
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 234/2022

PROMOSSA DA:

████████████████████

CONTRO:

XXXXXXXX XXXXXXXX

GIUDICE: DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: DOTT. ARCHITETTO ANDREA D'ALTILIA

CUSTODE: DOTT. AVVOCATO ANTONIO ARCADI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle 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 (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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

C) *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

E) *valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.*

7. Identificazione dei lotti

A) *appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.*

B) *Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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; alleghi, 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 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

A seguito di incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Alessandra Dominici, del Tribunale di Civitavecchia, il sottoscritto C.T.U., architetto Andrea d'Altília, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con decreto di nomina in sostituzione del 02/02/2023, notificata a mezzo di PEC il 02/02/2023, con la fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. già notificata al precedente CTU in data 20/01/2023, prestava giuramento con procedura telematica del 03/02/2023, quale C.T.U. Esperto Estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi.

Scopo dell'indagine è stato di stabilire, attraverso l'analisi di titolarità, dei vincoli e gravami, e l'analisi occupazionale, catastale ed urbanistica, le conformità dell'immobile ai requisiti normativi attualmente vigenti.

L'incarico del sottoscritto, nell'analisi e verifica di indagine del bene pignorato, è consistito principalmente nelle seguenti attività:

- esaminare la documentazione disponibile nel Fascicolo Telematico;
- verificare la completezza della documentazione e, ove necessario, acquisire o integrare la documentazione anche mediante visite svolte direttamente presso pubblici uffici (sono state effettuate n. 2 visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manziana, per accesso agli atti e confronto tecnico con l'Istruttore Tecnico) o attraverso la consultazione digitale dei documenti presenti negli archivi dei pubblici uffici (portale Agenzia del Territorio – AdE);
- effettuare il rilievo metrico e fotografico dell'immobile, per verificarne la legittimità nel suo stato dei luoghi riscontrato in sito;
- analizzare le eventuali difformità presenti, valutando l'entità e le possibilità di sanatoria.

Il sottoscritto C.T.U. incaricato, dopo le indagini effettuate ed i rilievi condotti presso il luogo oggetto di esecuzione, a seguito delle analisi e sulla scorta di tutti gli elementi in possesso, risponde ai quesiti formulati dal Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici, ed espone di seguito le risposte, fornendo a conclusione il valore di mercato dell'immobile, stimato, tramite indagini mirate, al valore di mercato medio (rilevato dai principali portali di pubblicità immobiliare,

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare), corretto in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	03/02/2023	Deposito telematico	-----
	Fascicolo telematico	03/02/2023	Consultazione fascicolo	-----
	Deposito perizia		-----	-----
SISTER (Telematico)	Catasto	07/02/2023, 08/02/2023, 21/04/2023	Visure catastali, Visura Elaborato planimetrico, Visura Elenco immobili, visure planimetriche immobili	1
	Conservatoria online	08/02/2023, 20/04/2023, 21/04/2023	Ispezioni Ipocatastali, Ispezioni di verifica atti di provenienza al ventennio	2A-2B-2C-2D-2E-2F-2G
GOOGLE	Ricerca su Google Earth	08/02/2023	Riscontro stato dei luoghi dalla vista aerea	3
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli paesaggistici	08/02/2023	Consultazione PTPR Regione Lazio- Tavole 19A, 19B, 19C, 19D	4
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI MANZIANA	Urbanistica	Reperimento dei titoli edilizi che legittimano l'immobile, attraverso accesso agli atti del 28/02/2023: - Permesso di Costruire n. 6 del 14/02/2006; - Voltura PdC del 11/04/2006; - Inizio Lavori prot. 176 del 05/05/2006; - Variante in corso d'opera prot. 860 del 18/01/2007; - Fine Lavori prot. 11501 del 02/08/2007; - Richiesta Agibilità prot. 22620 del 09/12/2008.		5A-5B-5C-5D-5E-5F
COMUNE DI MANZIANA	Urbanistica	Certificazione di assenza di gravami da Usi Civici		6
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura catastale e planimetrica Visura Elaborato Planimetrico Visura Elenco immobili		1
	Pubblicità Immobiliare	Ispezioni Ipocatastali, Ispezioni di verifica atti di provenienza al ventennio		2A-2B-2C-2D-2E-2F-2G
	Locazioni	-----		-----

ANAGRAFE		Certificato di Stato di Famiglia Certificato di Residenza Certificato di Matrimonio	7-8-9	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	-----	10	
	Atto Ultraventennale	Certificato Notarile in atti	-----	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
VIA DELLA MATRICE N. 35, MANZIANA (ROMA)	Sopralluogo	16/02/2023 ore 12:00	Accesso all'immobile con esecuzione del rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi	11-12-13-14
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-----	-----	-----	-----
CASI DI OPPONIBILITA'	-----	-----	-----	-----

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	NO	-----	-----	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C) - c2	SÌ	18/01/2023	-----	Il certificato Notarile in atti presenta la ricostruzione storica dell'ultimo ventennio
Segnalazioni al Giudice: la visura catastale storica, la visura planimetrica, le visure ipocatastali e degli atti citati sono state effettuate dal sottoscritto C.T.U., ad ulteriore conferma, con accesso telematico ai portali SISTER (AdE) e PORTALEARCHITETTI.VISURA.IT				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile 1 - Tipo:** Appartamento facente parte del villino bifamiliare 2 (due) articolato su due piani seminterrato e rialzato collegati da scala interna, distinto con il numero interno 4 (quattro) composto a piano seminterrato da cantina, disimpegno e lavatoio, a piano rialzato catastalmente terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico con annessa area di pertinenza e proprietà esclusiva, il tutto confinante con appartamento interno 3 (tre) del villino 2, vialetto condominiale di accesso, particella 1077.

Quanto descritto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Manziana (E900) come segue:

- Dati identificativi: foglio 8, particella 1173, subalterno 8;
- Classamento: categoria A/7, classe 3, consistenza vani 4,5, rendita catastale Euro 569,39;
- Indirizzo: Via della Matrice n. snc, interno 4, piano T-S1;
- Dati di superficie: totale mq 79, totale escluse aree scoperte mq 72.

- **Immobile 2 - Tipo:** Garage posto al piano seminterrato, con relativa rampa.

Quanto descritto è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Manziana (E900) come segue:

- Dati identificativi: foglio 8, particella 1173, subalterno 9;
- Classamento: categoria C/6, classe 4, consistenza mq 40, rendita catastale Euro 88,83;
- Indirizzo: Via della Matrice n. snc, interno 4, piano S1;
- Dati di superficie: totale mq 48.

