

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 144/2022

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA DOMINICI ALESSANDRA

C.T.U.: Geom. Francolino Gianluca

CUSTODE: AVV. SANNINO VALENTINA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 4 - ALLEGATI

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 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:

(a1) - 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 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:

(a2) - 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.

(b) - 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.

(c) - 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.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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 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) predisponga, 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...)*
- 5) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 6) **(6.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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e **(6.b)** 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;*
- 7) 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;*
- 8) 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 salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*
- 9) **(9.a)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e **(9.b)** acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo*

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

- 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;
- 10) **(10.a)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e **(10.b)** l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **(10.c)** 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;
- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **(12.a)** accerti se l'immobile è libero o occupato; **(12.b)** **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **(12.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. **(12.d)** 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; **(12.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.**
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 14) **(14.a)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **(14.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; **(14.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;
- 15) **(15.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. **(15.b)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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;

- 16) 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;
- 17) **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;

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Premesso:

- che il sottoscritto geom. Gianluca francolino, nato a Roma il 7/11/1976, residente a bracciano in viale delle Palme n° 8, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Roma con il n. 9330, veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal giudice dott.ssa Alessandra Dominici nell'udienza del 07/09/2022;
- che venivano posti al C.T.U. i quesiti sopraindicati;
- che il giudice ha fissato per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 cod. proc. civ., innanzi a sé l'udienza del 31.01.2023 ore 11.45;
- che copia dell'elaborato sia inviata alle parti e al custode direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata o posta ordinaria, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza per far pervenire al C.T.U. le osservazioni all'elaborato.
- che l'elaborato dovrà essere depositato in forma telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata;
- che a seguito di richiesta di proroga per la conclusione delle operazioni peritali l'udienza è stata spostata alla data del 01/03/2023, con conseguente slittamento dei termini di consegna;
- che durante il sopralluogo sono stati riscontrati dissesti strutturali in corrispondenza del corpo di fabbrica adibito a garage che necessitano di indagini più approfondite. A tal proposito il sottoscritto in data 20/01/2023 ha chiesto al Giudice che fosse valutata la nomina di un esperto in materia strutturale per verificare lo stato di fatto dell'immobile e se ci siano conseguenze strutturali rilevanti ai fini della corretta determinazione del valore di mercato dell'immobile a completamento dell'incarico affidato al sottoscritto.
- che in data 23/01/2023 il Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici ha autorizzato l'esperto estimatore a farsi coadiuvare dall'Ing. Katia Merli per la redazione della perizia con riferimento alle problematiche riscontrate.
- che in data 20/02/2023 l'Ing. Kiara Merli ha consegnato al sottoscritto la relazione con le risultanze delle indagini svolte comprensiva di stima dei costi per il ripristino.

Tutto ciò premesso,

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa e avendo reperito la documentazione utile presso i pubblici uffici, sentito le parti, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Quesito 1) – Verifica completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stata depositata la certificazione notarile ipotecaria e catastale a firma del Notaio Dott. Francesco Martino.

Quesito 2) - Esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c.

2.a1 Il creditore procedente non ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

2.a2 Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione depositata risale per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

2.b Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono correttamente indicati nella detta certificazione.

2.c Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Da ricerca presso l'Ufficio Anagrafe è emerso che l'esecutato é:

██████████ coniugata con ██████████ a Santa Marinella (RM) il ██████████.

Oltre al certificato di stato civile sono riportati nell'allegato demografico i certificati di residenza, quello di stato di famiglia e certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Roma (Allegato n. 1).

Quesito 3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca n° 1391 del reg. gen. e n. 174 di formalità iscritta a Roma 2 il 11/01/2018: Atto Notaio Gilardoni Maria Vittoria del 21/12/2017 rep. 459/366.

Ipoteca volontaria di € 153.433,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 102.294,86 da rimborsare in 20 anni.

A favore ██████████ con sede in Milano c.f. ██████████

Contro: ██████████ nata Roma (RM) ██████████ per diritti pari ad 1/1

Beni ipotecati abitazione in Manziana (RM) Via Viterbo n. 46 abitazione in villini ctg. A/7 di 7 vani distinto al NCEU fg. 5 p.lla 570 sub. 503.

