;
- 6) 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: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** 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; acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 7) 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;
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed 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;
- 9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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;
- 10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; **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;
- 14) 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. 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;

- 15) *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;*
- 16) *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)

- che in data 25/06/2018 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, fissava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 20/09/2019 e l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno **trenta** giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **dieci** giorni prima di tale data.

Tutto ciò premesso

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Santa Marinella, del Catasto di Civitavecchia e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione nei giorni 25/07/2018 primo accesso, 20/08/2018 secondo accesso e 25/01/2019 terzo accesso sempre alla presenza della custode Avv. Guerrina Crescentini che ha redatto i relativi verbali di accesso che risultano depositati in atti.



Sulla base della documentazione reperita avendo ricercato, accertato ed eseguito ogni necessario dato amministrativo-tecnico-economico per il conseguente giudizio di stima, il sottoscritto presenta la propria

RELAZIONE PERITALE

In relazione ai singoli quesiti posti, si rileva quanto segue

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

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;

Ho proceduto alla verifica della completezza della documentazione presso i Pubblici uffici competenti anche con l'ausilio della Certificazione notarile.

Si rileva che:

- nell'atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 C.P.C. del 28/07/2017 viene pignorato "ai danni del XXXXX, via Giotto n. 18/8 in Santa Marinella (Roma), i seguenti diritti immobiliari: **Piena proprietà della unità immobiliare sita in Santa Marinella(Roma), via Giotto n. 18...**" quando invece nell'atto di compravendita (all.1) risulta essere proprietario dell'appartamento esecutato per la quota 1/2.

- nella Sezione C della nota di trascrizione del verbale di pignoramento (formalità n. 535 del 26/01/2018 – **all. 2**) è riportato nei soggetti Contro il XXXXX proprietario "per la quota di 1/1 per diritto di proprietà in regime di comunione legale", quando invece nell'atto di compravendita (07/02/2006) risulta essere proprietario dell'appartamento esecutato per la quota 1/2.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., (.....)

- 2.1 Il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Ipotecaria ex art. 567 Cod. Proc. Civ. Nel Certificato si rileva un atto di acquisto trascritto il 18/11/1993, quindi 20 anni prima la trascrizione del pignoramento (vedi quesito n. 3);
- 2.2 La Certificazione Ipotecaria riporta i dati catastali dell'immobile pignorato;
- 2.3 In data 19/02/2019 il Custode giudiziario avv. Guerrina Crescentini acquisiva il Certificato Cumulativo Stato di Famiglia e Residenza del XXXXX rilasciato dal Comune di Santa Marinella (**all. 3**);

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Elenco delle **trascrizioni** e **iscrizioni** a favore e contro di XXXXX, relativamente al seguente immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento (26.01.2018):

- **Appartamento** sito nel Comune di Santa Marinella(RM), con accesso da via Giotto n.18, posto al piano primo, interno 8, Edificio D.
- **Locale soffitta** annesso all' appartamento, posto al piano quarto distinto con l'interno 8.

Proprietari: XXXXX 1/2 (**esecutato**) e XXXXX 1/2 (non esecutata)



Provenienza al ventennio:

- L'immobile innanzi descritto è pervenuto agli attuali proprietari a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Raffaele Casertano di Guidonia Montecelo, in data 07 febbraio 2006, rep. n.50656/15360 trascritto il 11/02/2006 al Reg. Gen. 1509 e al Reg Part. 933 di formalità **(all.1)**.
Soggetto contro: XXXXX 1/2, XXXXX 1/2.

Danti causa succedutesi nel ventennio

- Trascrizione del 19/11/1993 al Reg. Part. 4831 di formalità
Atto di compravendita
Soggetto a favore: XXXXX 1/2, XXXXX 1/2.
Soggetto contro: XXXXX

Si rilevano i seguenti gravami sull'immobile sopra descritto:

A carico del soggetto esecutato:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Ancona S.P.A. con sede ad Ancona iscritta il 11/02/2006 al Reg Part. 3637 di formalità, Rep. 50657/15361 del 07/02/2006.
Soggetto Contro: **XXXXX 1/2 (esecutato)** e XXXXX 1/2 (non esecutata)
- Pignoramento trascritto il 26/01/2018 al Reg Part. 535 di formalità Rep. 3115 del 28/08/2017 a favore di Condominio via Giotto, 18
Soggetto contro: **XXXXX 1/1** (vedi risposta al quesito 1)

A partire dal 02/02/2018 (indagine notarile) fino al 23.07.2019 (verifica del sottoscritto CTU) non si rilevano iscrizione e trascrizioni contro.