IPOTECHE (ALLEGATO 2A):

IPOTECA 1:

Registro Generale n. 45831

Registro particolare n. 12004

Presentazione n. 9 del 10/07/2006

A favore di [REDACTED]

Contro X XX XXXXXXXXXXXXXX XXX

Ipoteca volontaria derivante da mutuo, per Euro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro [REDACTED] a favore di [REDACTED] (RM), domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXX - XXXXX XXXXXXXXXXXX XX/XX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX e contro X XX XXXXXXXXXXXXXX XXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) codice fiscale XXXXXXXXXXXXX.

IPOTECA 2 (RETTIFICA DELL'IPOTECA 1):

Registro Generale n. 55753

Registro particolare n. 14579

Presentazione n. 120 del 09/08/2006

A favore di [REDACTED]

Contro X XX XXXXXXXXXXXXXX XXX

Rettificata alla precedente nota iscritta al numero 12004 del 10/07/2006, per ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 in data 09/08/2006 ai numeri 55753/14579 per Euro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED], domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXX - XXXXX XXXXXXXXXXXX XX/XX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX e contro X XX XXXXXXXXXXXXXX XXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) codice fiscale XXXXXXXXXXXXX.

PIGNORAMENTI (ALLEGATO 2B):

Registro Generale n. 70113

Registro particolare n. 49981

Presentazione n. 3 del 13/12/2022 Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Roma 2 in data 13/12/2022 ai numeri 70113/49981 a favore di [REDACTED] e contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
SEQUESTRI: NO
DOMANDE GIUDIZIALI: NO
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) NO

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXXXXX XXXXXXXX, diritto di proprietà 1/1	Si
PROVENIENZA (1. F): Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e verifica del sottoscritto attraverso l'accesso alla documentazione ipotecaria presso la Conservatoria digitale dell'Agenzia del Territorio di Roma 2: nel ventennio precedente al 13/12/2022, data della trascrizione del pignoramento.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):	
<p>Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/2011 ad oggi Comune di MANZIANA (E900) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 1173 Sub. 8 e Sub. 9, VIA DELLA MATRICE n. 35 Interno 4</p> <p>Situazione degli intestati dal 28/06/2011: Soggetto 1: XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1 Dati derivanti da: Atto del 28/06/2011 Pubblico ufficiale Notaio ARMATI PAOLO Sede LADISPOLI (RM) Repertorio n. 51386, Raccolta n. 11384, registrato in data 15/07/2011 - COMPRAVENDITA Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 38597, Registro Particolare n. 24105, Presentazione n. 219 del 15/07/2011 (ALLEGATO 2C). A FAVORE: XXXXXXXX XXXXXXXX CONTRO: XXX XXXXXXXXXXXXXX XXX</p>	
<p>Situazione dell'unità immobiliare dal 21/03/2006 al 28/06/2011 Comune di MANZIANA (E900) Provincia di ROMA Catasto Terreni Foglio 8 Particella 90</p> <p>Situazione degli intestati dal 21/03/2006: Soggetto 1: XXX XXXXXXXXXXXXXX XXX. codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1 Dati derivanti da: Atto del 21/03/2006 Pubblico ufficiale Notaio ARMATI PAOLO Sede LADISPOLI (RM) Repertorio n. 47470, Raccolta n. 10135, registrato in data 06/04/2006 - COMPRAVENDITA Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 21036, Registro Particolare n. 11519, Presentazione n. 139 del 06/04/2006 (ALLEGATO 2D). A FAVORE: XXX XXXXXXXXXXXXXX XXX CONTRO: XXXX XXXX XXXX XXX</p>	
<p>Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2005 al 21/03/2006 Comune di MANZIANA (E900) Provincia di ROMA Catasto Terreni Foglio 8 Particella 90</p> <p>Situazione degli intestati dal 31/01/2005: Soggetto 1: XXXX XXXX XXXX XXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1</p>	

Dati derivanti da: Atto del 31/05/2005 Pubblico ufficiale Notaio PUGLIESE ANTONIO Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 44821, Raccolta n. 22373, registrato in data 10/02/2005 - COMPRAVENDITA Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 8006, Registro Particolare n. 4757, Presentazione n. 156 del 10/02/2005 (ALLEGATO 2E).

A FAVORE: XXXX XXXX XXXX XXX

CONTRO: XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX X XXXXXXXXXXX XXXXXXX

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2003 al 31/01/2005

Comune di MANZIANA (E900) Provincia di ROMA Catasto Terreni Foglio 8 Particella 90

Situazione degli intestati dal 04/12/2003:

Soggetto 1: XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/4 + 1/2 derivante dalla Divisione a stralcio del 1999

Soggetto 2: XXXXXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/4

Dati derivanti da: Atto di successione testamentaria per causa di morte (data di morte 06/06/2003) del 04/12/2003 Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO di ROMA (RM) Repertorio n. 8, Raccolta n. 298, registrato in data 02/11/2004 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 62106, Registro Particolare n. 38103, Presentazione n. 160 del 02/11/2004 (ALLEGATO 2F).

A FAVORE: XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX X XXXXXXXXXXX XXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXX XXXXX

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/08/1999 al 04/12/2003

Comune di MANZIANA (E900) Provincia di ROMA Catasto Terreni Foglio 8 Particella 90

Situazione degli intestati dal 03/08/1999:

Soggetto 1: XXXXXXXXXXX XXXX, nato a XXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/2

Soggetto 2: XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/2

Dati derivanti da: Atto del 03/08/1999 Pubblico ufficiale Notaio PALMIERI GUSTAVO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 65022, registrato in data 07/08/1999 - DIVISIONE A STRALCIO Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 29636, Registro Particolare n. 19506, Presentazione n. 218 del 07/08/1999 (ALLEGATO 2G).