Box auto in Manziana (RM) Via Viterbo n.46 box auto ctg. C/6 di 20 mq distinto al NCEU fg. 5 p.lla 570 sub. 504.

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 29/07/2022 al n. 44920 di reg. gen e n. 32356 di formalità – atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare – ufficiale giudiziario - tribunale di Civitavecchia – codice fiscale 830005420589 del 11/07/2022 repertorio n. 2105, a favore di ██████████ con

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

sede in Roma (RM), Partita IVA [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e contro [REDACTED].

Beni pignorati: abitazione in Manziana (RM) Via Viterbo n. 46 abitazione in villini ctg. A/7 di 7 vani distinto al NCEU fg. 5 p.la 570 sub. 503.

Box auto in Manziana (RM) Via Viterbo n. 46 box auto ctg. C/6 di 20 mq distinto al NCEU fg. 5 p.la 570 sub. 504.

• **Immobili:**

- Foglio 5, P.la 570, sub. 503, Abitazione in villini A/7 classe 3, superficie 7 vani, rendita catastale Euro 885,72- Via Viterbo n. 46 piano: T-1-2;
- Foglio 5, P.la 570, sub. 504, box auto C/6 classe 7 di 20 mq, rendita catastale Euro 72,30 - Via Viterbo n. 46 piano: T;

Quesito 4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Dal 2017
ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA: Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale GILARDONI VITTORIA MARIA Sede MANZIANA (RM) Repertorio n. 458 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1011.1/2018 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/01/2018	

DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti):

Atto del Pubblico ufficiale NOTAIO SAMMARTANO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57308 - PU Registrazione Volume 1V n. 30425 - Voltura n. 38228.1/1991 in atti dal 17/05/1994

A favore: [REDACTED] nata a ROMA (RM) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 23/10/2017
 [REDACTED] nato a ROMA (RM) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 23/10/2017

Contro: [REDACTED]

Beni siti in Manziana Foglio 5, P.la 570, sub. 501 (ex sub 5), Abitazione in villini A/7 classe 3, superficie 7 vani, rendita catastale Euro 885,72- Via Viterbo n. 46 piano: T-1-2;
 Foglio 5, P.la 570, sub. 504 (ex sub 6), box auto C/6 classe 7 di 20 mq, rendita catastale Euro 72,30 - Via Viterbo n. 46 piano: T.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
 C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
 Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 5) - Atto di provenienza ultraventennale

Atto di proprietà:

Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale GILARDONI VITTORIA MARIA Sede MANZIANA (RM) Repertorio n. 458 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1011.1/2018 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/01/2018 2014 - (Allegato 2)

Quesito 6) – 6.a Descrizione immobile pignorato

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Foglio	p.Illa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
5	570	503		A/7	3	7 vani	Euro 885,72
5	570	504		C/6	7	20 mq	Euro 72,30
Indirizzo: VIA Viterbo n. 46							

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo accesso con il custode in data 19/09/2022 del quale è stato dato preavviso dal custode al debitore e dal sottoscritto tramite raccomandate 1 inviate in data 16/09/2022, nel quale non è stato possibile svolgere le operazioni peritali per mancata disponibilità dell'esecutata.

Dopo vari tentativi è stato effettuato un sopralluogo in data 23/11/2022 (Allegato 3), durante il quale è stato possibile fare il rilievo dell'intero immobile sia metrico che fotografico ed è stata richiesta copia del contratto di compravendita all'esecutata.

L'immobile fa parte di un villino bifamiliare composto da tre piani fuori terra, sito nella frazione del Comune di Manziana denominata Quadroni.

La struttura è di tipo misto con struttura in C.A e muratura portante in blocchi di tufo di spessore di circa 30 mc, intonacata, la copertura è a falda.

L'immobile ha destinazione residenziale (catastalmente sub. 503) con accesso da strada privata su via Viterbo n. 46. Allo stato attuale l'unità immobiliare è costituita da un soggiorno/pranzo, dal quale si accede direttamente alla cucina, dal soggiorno si accede al piano superiore da una scala interna di collegamento dove sono presenti tre camere da letto, di cui due con terrazzo ed un bagno, inoltre è presente una scala di collegamento che porta al secondo piano destinato a soffitta nel quale sono presenti due vani e un w.c.