Per maggiori e più precise indicazioni si rimanda al Certificato Notarile rilasciato in data 05/02/2018 dal dott. Massimo Saraceno, notaio in Roma, depositato in atti e che si allega alla presente relazione **(all. 4)**.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

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

I sig.ri **XXXXX per 1/2 (esecutato)** e XXXXX per 1/2 (non esecutata) sono proprietari dal 7 febbraio 2006 **(all. 1)**.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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

Il bene oggetto di pignoramento si identifica con:

- Appartamento sito nel Comune di Santa Marinella (RM), con accesso da via Giotto n. 18, posto al piano primo, interno 8, Edificio D, composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, veranda chiusa con angolo cottura, bagno con accesso al balcone chiuso a vetri, due camere e un balcone **(Tav. 1-foto 1-15)**, il tutto a confine con appartamento int. 7 e int. 9 e distacco su giardino int. 3.
- Locale soffitta annesso all'appartamento, posto al piano quarto distinto con l'interno 8 **(Tav. 1-foto 16)**, confinante con vano scala, soffitta n. 7 e corridoio condominiale.



L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Marinella, al foglio 12, particella 1820, sub 8, categoria A/2, Classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale: 75 mq, totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita 557,77 €, Via Giotto n.18, piano 1-4, interno 8.

Propedeuticamente alla descrizione dell'appartamento, si precisa che lo stesso è inserito al piano primo di un edificio di n. 4 piani residenziali, di un piano seminterrato adibito a box auto e un piano sottotetto adibito a soffitta; lo stesso è dotato di impianto idrico-sanitario e fognario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento autonomo con gas metano, impianto citofonico ed ascensore.

L'appartamento al piano primo ha un'altezza netta di 2,90 ml (catastalmente 2,80ml) ed una consistenza complessiva, da intendersi al netto dei sedimi (superficie calpestabile) di:

- Piano primo mq 60,34
- Balcone mq 9,21
- Balcone chiuso a vetri mq 3,10

Per le dimensioni di ogni singolo ambiente si faccia riferimento all'allegato rilievo grafico (**Tav.1**).

Internamente, lo stato di conservazione e manutenzione nel suo complesso è definibile "normale"; il pavimento dell'appartamento risulta essere in mattoni di gres porcellanato così come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte sono in legno tamburato; l'appartamento è dotato di doppi infissi (interni ed esterni) in alluminio anodizzato muniti di serrande avvolgibili; la porta di ingresso è in legno del tipo blindato. La veranda dell'angolo cottura è realizzata con infissi in alluminio anodizzato, così come la chiusura del balcone del bagno.

Il locale soffitta al piano quarto ha un'altezza variabile da un massimo di 1,93 ml all'ingresso ad un minimo di 0,35 sulla porzione di fondo ed una consistenza complessiva al netto dei sedimi di mq 8,06.

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia del tipo a palazzina, è situato in zona periferica in un'area ricompresa fra la ferrovia sul lato nord e la via Aurelia sul lato sud a circa 50m in linea d'aria dalla S.S. Aurelia; esternamente presenta un rivestimento ad intonaco (**Tav. 1-foto 18**) che non necessita di manutenzione.

Si rileva che è presente una piscina condominiale a disposizione dei condomini del comparto edilizio.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si è dedotto che si tratta di immobile abitativo la cui vendita è esente dal pagamento dell' IVA.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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; acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

I dati riportati nel pignoramento dal Condominio via Giotto, 18 corrispondono allo stato dei luoghi. Nel pignoramento non viene fornita la descrizione degli ambienti interni ed esterni.

Per quanto concerne il foglio di mappa, la visura catastale di cui alla particella, la planimetria dell'abitazione, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente (**all.4**).



RISPOSTA AL QUESITO N° 7

*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;*

A seguito di accesso presso l'immobile e di analisi della documentazione catastale presente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizi Catastali, il sottoscritto ha potuto verificare che l'immobile è accatastato ma la planimetria non corrisponde allo stato di fatto a seguito di abusi edilizi.

Successivamente alla vendita si dovrà eseguire un nuovo accatastamento per regolarizzare le difformità sanabili.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed 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;*

L'edificio ricade in zona C5 – Completamento di PRG vigente nel Comune di Santa Marinella.