A FAVORE: XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX X XXXXXXXXXXX XXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXX XXXXXXX

Quesito 1.E)

-el - Certificato di Stato Civile:

A supporto del Giudice si comunica l'estrazione dal portale telematico dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Manziana, del Certificato di Stato di Famiglia, protocollo ANPR 1188471928 (ALLEGATO 7), il quale certifica che all'indirizzo VIA DELLA MATRICE n. 35, Comune di MANZIANA (RM) risulta iscritta la seguente famiglia:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX in XXXXXXXXXXX (XX), Atto N. XX parte X serie X - anno XXXX - Comune di XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nata il XX/XX/XXXX in XXXXXXX XXXXXXXXXXX (XX), Atto N. X parte X serie X - anno XXXX - Comune di XXXXXXX XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nata il XX/XX/XXXX in XXXX (XX), Atto N. XXX parte X serie X - anno XXXX - Ufficio XX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nata il XX/XX/XXXX in XXXX (XX), Atto N. XXXX parte X serie X - anno

- XXXX – Comune di XXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- XXXXXXX XXXXXXX, nata il XX/XX/XXXX in XXXX (XX), Atto N. XXX parte X serie X – anno XXXX
 - Comune di XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Ad ulteriore conferma è stato richiesto ed estratto dal portale telematico dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Manziana, il Certificato di Residenza, protocollo ANPR 1188470619 (**ALLEGATO 8**), con cui si conferma che XXXXXXX XXXXXXX risulta iscritto all'indirizzo VIA DELLA MATRICE n. 35, Comune di MANZIANA (RM).

-e2 – Certificato di matrimonio:

Con protocollo partenza n. 8369/2023 del 13/02/2023 il Comune di XXXXXXXXX ha inviato al sottoscritto l'Estratto dell'Atto di Matrimonio n. XX p.XX s.X anno XXXX (**ALLEGATO 9**), dal quale risulta che il giorno XX/XX/XXXX alle ore undici e minuti zero hanno contratto matrimonio in XXXXXXXXX (XX) i signori XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXX XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, con le seguenti annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi mi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma del C.C.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobil e 1	Tipo: Porzione di villino bifamiliare, parte del complesso residenziale (numero tre villini bifamiliari) dotato di strada privata di accesso ai singoli immobili, con ingresso da via della Matrice. L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, collegati tra loro da una scala interna, passando, al piano seminterrato, per il garage (Immobil e 2); il tutto composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un portico di ingresso ed annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra rialzato e da un piano seminterrato, composto da locale un locale magazzino, un disimpegno e un locale lavatoio (in realtà utilizzati rispettivamente come camera da letto, disimpegno e bagno).	
COMUNE	Manziana	
VIA / CIVICO	via della Matrice n. 35	
PIANO/INTERNO	piani PS1-T / interno 4	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	PT - Soggiorno + A/C	mq 19,70
	PT - Disimpegno	mq 2,15
	PT - Camera	mq 9,00
	PT - Camera	mq 14,00
	PT - Bagno	mq 3,67
	PT - Vano scala	mq 3,92
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 52,44
	Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
	PT - Porticato d'ingresso	mq 10,00

PS1- Disimpegno (accessorio diretto e comunicante - superficie non residenziale, altezza m 2,50)	mq 1,95							
PS1- Locale Lavatoio (accessorio diretto e comunicante - superficie non residenziale, altezza m 2,50)	mq 5,15							
PS1- Locale Magazzino (accessorio diretto e comunicante - superficie non residenziale, altezza m 2,50)	mq 13,95							
PT - Porticato esterno d'ingresso	mq 10,00							
PT - Pertinenza esterna (corte esclusiva)	mq 300,00							
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								
ALLEGATI 11-12								
CONFINI								
Al piano terra rialzato l'immobile 1 risulta confinante: a EST con l'interno 3, a OVEST con l'interno 5, a NORD con la strada condominiale e a SUD con il terreno identificato con la particella 92. Al piano seminterrato, l'immobile 1 risulta confinante: a EST con il piano seminterrato dell'interno 3, a OVEST e a SUD con l'intercapedine di isolamento dal terreno di pertinenza e a NORD con l'Immobilie 2.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
8	1173	8	-----	A/7	3	4,5 vani	Totale: mq 79 Escl. aree scoperte: mq 72	€ 569,39
Indirizzo: Via della Matrice n. S.N.C. (in realtà risulta il civico n. 35), Manziana (Roma)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Gli interni, in buono stato conservativo, risultano rifiniti, sia al piano terra rialzato che al piano seminterrato, con pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate con finitura liscia e con rivestimenti in gres porcellanato per l'area destinata all'angolo cottura e nel bagno al piano terra e nel locale lavatoio al piano seminterrato (utilizzato in realtà come bagno); gli infissi sono in legno, come anche le persiane esterne, e il portoncino d'ingresso blindato con finitura in laminato. La scala di collegamento con il piano seminterrato è realizzata in cemento armato intonacato (come le pareti) con le pedate rivestite in pietra liscia ed è dotata di un infisso in alluminio che affaccia nell'area esterna porticata d'ingresso.</p> <p>I locali accessori al piano seminterrato, sono raggiungibili passando attraverso il locale garage (utilizzato in realtà come soggiorno ed angolo cottura) e sono costituiti da un disimpegno, un locale lavatoio che, come detto pocanzi è utilizzato come bagno, e da un magazzino, utilizzato in realtà come camera da letto.</p> <p>L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, costituito da una caldaia a gas, posta all'esterno nel prospetto retro dell'immobile e radiatori in alluminio. È certamente da mettere in evidenza che anche i due locali lavatoio e magazzino (in realtà bagno e camera da letto) sono ugualmente riscaldati con radiatori in alluminio.</p> <p>È da sottolineare, nonostante il buono stato conservativo, la presenza al piano seminterrato, nel locale disimpegno la presenza evidente di umidità di risalita.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>Le facciate esterne hanno una finitura ad intonaco e l'unico pilastro visibile è rivestito in mattoni a faccia vista; il tetto a falde inclinate è realizzato presumibilmente con un solaio latero-cementizio, rivestito con coppi e tegole romane.</p> <p>L'area pertinenziale, che abbraccia l'immobile nei lati Sud, Ovest e Nord, è perimetrata da un muro in cemento armato sovrastato da un grigliato per dividerla dalle proprietà confinanti a Sud e a Ovest, mentre nel lato Nord, confinante con la strada condominiale è divisa da quest'ultima da un cancello carrabile e da un cancello pedonale, e, nella parte restante da un muro in cemento armato sormontato ugualmente da un grigliato.</p> <p>L'area esterna è prevalentemente costituita dal giardino e risulta parzialmente pavimentata nell'area di accesso carrabile e pedonale e lungo il perimetro del fabbricato e lungo il confine con la strada condominiale. Dal giardino è possibile accedere all'area porticata d'ingresso all'immobile attraverso sei gradini (piano terra rialzato); nella parte Sud dell'area pertinenziale esterna si annota la presenza di una rete di protezione e di un varco che dà accesso alla scala per scendere al piano seminterrato (Immobilie 2).</p> <p>Infine è da sottolineare la presenza, nel giardino esclusivo, di un manufatto in legno con copertura a due falde inclinate</p>								

di cui non è stata riscontrata la legittimità.