Il box auto (catastalmente sub. 504) posto al piano terreno è adiacente all'abitazione con accesso diretto dall'esterno e anche tramite un vano di comunicazione con il soggiorno.

Il portone di accesso è in legno mentre gli infissi sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato, il bagno e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 metri. La pavimentazione è in gres porcellanato effetto legno di dimensioni 22x90 per tutti gli ambienti, l'impianto elettrico è del tipo sfilabile sottotraccia con quadretto ospitante differenziale e magnetotermici indipendenti per linea di forza e di luce, l'impianto termoidraulico è alimentato da una caldaia a metano posta all'esterno nella facciata retrostante.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Da quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo l'immobile complessivamente si presenta in buono stato manutentivo, ad eccezione della parte adibita a garage che probabilmente è stata realizzata in un secondo momento in aderenza al fabbricato principale con una struttura a se stante e che presenta segni evidenti di abbassamento dell'intero corpo di fabbrica in corrispondenza della muratura in comune con l'abitazione, dovuti probabilmente ad un assestamento del terreno il quale ha causato il distaccamento dei due corpi di fabbrica.

Esternamente la pavimentazione del marciapiede in corrispondenza del portico di entrata risulta sconnessa, probabilmente perché non collegata strutturalmente al corpo di fabbrica causato anch'esso da un assestamento del terreno.

Per il ripristino dei danni causati dall'abbassamento si rimanda a quanto indicato nella relazione dell'Ing. Kiara Merli allegata alla presente.

L'immobile è dotato di un'area esterna di superficie complessiva pari a circa 745 mq.

Millesimi di proprietà:

Da quanto indicato dai proprietari il fabbricato non è costituito in condominio e non sono presenti tabelle millesimali.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso per tutti i vani dell'immobile:

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
PT	Soggiorno	21,05
	Antibagno	2,07
PT	Bagno	20,8
	Pranzo	29,05
	Cucina	8,41
	Intercapedine	7,21
	Portico	14,75
P1	Disimpegno	7,32
	Letto	11,22
	Bagno	5,61
	Terrazzo	28,75
	Letto	14,07
	Balcone	17,15
	Soffitta	14,45
P2	17,95	14,61
	Dis.	3,5
	Bagno	2,15
	Totale superficie (mq)	222,17

PT	Area esterna	745
----	--------------	-----

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata (Allegato 4) e documentazione fotografica (Allegato 5).

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 6.b) - Vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Essendo decorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

Quesito 7) - Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito 8) - Aggiornamento del catasto

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato anche se il posizionamento sulla mappa catastale non risulta corretto. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, ma non riporta l'area di pertinenza.

Inoltre, area di pertinenza è composta da porzione della particella 570, che però non risulta individuata catastalmente, per una superficie di circa 600 mq, e una porzione della particella 14 che non è di proprietà dell'esecutata, per una superficie di circa 145 mq.

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata (Allegato 4).

Prima di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dovrà essere redatto un Tipo Mappale per posizionare correttamente il fabbricato sulla mappa catastale e eseguire un Frazionamento della particella 570 per definire l'area di pertinenza dei due immobili. La porzione ricadente nella particella 14, non essendo di proprietà dell'esecutata, dovrà essere anch'essa frazionata e successivamente acquistata dall'esecutata.

A seguito dell'aggiornamento della mappa catastale potrà essere aggiornata la planimetria catastale con l'inserimento dell'area di corte.

Quesito 9.a) - Strumento urbanistico

La zona interessata dalla costruzione ha la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G. del Comune di Manziana (Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di G.R. n° 857 della Giunta Regionale del Lazio del 10.09.2004

Art. 33) ZONA B – Completamento.

Art. 33.4) ZONE CHE COMPRENDONO CASE CON GIARDINO ARBORATO

Comprendono 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 (B7.1) sono consentiti soltanto adeguamenti di natura tecnologica e di servizio in ragione massima del 5% della cubatura esistente. Per i pochi lotti residui (B7.2), il cui frazionamento è antecedente alla adozione della presente Variante Generale è consentita l'edificazione alle seguenti condizioni:

I.F.F. 0,30 mc/mq;

Distacchi dai confini minimo 5 mt;

Distacchi dalla strada minimo 10 mt;

Altezza massima 7,50 mt;

Copertura a falde;