Inoltre il fabbricato è sottoposto:

- al Piano di Assetto Idrogeologico

- Rischio inondazione – Aree a pericolo B1 (c.2 art.7 e art.24);
- Livello di Rischio R3

- al PTPR – Aree pubbliche. Aree tutelate per legge art 134 co.1 D.lvo 42/04 - Corsi delle acque pubbliche art 7 L.R. 24/98.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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*

La Costruzione è stata autorizzata in base a:

- Licenza Edilizia n. 149/1974 del 30/09/1976 (**all. 5**);
- Variante del 15/04/1977 (**all. 6**);
- Variante del 24/06/1978 (**all. 7**);

Per l'appartamento int. 8 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.36/1995 del 14/05/1996 per la chiusura di una veranda (**all. 8**).

Agli atti risulta l'Autorizzazione di Abitabilità n. 90 rilasciata dal Comune di Santa Marinella il 31 gennaio 1981 (**all. 9**).

Lo stato attuale dell'immobile, non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio approvato (Variante del 24/06/1978 - **all.7**), in particolare:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni con rimodulazione delle unità ambientali dell'appartamento;
2. Modifica della porta finestra di accesso al balcone grande in finestra;
3. Chiusura a vetri (veranda) del balcone piccolo con accesso dal bagno.



Gli abusi di cui ai punti 1 e 2 risultano sanabili con S.C.I. A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001.

L'abuso di cui al punto 3 non risulta sanabile.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sull'immobile pignorato non sussistono altri procedimenti giudiziari al di fuori della presente esecuzione immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

- ***Appartamento***

L'immobile è di proprietà per il 50% di **XXXXX (esecutato)** e per il 50% di **XXXXX (non esecutata)**; è stato autorizzato dal giudice esecutivo l'accesso forzoso in data 30/10/2018 ed eseguito dal fabbro che alla presenza della custode avv. Crescentini e del sottoscritto CTU, ha provveduto a cambiare la serratura.

L'immobile è risultato libero da persone ma non da cose, infatti si è rinvenuto il mobilio.

L'avvocato Crescentini ha redatto il Verbale Ordine di Liberazione dell'Immobile ex art. 560 c.p.c. con relata di notifica a **XXXXX** in data 8/04/2019 da parte dell'Ufficiale Giudiziario.

- ***Locale soffitta annesso all'appartamento***

All'interno del locale sono stati rinvenuti oggetti di varia natura.

Considerato quanto detto non si è proceduto ad eseguire alcun accertamento presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia per eventuali contratti di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

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

Per l'immobile non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

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

Per l'immobile non si riscontrano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Invece si è accertata l'esistenza di oneri di natura condominiale. Infatti dai bilanci forniti dall'Amministrazione Condominiale di Via Giotto, 18 – per l'Unità A8, appartamento **XXXXX (all. 10)** si ha:



- Bilancio preventivo individuale – Esercizio ordinario “2018” per il periodo 01/01/2018 – 31/12/2018 € 12.242,26 di cui € 9.919,11 sono del saldo precedente;
- Bilancio consuntivo per il periodo 01/01/2018 – 31/12/2018 – Lavori straordinari ascensore-Piscina 2016 e 2018 - € 797,90;
- Bilancio preventivo individuale – Esercizio ordinario “2019” per il periodo 01/01/2019 – 31/12/2019 € 496,28 di cui € 12.242,26 sono del saldo precedente;
- Bilancio preventivo individuale – Esercizio Piscina “2019” per il periodo 01/01/2019 – 31/12/2019 € 192,57;

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi.

*Indichi, in questo caso, se l’immobile è pignorato solo pro quota. 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;***

Al momento della notifica dell’atto di pignoramento del 23/08/2017 il XXXXX era intestatario al 50% dell’immobile pignorato in forza dell’atto di compravendita trascritto l’11/02/2006 al Reg. Gen. 1509 e al Reg Part. 933 di formalità **(all.1)**.

Il pignoramento è stato ingiunto al XXXXX per la piena proprietà (vedi nota in risposta al quesito n. 1), ma come già rilevato l’appartamento è di proprietà per 1/2 del XXXXX e per 1/2 della XXXXX (non eseguita) e non è divisibile per natura.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

*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;*

Trattandosi di un’unica abitazione con annesso locale soffitta può essere venduta in un solo lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

***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;*

L’immobile sviluppa una superficie commerciale calcolata alla mezzeria dei muri confinanti, pari a mq 74,75 complessivi così calcolati:



mq 68,63 (Superficie coperta compresa veranda sanata) pari a 100%	= mq 68,63
mq 9,65 + 3,35= mq 13,00 (sup. scoperta balconi) pari a 30%	= mq 3,90
mq 8,90 (Superficie coperta locale soffitta) pari al 25%	= mq 2,22
Totale superficie commerciale	= mq 74,75

L'immobile in questione è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari).

Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 1.500,00 ed € 1.800,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2018, individua, abitazioni civili in uno stato conservativo normale, un valore di mercato oscillante tra €. 1.450,00 ed €. 2.050,00 al mq lordo.

Mediando i risultati ottenuti dei due metodi di stima, si ottiene:

- Metodo sintetico comparativo (indagine di mercato) = 1.650,00€

- Determinazione del valore normale degli immobili residenziali (OMI) = 1.750,00€

Pertanto si ha: $(1.650,00€ + 1.750,00€) / 2 = 1.700,00€$

Infine, si è valutato il grado di appetibilità dell'immobile in base agli indici di incremento o decremento

Coeff.	Caratteristiche	Incidenza %	Valore
K1	Qualità del palazzo rispetto a quelli della zona: vicinanza alla sede ferroviaria	-5%	0,95
K2	Presenza nel palazzo di servizi non ordinari: Piscina condominiale	5%	1,05
K3	Deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria del palazzo: -	0%	1
K4	Apprezzamento di beni condominiali a reddito: -	0%	1
K5	Apprezzamento per gli appartamenti di taglio piccolo e deprezzamento per quelli di taglio grande: da 60 a 80mq	5%	1,05
K6	Coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'appartamento: - Piano primo con ascensore	5%	1,05
K7	Coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento dello stato manutentivo dell'abitazione: -	0%	1
Applicando la formula di conversione degli indici ($K=1+(p/100)$), dove p sta per percentuale e moltiplicandoli tra loro, si ha:			
Totale = $(K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7)$			1,09974375

Trovati i coefficienti e moltiplicati per il Valore di mercato di riferimento si ottiene il valore dell'appartamento.

$$V_a = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7) \cdot V_m$$

dove:



Va = valore dell'appartamento oggetto di stima

Vm = Valore medio della zona

quindi:

$$Va = (1,09974375) * 1.700,00 \text{ €/mq} = 1.869,56 \text{ €/mq}$$

Da quanto sopra risulta:

- abitazione: mq 74,75 x € 1.869,56 = € 139.749,61

€ 139.750,00 in cifra tonda

Stante lo stato di conservazione e manutenzione già rilevato, che può definirsi “normale”, lo scrivente ritiene che il valore stimato è il più appropriato allo stato di uso.

Detrazioni per sanatoria edilizia:

- Per le opere abusive consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni, modifica della porta finestra, il nuovo accatastamento compresi di oneri, diritti di segreteria, spese tecniche si è valutato un costo = 3.000,00 €

- Per la richiesta dell'agibilità parziale sulla singola unità (appartamento) a seguito della sanatoria della veranda un costo = 1.500,00 €

- Per la demolizione della veranda del balcone piccolo compresi di oneri della discarica un costo di = 500,00 €

Totale = 5.000,00 €

Pertanto il valore stimato dell'immobile sito in Santa Marinella in via Giotto, 18 int. 8 edificio D è di :

€ 139.750,00 - € 5.000,00 = € 134.750,00 (centotrentaquattromilasettecentocinquanta/00).

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, lì 16 agosto 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo junior Ferrari

ALLEGATI:

- | | |
|---------|--|
| Tav.1 | Rilievo grafico del piano primo e del locale soffitta e documentazione fotografica |
| All. 1 | Nota di Trascrizione dell'Atto di compravendita |
| All. 2 | Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento. |
| All. 3 | Certificato Cumulativo Stato di Famiglia e Residenza |
| All. 4 | Estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale dell'appartamento |
| All. 5 | Licenza Edilizia n. 149/1974 del 30/09/1976 |
| All. 6 | Variante del 15/04/1977 |
| All. 7 | Variante del 24/06/1978 |
| All. 8 | Concessione Edilizia in Sanatoria n.36/1995 del 14/05/1996 |
| All. 9 | Autorizzazione di Abitabilità n. 90 del 31 gennaio 1981 |
| All. 10 | Richiesta oneri condominiali e bilanci consuntivi |