Descrizione immobile

Immobile 2	Tipo: Locale garage (utilizzato in realtà come soggiorno ed angolo cottura) e relativa rampa di accesso dalla strada condominiale (la rampa in realtà non è stata mai realizzata e in luogo della stessa esiste uno spazio esterno pavimentato).							
COMUNE	Manziana							
VIA / CIVICO	via della Matrice n. 35							
PIANO/INTERNO	piano PS1 / interno 4							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	PS1 Garage						mq 39,75	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 39,75	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
PS1 - Rampa di accesso al garage							mq 25,20	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				ALLEGATI 13-14				
CONFINI								
L'immobile 2 risulta confinante: a SUD con i locali seminterrati dell'Immobile 1, a EST con l'interno 3, a OVEST con l'intercapedine contro-terra, a NORD per una porzione con l'intercapedine contro-terra e in parte affaccia verso l'esterno (rampa di accesso al garage che non esiste e allo stato attuale è un lastricato).								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
8	1173	9	-----	C/6	4	40 mq	Totale: mq 48	€ 88,83
Indirizzo: Via della Matrice n. S.N.C. (in realtà risulta il civico n. 35), Manziana (Roma)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Gli interni, in buono stato conservativo, risultano adibiti a locali residenziali anziché a garage: sono infatti rifiniti, con pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate con finitura liscia e con rivestimenti in gres porcellanato per l'area destinata all'angolo cottura. È necessario sottolineare la presenza di un camino a legna in muratura e di due radiatori in alluminio, presumibilmente alimentati dalla stessa caldaia dell'Immobile 1.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Esternamente l'Immobile 2 presenta un lastrico pavimentato in luogo della rampa (mai realizzata) per accedere dalla strada condominiale al locale garage.								

Quesito 2.B)

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

Immobile 1: esente da IVA, ai sensi dell'art. 10 comma 8-bis del D.P.R. 633/1972

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) indicati nel pignoramento risultano conformi ad esclusione del confine con la particella 1077, non risultante dal catasto terreni del Comune di Manziana.

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

-a1: nessuna

-a2: Il bene è chiaramente identificabile, ma non confina con la particella 1077 indicata nel pignoramento; tale particella infatti non esiste al catasto terreni del Comune di Manziana. Probabilmente l'errore nasce dalla consultazione dell'Elaborato planimetrico (**ALLEGATO 1 – elaborato planimetrico**) che indica tale particella (1077) al confine Sud. In realtà la particella corretta di confine Sud è la numero 92 (**ALLEGATO 1 – estratto di mappa**).

-a3: nessuna

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobilabile 1: dalla documentazione analizzata, l'immobile è regolarmente accatastato dal 24/07/2007 (primo accatastamento).

Immobilabile 2: dalla documentazione analizzata, l'immobile è regolarmente accatastato dal 24/07/2007 (primo accatastamento).

SEGNALAZIONE AL GIUDICE: relativamente all'Immobilabile 2, accatastato come garage e rampa di accesso, lo stato dei luoghi mostra chiaramente l'assenza di quest'ultima, ma non è possibile procedere con la variazione catastale in quanto non si è in possesso di un titolo edilizio, che legittimi la trasformazione della rampa in un lastrico pavimentato.

COSTI nessuno

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobilabile 1: è presente in atti l'Estratto di Mappa Catastale, che identifica univocamente il complesso di tre villini bifamiliari dove è inserito l'immobile oggetto di perizia (**ALLEGATO 1 – estratto di mappa**).

Immobilabile 2: è presente in atti l'Estratto di Mappa Catastale, che identifica univocamente il complesso di tre villini bifamiliari dove è inserito l'immobile oggetto di perizia (**ALLEGATO 1 – estratto di mappa**).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Manziana attualmente in vigore e consultabile dal sito ufficiale <https://www.comune.manziana.rm.it/servizi-online/sude/> rappresenta la Variante al P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 2468 del 16/04/1985. L'immobile oggetto di perizia risulta inserito nella Zona B – Zona di completamento con giardino arborato (art. 33.4 delle N.T.A.), la quale “*comprende estese zone di territorio già saturate pressoché completamente, con pochissimi lotti liberi, totalmente urbanizzati in cui sono presenti edificazioni con giardini dotati di alberature di alto fusto che rientrano in quanto previsto dalla L.R. n. 24/98 (Piano Paesistico) con la dizione “giardino arborato”. In questa zona non è prevista ulteriore edificazione generale. Agli edifici esistenti sono consentiti soltanto adeguamenti di natura tecnologica e di servizio in ragione massima del 5% della cubatura esistente.*” (ALLEGATO 15)

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Dall'accesso agli atti, effettuato dal sottoscritto in data 28/02/2023, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manziana, sono stati estratti i seguenti titoli edilizi, relativi l'immobile e il complesso di villini, in cui lo stesso immobile è inserito:

- **Permesso di Costruire n. 6 del 14/02/2006**, intestato a XXXX XXXX XXXX XXX, per la costruzione del complesso di tre villini bifamiliari (ALLEGATO 5A);
- **Voltura n. 1 prot. n. 5465 del 11/04/2006, relativa al P.d.C. n. 6 del 14/02/2006**, con la quale l'intestazione dello stesso P.d.C. passa da XXXX XXXX XXXX XXX alla società XXXXXXXXXXXXXXX XXX (ALLEGATO 5B);
- **Denuncia di inizio lavori prot. n. 176 del 05/05/2006** (ALLEGATO 5C);
- **D.I.A. prot. n. 860 del 18/01/2007**, per la comunicazione della variante in corso d'opera al P.d.C. n. 6 del 14/02/2006 (ALLEGATO 5D);
- **Comunicazione di Fine Lavori e Collaudo prot. n. 11501 del 02/08/2007** (ALLEGATO 5E).