Schermature con essenze vegetali dei luoghi.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 9.b) – Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di unità immobiliare censita al catasto urbano non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, tuttavia è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica per una identificazione migliore della zona in base agli strumenti urbanistici e per l'individuazione di eventuali vincoli di P.T.P.R. e usi civici. (Allegato 6)

Quesito 10.a) – Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

L'immobile è stato realizzato con:

- Licenza Edilizia n. 51 del 27/03/1975
- Concessione Edilizia di Variante n. 2 del 21/02/1981
- Concessione Edilizia di Variante n. 23 del 01/09/1988
- SCIA prot. n. 16224 del 27/09/2017 (Allegato 7)

Quesito 10.b) – Agibilità

Non è presente atti nessuna richiesta o Certificato di Agibilità.

Quesito 10.c) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Rispetto ai titoli abilitativi rilasciati è stata riscontrata una difformità consistente nel diverso uso del garage che comporta un cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e la chiusura della portafinestra che dal garage porta nell'intercapedine, indicata nel grafico allegato alla SCIA non è stata eseguita.

Le difformità riscontrate possono essere sanate rispettivamente:

il cambio di destinazione d'uso è scaturito soltanto dal diverso uso degli ambienti, pertanto per ripristinare lo stato autorizzato non è necessario eseguire opere edili ed è sufficiente soltanto rimuovere gli arredi.

L'apertura della portafinestra rientra nella categoria di opere di manutenzione straordinaria che possono essere regolarizzati presentando una pratica edilizia SCIA per opere eseguite ai sensi dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., pagando una sanzione pari a 1.500,00 €, oltre ai diritti di segreteria.

I costi per ripristinare gli abusi sono quantificati forfettariamente in 3.000,00 €, comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione.

Per quanto riguarda l'aggiornamento della mappa catastale e della planimetria catastale il costo delle operazioni è pari a 1.500,00 €.

Quesito 11) - Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.

Quesito 12.a) – Occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato dall'esecutata.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 12.b) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione	[REDACTED]	Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale GILARDONI VITTORIA MARIA Sede MANZIANA (RM) Repertorio n. 458 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1011.1/2018 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/01/2018 2014	Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 29/07/2022 al n. 44920 di reg. gen e n. 32356 di formalità – atto giudiziario – atto esecutivo o cautelare – ufficiale giudiziario - tribunale di Civitavecchia – codice fiscale 830005420589 del 11/07/2022 repertorio n. 2105, a favore di [REDACTED]

Quesito 12.c) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile

Non sono presenti atti privati o contratti di locazione sull’immobile.

Quesito 12.d) - Contratti di locazione opponibili

Non sussiste tale opzione

Quesito 12.e) – Stima del canone di locazione di mercato

Non sussiste tale opzione

Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale - coniuge separato

Non sussiste tale opzione.

Quesito 14.a) – Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

Il fabbricato ai fini del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) rientra in zone urbanizzate e non presenta vincoli che ne impediscono la vendita.

Quesito 14.b) – Oneri condominiali

Trattandosi di porzione villino bifamiliare e non essendo costituito alcun condominio non sono disponibili quote millesimali con le quali suddividere le spese comuni.

Quesito 14.c) – Diritti demaniali ed usi civici

Nella zona in cui è stato edificato l’immobile in oggetto non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici, come indicato dall’ufficio tecnico del Comune di Manziana.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 15.a) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/De stinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	[REDACTED]	F. 5 P.la 570 sub. 503	1/1	ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA: Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale GILARDONI VITTORIA MARIA Sede MANZIANA (RM) Repertorio n. 458 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1011.1/2018 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/01/2018 2014
Garage	[REDACTED]	F. 5 P.la 570 sub. 504	1/1	ULTIMO ATTO DI PROVENIENZA: Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale GILARDONI VITTORIA MARIA Sede MANZIANA (RM) Repertorio n. 458 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1011.1/2018 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 11/01/2018 2014

Quesito 15.b) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

L'immobile può essere venduto in un unico lotto in quanto l'unità immobiliare se frazionata perderebbe le sue caratteristiche.

Quesito 16) –Vendita beni pignorati

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

Quesito 17.a) –Determinazione valore dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto delle "codice delle valutazioni immobiliari che secondo la legge italiana, è un'opera di sistema condivisa dagli enti del Comitato tecnico scientifico di Tecnoborsa che costituisce, di fatto, lo «standard affidabile» previsto dall'art. 120-duodecies del Testo unico bancario.