SEGNALAZIONE AL GIUDICE: Non sono emerse dall'accesso agli atti, richiesto anche citando il nominativo dell'attuale intestatario dell'immobile, pratiche edilizie (P.d.C., D.I.A.), richieste e/o rilasciate per la costruzione del piccolo fabbricato in legno presente nella pertinenza esclusiva, come precedentemente descritto.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Dall'accesso agli atti del 28/02/2023, presso gli uffici preposti del Comune di Manziana, è emersa la richiesta del Certificato di Agibilità prot. n. 17172 del 12/11/2007 relativa al complesso di tre villini bifamiliari e la successiva attestazione della società XXXXXXXXXXXXXXX XXX prot. n. 22620 del 09/12/2008 (ALLEGATO 5F), che attesta l'Agibilità del complesso ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01.

È da evidenziare il fatto che l'agibilità richiesta e mai rilasciata ufficialmente dal Comune di Manziana, ma attestata

dalla richiedente società costruttrice XXXXXXXXXXXXXXX XXX, è da ritenersi nulla in autotutela, in quanto ciò che è stato realizzato risulta difforme dal progetto e presenta alcuni vizi sostanziali, che non ne hanno consentito il rilascio:

- il piano terra rialzato (Immobile 1) presenta due vizi formali derivanti dalla costruzione del fabbricato, per il quale è stata richiesta l'Agibilità: la finestra della camera non rispetta il D.M. Sanità 5 luglio 1975, e la scala esterna di accesso al piano rialzato è stata realizzata in posizione differente rispetto a quanto legittimato dalla D.I.A. prot. 860 del 18/01/2007 variante al Permesso di Costruire n. 6 del 14/02/2006;
- il locale garage (Immobile 2), pur ripristinandolo nella sua destinazione (rimuovendo il camino, gli impianti serventi la cucina e gli impianti per il riscaldamento) non potrebbe assolvere la sua funzione, in quanto la rampa di accesso non esiste.

Le due criticità saranno meglio descritte al seguente Quesito 4.E e di fatto rappresentano due difformità che non consentono l'ottenimento e l'attestazione di Agibilità da parte di XXXXXXXXXXXXXXX XXX, la quale si appella all'art. 25 del D.P.R. 380/01; tale articolo, attualmente abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016, ma vigente al momento della richiesta di agibilità, al comma 4 recitava che, trascorsi inutilmente i termini al comma 3 - *"Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda [...], il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità"* - *"l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni."*

Considerati i vizi precedentemente indicati, risulta impossibile attestare l'agibilità.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile 1

Difformità edilizie, rispetto ai titoli edilizi citati (ALLEGATO 16):

1. **PIANO TERRA RIALZATO - Scala esterna di accesso al porticato di ingresso all'immobile:** nella D.I.A. prot. 860 del 18/01/2007 variante al Permesso di Costruire n. 6 del 14/02/2006, la scala viene rappresentata in posizione differente rispetto a quanto effettivamente realizzato.
2. **PIANO TERRA RIALZATO – Finestra della camera grande (mq 14,00):** le dimensioni della finestra della camera grande (superficie mq 14,00) di m 1,33 x 1,30 h, per una superficie pari a mq 1,73, non soddisfano i requisiti del D.M. Sanità 5 luglio 1975, vigente sia attualmente che al momento della realizzazione del fabbricato; il D.M. impone, per i locali residenziali abitabili, una superficie finestrata pari a 1/8 della superficie dell'ambiente dove insiste: nel caso specifico, seppure in misura esigua, la superficie finestrata (mq 1,73) risulta inferiore al 1/8 della superficie della camera (mq 14/8 = mq 1,75);
3. **PIANO TERRA RIALZATO – Manufatto in legno nella pertinenza:** la realizzazione del manufatto in legno posto nella pertinenza esclusiva dell'immobile, non trova riscontro di un titolo edilizio presentato e/o rilasciato dal Comune di Manziana;
4. **PIANO SEMINTERRATO – Locali accessori lavatoio e magazzino:** dal sopralluogo risulta evidente il differente utilizzo dei due locali; il lavatoio è in realtà un bagno, mentre il magazzino risulta essere una camera da letto.

Sanabilità:

- N. 1 del precedente elenco: **SANABILE**, con una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, per esatta rappresentazione grafica del posizionamento dei gradini di accesso al piano rialzato.
- N. 2 del precedente elenco: **SANABILE**, con una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/01 per consentire, anche se in misura decisamente esigua, l'allargamento dell'apertura finestrata e raggiungere la corretta superficie aeroilluminante di 1/8 della superficie della camera.
- N. 3 del precedente elenco: **INSANABILE**, in quanto realizzato senza alcun titolo e in misura maggiore a

quanto disposto dal P.R.G. del Comune di Manziana, il quale all'art. 33.4 delle N.T.A., relativo alla zona dove sorge l'immobile, consente solamente adeguamenti di natura tecnologica e di servizio in ragione massima del 5% della cubatura esistente.

Nel caso specifico il manufatto esistente attualmente nella pertinenza esclusiva, ha una superficie pari a mq 8,00 ed un volume di circa mc 19; dalla D.I.A. prot. 860 del 18/01/2007 variante al Permesso di Costruire n. 6 del 14/02/2006, il volume legittimo di ogni unità immobiliare risulta di mc 173,73, quindi considerando la possibilità di realizzare, ai sensi dell'art. 33.4 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Manziana, volumi di natura tecnologica e di servizio in ragione massima del 5% della cubatura esistente, si avrà un volume massimo realizzabile pari a mc 8,69. Il manufatto con i suoi mc 19 è certamente maggiore di quanto è possibile realizzare.

N. 4 del precedente elenco: INSANABILE, in quanto i locali al piano seminterrato sono legittimati come locali accessori, e come tali non possono ospitare ambienti con destinazione residenziale.

Costi:

Vengono di seguito presentati i costi, dei singoli interventi per sanare o ripristinare la legittimità, comprese le spese professionali e i diritti amministrativi da versare, per ciascuna delle difformità evidenziate.

COSTI per la DIFFORMITÀ N. 1, le cui spese da sostenere sono stimate in € 2.600,00, così suddivise:

- € 100,00 per il pagamento dei diritti di segreteria per la pratica da consegnare al Comune di Manziana;
- € 1.000,00 per il pagamento della sanzione amministrativa relativa alla S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.
- € 1.500,00 per la parcella professionale relativa alla pratica amministrativa da consegnare al Comune di Manziana (architetto/ingegnere/geometra incaricato)

COSTI per la DIFFORMITÀ N. 2, le cui spese da sostenere sono stimate in € 0,00, in quanto le opere di allargamento della finestra possono essere dichiarate nella stessa S.C.I.A. per sanare le difformità al precedente Punto 1.

COSTI per la rimozione degli abusi delle DIFFORMITÀ N. 3 e 4, le cui spese da sostenere sono stimate in € 1.000,00, per la rimozione del manufatto in legno presente nella pertinenza esclusiva e per ripristinare la funzione di lavatoio e magazzino degli attuali locali bagno e camera al piano seminterrato, andando quindi a rimuovere il servizio igienico, la doccia e il termoarredo nel locale bagno, e il radiatore in alluminio e i relativi impianti di distribuzione provenienti dal collettore della caldaia.

Immobile 2

Difformità edilizie, rispetto ai titoli edilizi citati (ALLEGATO 17):

1. **PIANO SEMINTERRATO – Il locale garage è utilizzato come soggiorno ed angolo cottura, si riscontra inoltre l'aumento di volume e la presenza di un camino, ma soprattutto non è stata realizzata la rampa esterna per consentirvi l'ingresso dalla strada condominiale:** lo stato dei luoghi fa presumere che tale situazione sia stata realizzata in fase di costruzione della villa bifamiliare; tale ipotesi nasce dal fatto che anche l'immobile confinante (con cui l'immobile oggetto di perizia costituisce la villa bifamiliare) presenta la stessa condizione: la rampa di accesso al garage non esiste in entrambi i casi ed è evidente che il piano seminterrato ha una destinazione diversa da quella a garage, legittimata dalla D.I.A. prot. 860 del 18/01/2007 variante al Permesso di Costruire n. 6 del 14/02/2006.

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di perizia, si rileva all'interno del locale destinato a garage, la presenza della cucina, di arredo soggiorno (tavolo e sedie, madie e divano), di un camino in muratura e di due radiatori in alluminio per il riscaldamento invernale; inoltre l'apertura verso l'esterno è realizzata con un infisso in legno. A livello planimetrico si riscontra un aumento di volume proprio in corrispondenza di questa apertura: la parete esterna è stata realizzata spostata verso l'esterno, di circa cm 30, per un aumento di volume pari a circa mc 2,25.

Esternamente in luogo della rampa per accedere al garage, c'è uno spazio lastricato in piano e non inclinato come dalla citata D.I.A.; ultima difformità riscontrata sul lastrico esterno, è la presenza di una scala in cemento armato che consente di salire al giardino di pertinenza dell'Immobile 1.

Sanabilità:

N. 1 del precedente elenco: INSANABILE, in quanto il locale garage, pur ripristinandolo nella sua destinazione (rimuovendo il camino, gli impianti serventi la cucina e gli impianti per il riscaldamento) non potrebbe assolvere la sua funzione, in quanto la rampa non esiste.

Quindi sarà necessario ripristinare anche la rampa carrabile per consentire l'accesso ai mezzi da ricoverare al suo interno e procedere inoltre all'arretramento della parete perimetrale di accesso al garage, come da D.I.A. prot. 860 del 18/01/2007 variante al Permesso di Costruire n. 6 del 14/02/2006.

Per procedere a tali operazioni di ripristino, si rende necessaria una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/01, per:

- rimuovere la scala esterna di collegamento con il giardino al piano terra;
- realizzare la rampa;
- demolire il muretto di confine in corrispondenza della rampa e realizzare il cancello d'ingresso carrabile al garage;
- ripristinare la tamponatura esterna in corrispondenza dell'accesso al garage, arretrandola di circa 30 cm;
- demolire il camino in muratura;
- rimuovere gli impianti di riscaldamento e di servizio per la cucina.

Costi:

Vengono di seguito presentati i costi, dei singoli interventi ripristinare la legittimità, comprese le spese professionali e i diritti amministrativi da versare, per la difformità evidenziata.

COSTI per la DIFFORMITÀ N. 1, le cui spese da sostenere sono stimate in € 13.600,00, così suddivise:

- € 6.000,00 per il ripristino della rampa (con la demolizione della scala esterna e del muretto di confine con la strada condominiale) e del cancello di accesso, la demolizione del camino in muratura e la bonifica degli impianti cucina e di riscaldamento.
- € 100,00 per il pagamento dei diritti di segreteria per la pratica da consegnare al Comune di Manziana;
- € 3.500,00 per il pagamento della sanzione amministrativa relativa alla S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.
- € 4.000,00 per le parcelle professionali relativa alla pratica amministrativa da consegnare al Comune di Manziana (architetto/ingegnere/geometra incaricato) e al Genio Civile per la comunicazione delle opere strutturali.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X

<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X
Quesito 5.B) – Oneri condominiali		
<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: nessuna</i>		
<i>Spese straordinarie già deliberate: nessuna</i>		
<i>Spese condominiali: nessuna</i>		
<i>Altro:</i>		

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Il Comune di Manziana ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, il Certificato di assenza di gravami da uso civico sulla particella in cui sorge l'immobile oggetto di perizia, con prot. 3772/2023 del 27/02/2023 (**ALLEGATO 6**)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile 1		X
Immobile 2		X

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1	XXXXXXX XXXXXXX	Atto del 28/06/2011 Pubblico ufficiale Notaio ARMATI PAOLO Sede LADISPOLI (RM) Repertorio n. 51386, Raccolta n. 11384, registrato in data 15/07/2011 - COMPRAVENDITA Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 38597, Registro Particolare n. 24105, Presentazione n. 219 del 15/07/2011.	Registro Generale n. 70113 Registro particolare n. 49981 Presentazione n. 3 del 13/12/2022 Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Roma 2 in data 13/12/2022 ai numeri 70113/49981 a favore di  XXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
2	XXXXXXX XXXXXXX	Atto del 28/06/2011 Pubblico ufficiale Notaio ARMATI PAOLO Sede LADISPOLI (RM) Repertorio n. 51386, Raccolta n. 11384, registrato in	Registro Generale n. 70113 Registro particolare n. 49981 Presentazione n. 3 del 13/12/2022 Verbale di pignoramento immobili

		data 15/07/2011 - COMPRAVENDITA Nota di Trascrizione: Registro Generale n. 38597, Registro Particolare n. 24105, Presentazione n. 219 del 15/07/2011.	trascritto all'Agenzia del territorio di Roma 2 in data 13/12/2022 ai numeri 70113/49981 a favore di XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
--	--	--	--

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> NESSUNA
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> NESSUNA

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

NESSUNA

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1	XXXXXXXX XXXXXXXX	Foglio 8 P.IIa 1173 Sub. 8	1/1	Trascrizione: Registro Generale n. 38597, Registro Particolare n. 24105, Presentazione n. 219 del 15/07/2011.
2	XXXXXXXX XXXXXXXX	Foglio 8 P.IIa 1173 Sub. 9	1/1	Trascrizione: Registro Generale n. 38597, Registro Particolare n. 24105, Presentazione n. 219 del 15/07/2011.