Il testo rappresenta le linee guida a cui devono attenersi i tecnici nella redazione degli elaborati peritali di stima, illustrando le metodologie di valutazione da adottare tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello "per comparazione", applicando agli immobili un prezzo al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale, desunto dalla comparazione con immobili di simili caratteristiche tecniche ed economiche, rispetto al contesto territoriale e ambientale e alle proprietà tipologiche e dimensionali. Sulla base di rilevazioni statistiche effettuate con l'ausilio di alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio riferite al primo semestre 2022 (ultimo disponibile), è stato determinato un valore unitario di:

- per le unità immobiliari residenziali e non residenziali: 1.375,00 euro al mq;

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Ai valori unitari sono stati attribuiti dei Coefficienti di rettifica della Superficie Convenzionale Vendibile determinati in base alle diverse destinazioni d'uso dei singoli ambienti:

DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE DI RETTIFICA (%)
Residenziale (mq)	100
Balconi (mq)	25
Terrazzo (mq)	25
Portico (mq)	35
Sottotetto con h<1,5 (mq)	40
Soffitta (mq)	30
Cantina (mq)	30
Garage (mq)	30
Box auto (mq)	30
Posto auto (mq)	30
Superficie esterna (mq)	10
Terreni (mq)	1

• **Superficie commerciale**

Dati catastali			Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica %	Superf. commerciale (mq)	Costo singola dest. d'uso
Foglio	Part.IIIa	Sub.						
5	570	504	PT	Soggiorno	21,05	100	21,05	28 943,75 €
				Antibagno	2,07	100	2,07	2 846,25 €
				Bagno	20,8	100	20,8	28 600,00 €
5	570	503	PT	Pranzo	29,05	100	29,05	39 943,75 €
				Cucina	8,41	100	8,41	11 563,75 €
				Intercapedine	7,21	10	0,721	991,38 €
				Portico	14,75	35	5,1625	7 098,44 €
				Area esterna	745	1	7,45	10 243,75 €
			P1	Disimpegno	7,32	100	7,32	10 065,00 €
				Letto	11,22	100	11,22	15 427,50 €
				Bagno	5,61	100	5,61	7 713,75 €
				Terrazzo	28,75	25	7,1875	9 882,81 €
				Letto	14,07	100	14,07	19 346,25 €
				Balcone	17,15	25	4,2875	5 895,31 €
			P2	Soffitta	14,45	30	4,335	5 960,63 €
				17,95	14,61	30	4,383	6 026,63 €
				Dis.	3,5	30	1,05	1 443,75 €
				Bagno	2,15	100	2,15	2 956,25 €
				Valore unitario al mq	Totale sup. commerciale (mq)		156,33	Totale valore commerciale
				1 375,00 €	x		156,33	214.948,94
Valore dell'immobile secondo il criterio comparativo che arrotondato risulta:							215 000,00 €	

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Adeguamenti e correzione del valore di mercato:

Decremento del valore di mercato per il ripristino dei danni strutturali valutato all'80% del computo redatto dall'Ing. Kiara Merli:

- 36.766,33 €

Decurtazione per regolarizzazione difformità:

- 4.500,00 €

Correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (5%):

-10750,00 €

Valore di Mercato

162.983,67 €

Valore di mercato	163.000,00 €
--------------------------	---------------------

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)
Non sussiste tale opzione.

CAPITOLO 4 – ALLEGATI

Allegato A – Versione della stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Allegato B – Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word

Allegato C – Succinta descrizione del lotto

Allegato 1 – Certificati di stato di famiglia, residenza, stato civile e Certificati anagrafici di matrimonio

Allegato 2 – Copia atto di acquisto

Allegato 3 – Comunicazioni convocazione sopralluogo – Verbale di sopralluogo

Allegato 4 – Planimetria rilievo dello stato di fatto

Allegato 5 – Documentazione fotografica

Allegato 6 – Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 7 – Titoli edilizi

Allegato 8 – Relazione tecnica Ing. Merli

Tanto si doveva in assolvimento all'incarico affidato.

Bracciano, 21/02/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Francolino Gianluca



STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it