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

- <u>Giudizio di indivisibilità:</u> Il sottoscritto C.T.U. ritiene che la conformazione dei due immobili e delle relative
--

pertinenze dirette, costituiscono un LOTTO UNICO, in quanto comunicanti direttamente.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto, costituito da due immobili:

- IMMOBILE 1:

▪ PIANO TERRA:

- pertinenza esterna di mq 300 prevalentemente a giardino e parzialmente pavimentata, con cancello d'ingresso carrabile e cancelletto di accesso pedonale; da tale pertinenza è possibile accedere tramite gradini esterni al porticato, di mq 10, di accesso all'unità immobiliare;

▪ PIANO TERRA RIALZATO:

- ingresso in ambiente soggiorno con angolo cottura di mq 19,70, con le seguenti finiture:
 - pavimentazione in gres di colore marrone con fughe chiare;
 - rivestimento angolo cottura, in gres di colore chiaro, posato fino ad un'altezza di circa 1,60 metri;
 - pareti intonacate con tinteggiatura bianca;
 - soffitto con tinteggiatura bianca;
 - varco rifinito ad arco per accedere al disimpegno;
 - n. 1 porta per accedere alla scala di collegamento con il piano seminterrato, in legno tamburato di media qualità, con finitura in tinto noce;
 - n. 1 portoncino blindato con pannello di finitura in laminato, effetto tinto noce;
 - n. 2 infissi in legno (n. 2 finestre), con persiane in legno.
- ambiente disimpegno, direttamente comunicante con il soggiorno con pavimento in continuità con lo stesso, e n. 3 porte di accesso alle due camere e al locale servizi, in legno tamburato di media qualità, con finitura in tinto noce;
- camera matrimoniale di mq 14,00, con le seguenti finiture:
 - pavimentazione in gres di colore marrone con fughe chiare;
 - pareti intonacate con tinteggiatura bianca, che presentano negli angoli tra pareti perimetrali (verso l'esterno) e soffitto evidenti segni di condensa;
 - n. 1 infisso in legno (n. 1 finestra), con persiana in legno.
- cameretta di mq 9,00, con le seguenti finiture:
 - pavimentazione in gres di colore marrone con fughe chiare;
 - pareti intonacate con tinteggiatura di colore verde chiaro;
 - n. 1 infisso in legno (n. 1 finestra), con persiana in legno.
- bagno di mq 3,67, con le seguenti finiture:
 - pavimentazione in gres di colore celeste con fughe chiare;
 - rivestimento fino all'altezza di cm 90 realizzato con le stesse piastrelle della pavimentazione di colore celeste, quindi una fascia di piastrelle decorate, di cm 10, di colore bianco, ed infine rivestimento con piastrelle bianche lisce fino all'altezza di m 2,15 dal pavimento;
 - nella parte superiore ai rivestimenti, le pareti sono intonacate con tinteggiatura bianca;
 - n. 1 lavabo in ceramica bianca;
 - n. 1 wc in ceramica bianca;
 - n. 1 bidet in ceramica bianca;
 - n. 1 vasca presumibilmente in vetroresina bianca, dotata di terminali idromassaggio;
 - n. 1 infisso in legno (n. 1 finestra), con persiana in legno.

- PIANO SEMINTERRATO:

- la scala proveniente dal piano terra rialzato approda nel locale garage (Immobile 2), da cui è possibile poi accedere ai locali accessori;

- locale disimpegno di mq 1,95, con le seguenti finiture:
 - pavimentazione in gres di colore marrone con fughe chiare;
 - pareti intonacate con tinteggiatura bianca, che presentano puntuali segni di umidità di risalita;
 - n. 2 porte per accedere ai locali lavatoio e magazzino, in legno tamburato di media qualità, con finitura in tinto noce;
 - un armadio in falegnameria su misura.
- locale lavatoio (da ripristinare come tale) di mq 5,15, con le seguenti finiture:
 - pavimentazione in gres di colore rosa chiaro con fughe chiare;
 - rivestimento fino all'altezza di cm 90 realizzato con le stesse piastrelle della pavimentazione di colore rosa chiaro, quindi una fascia di piastrelle decorate, di cm 10, di colore bianco, ed infine rivestimento con piastrelle bianche lisce fino all'altezza di m 2,15 dal pavimento;
 - n. 1 lavabo;
 - collegamenti idrici per la lavatrice;
 - n. 1 infisso in legno, senza oscurante (persiana, tapparella), ma dotata di grata metallica esterna.
- locale magazzino (da ripristinare come tale) di mq 13,95, con le seguenti finiture:
 - pavimentazione in gres di colore marrone con fughe chiare;
 - pareti intonacate con tinteggiatura bianca;
 - n. 2 infissi in legno senza oscurante (persiana, tapparella), ma ognuna dotata di grata metallica esterna.

- **IMMOBILE 2:**

▪ **PIANO SEMINTERRATO:**

- locale garage di mq 39,75 (da ripristinare come tale), con relativa rampa di accesso (da ripristinare come tale).

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento alpiano terra rialzato (PT) e locali accessori al piano seminterrato (PS1)		PT mq 64,25	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 64,00
Accessori	Disimpegno	PS1 mq 2,60	35%	mq 1,00
	Lavatoio	PS1 mq 6,72	35%	mq 2,00
	Magazzino	PS1 mq 17,36	35%	mq 6,00

	Porticati	mq 10,00	35%	mq 4,00
	Giardino	mq 300,00	10% (fino a 25 mq) + 2% (mq eccedenti)	mq 8,00
			Superficie commerciale Immobile 1	mq 85,00

Immobile 2 Locale garage e relativa rampa di accesso dalla strada condominiale		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		PS1 mq 45,98	60%	mq 28,00
Accessori	Rampa	PS1 mq 28,60	20%	mq 6,00
			Superficie commerciale Immobile 2	mq 34,00

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

Consapevole di fornire una valutazione di un processo estimativo nell'ambito di una esecuzione immobiliare, alla data odierna si ritiene opportuno determinare il valore venale del bene, attraverso il procedimento di stima sintetico, operando come indicato di seguito:

- Individuazione, tramite indagini mirate, dei valori di mercato di unità immobiliari equiparabili, per tipologia, a quello oggetto di perizia, risultanti all'attualità e situati nella medesima zona, avvalendosi dei principali portali di pubblicità immobiliare, la Banca dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate) e del Borsino Immobiliare
- Correzione del valore di riferimento, come sopra individuato, in funzione delle condizioni oggettive rilevate in sito;
- Determinazione del valore dell'immobile, come prodotto tra €/mq e superficie commerciale eventualmente decurtato dei costi da sostenere, precedentemente definiti.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile 1: Porzione di villino bifamiliare, sito nel Comune di Manziana, in via della Matrice n. 35	Valori locali	Min. 1.100,00 ÷ Max. 1.600,00	€/mq 1.350,00	€/mq 1.258,00
	OMI	Min. 1.100,00 ÷ Max. 1.650,00	€/mq 1.375,00	
	BI	Min. 817,00 ÷ Max. 1.279,00	€/mq 1.048,00	
Immobile 2: Garage e rampa di accesso, sito nel Comune di Manziana, in via della Matrice n. 35	Valori locali	Min. 700,00 ÷ Max. 1.100,00	€/mq 900,00	€/mq 672,00
	OMI	Min. 500,00 ÷ Max. 750,00	€/mq 625,00	
	BI	Min. 381,00 ÷ Max. 603,00	€/mq 492,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Considerate le condizioni oggettive in cui versa l'immobile, come dal rilievo, il sottoscritto C.T.U. applicherà le seguenti correzioni:

- piano terra rialzato senza ascensore -10%
- condizioni: buono stato 0%;
- luminosità: mediamente luminoso 0%;

<ul style="list-style-type: none"> ▪ esposizione e vista: esterna +5%; ▪ edificio: 1-20 anni in stato normale 0%; ▪ riscaldamento: autonomo +5%. <p>Dalle correzioni applicate, il correttivo del valore di mercato si attesterà sul 0% rispetto al valore determinato precedentemente, sia per l'immobile 1 che per l'immobile 2: i valori resteranno gli stessi determinati e risulteranno pari a €/mq 1.258,00 (Immobile 1) e €/mq 672,00 (Immobile 2)</p>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 1: Porzione di villino bifamiliare con garage e pertinenza esclusivi, sito nel Comune di Manziana, in via della Matrice n. 35	85,00	1.258,00	€ 106.930,00
Immobile 2: Garage e rampa di accesso, sito nel Comune di Manziana, in via della Matrice n. 35	34,00	672,00	€ 22.848,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 129.778,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
<p>Immobile 1 - Porzione di villino bifamiliare, parte del complesso residenziale (tre villini bifamiliari) dotato di strada privata di accesso ai singoli immobili, con ingresso da via della Matrice. L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato, collegati tra loro da una scala interna, passando, al piano seminterrato, per il garage (Immobile 2); il tutto composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un portico di ingresso ed annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra rialzato e da un piano seminterrato, composto da locale un locale magazzino, un disimpegno e un locale lavatoio (in realtà utilizzati rispettivamente come camera da letto, disimpegno e bagno). Area pertinenziale di mq 300 al piano terra, con accesso, sia pedonale che carrabile, da strada privata.</p> <p>Quanto descritto è distinto al Catasto Fabbricati come segue: foglio 8, particella 1173, subalterno 8, categoria A/7, classe 3, vani 4,5, rendita catastale Euro 569,39.</p>			
<p>Immobile 2 - Locale garage e relativa rampa di accesso dalla strada condominiale.</p> <p>Quanto descritto è distinto al Catasto Fabbricati come segue: foglio 8, particella 1173, subalterno 9, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 40, rendita catastale Euro 88,83.</p>			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 17.200,00
- Altri tipi di detrazione -			
NESSUNA			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto UNICO	€ 112.578,00	Euro Centododicimilacinquecentosettantotto/00	

Civitavecchia, li 24/04/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Andrea d'Altilia architetto

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- ALLEGATO 1** – Visure catastali, visure planimetriche, estratto di mappa, elenco immobili, elaborato planimetrico
- ALLEGATO 2A** – Trascrizione ipoteca e rettifica ipoteca
- ALLEGATO 2B** – Trascrizione pignoramento
- ALLEGATO 2C** – Trascrizione compravendita 2011
- ALLEGATO 2D** – Trascrizione compravendita 2006
- ALLEGATO 2E** – Trascrizione compravendita 2005
- ALLEGATO 2F** – Trascrizione successione 2003
- ALLEGATO 2G** – Trascrizione divisione a stralcio 1999
- ALLEGATO 3** – Riscontro stato dei luoghi da vista aerea
- ALLEGATO 4** – Estratti delle tavole del P.T.P.R. Regione Lazio
- ALLEGATO 5A** – Titoli edilizi: P.d.C. n. 6 del 14/02/2006
- ALLEGATO 5B** – Titoli edilizi: Voltura P.d.C. del 11/04/2006
- ALLEGATO 5C** – Titoli edilizi: Denuncia di inizio lavori del 05/05/2006
- ALLEGATO 5D** – Titoli edilizi: D.I.A. prot. 860 del 18/01/2007 – variante in corso d'opera
- ALLEGATO 5E** – Titoli edilizi: Comunicazione di fine lavori del 02/08/2007
- ALLEGATO 5F** – Titoli edilizi: Richiesta di Agibilità del 09/12/2008
- ALLEGATO 6** – Certificato assenza Usi Civici
- ALLEGATO 7** – Certificato di stato di famiglia
- ALLEGATO 8** – Certificato di residenza
- ALLEGATO 9** – Certificato di matrimonio
- ALLEGATO 10** – Atto di compravendita del 2011
- ALLEGATO 11** – Rilievo metrico Immobile 1
- ALLEGATO 12** – Rilievo fotografico Immobile 1
- ALLEGATO 13** – Rilievo metrico Immobile 2
- ALLEGATO 14** – Rilievo fotografico Immobile 2
- ALLEGATO 15** – P.R.G. Comune di Manziana
- ALLEGATO 16** – Diffformità riscontrate per l'Immobile 1
- ALLEGATO 17** – Diffformità riscontrate per l'Immobile 2

Civitavecchia, li 24/04/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Andrea d'Altilia architetto