

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 139/2023

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

C.T.U.:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

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 [REDACTED], veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal giudice [REDACTED] con decreto del 24/09/2023 in;
- 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 20/02/2024 ore 11,30;
- che copia dell'elaborato sia inviata alle parti e al custode direttamente dall'esperto almeno 40 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata o posta ordinaria, assegnando alle parti un termine non superiore a 10 giorni per far pervenire al C.T.U. le osservazioni all'elaborato.
- che l'elaborato dovrà essere depositato in forma telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata.

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 certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale sottoscritta dal Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA).

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.

2.b1 i Certificati depositati risalgono per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento, nel quale sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici.

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 del Comune di Cerveteri è emerso che l'esecutato è in stato civile libero, oltre al certificato di stato civile sono riportati nell'allegato demografico i certificati di residenza e quello di stato di famiglia. (Allegato 1)

Quesito 3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 25/07/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà [redacted] sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

[redacted]
divenne proprietaria:

per la quota di [redacted] in virtù di accettazione tacita di eredità in morte di [redacted],

registrata presso il Tribunale di Civitavecchia in data 22/09/2021 al n. 13174 di repertorio, trascritta in data 11/10/2022 ai numeri 11205/8288;

per la quota di [redacted] in virtù di accettazione tacita di eredità in morte di [redacted],

registrata presso il Tribunale di Civitavecchia in data 22/09/2021 al n. 13174 di repertorio, trascritta in data 25/01/2023 ai numeri 713/525;

[redacted] divennero proprietari per la quota di [redacted] con atto di compravendita del 19/02/1991 ricevuto dal Notaio [redacted] numero 25794 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del

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

Territorio di Civitavecchia in data 18/03/1991 ai numeri 2611/2123, da [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia in data 23/03/2004 ai numeri 3622/694 per Euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 150.000,00 a favore di [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Civitavecchia in data 25/07/2023 ai numeri 8005/6066 a favore di [REDACTED]

EVENTUALI OSSERVAZIONI

Nessuna osservazione.

• **Immobili:**

- Foglio 65 Particella 45 Subalterno 11, Abitazione civile A/2 classe 2, 7,5 vani, rendita catastale Euro 948,99 – Via Taranto n. 16/b piano: 1;

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Dal 1991
PROVENIENZA: Atto del 19/02/1991 Pubblico ufficiale [REDACTED] (RM) Repertorio n. 25794 - PU Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 1 n. 394 registrato in data 08/03/1991 - VENDITA Voltura n. 33191.1/1991 - Pratica n. 213576 in atti dal 11/03/2002	
[REDACTED]	Dal 2012
PROVENIENZA: accettazione tacita di eredità in morte [REDACTED], registrata presso il Tribunale di Civitavecchia in data 22/09/2021 al n. 13174 di repertorio, trascritta in data 25/01/2023 ai numeri 713/525;	
[REDACTED]	Dal 2017
PROVENIENZA: accettazione tacita di eredità in morte [REDACTED], registrata presso il Tribunale di Civitavecchia in data 22/09/2021 al n. 13174 di repertorio, trascritta in data 11/10/2022 ai numeri 11205/8288;	

Quesito 5) - Atto di provenienza ultraventennale

Atto del 19/02/1991 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 25794 - PU Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 1 n. 394 registrato in data 08/03/1991 - VENDITA Voltura n. 33191.1/1991 - Pratica n. 213576 in atti dal 11/03/2002- (Allegato 2)

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) – 6.a Descrizione immobile pignorato

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
65	45	11		A/2	2	7,5 vani	Totale: 167 mq
Indirizzo: VIA TARANTO n. 16/b Scala A Interno 1 Piano 1							

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo accesso con il custode in data 12/10/2023 del quale è stato dato preavviso dal custode al debitore, ma non è stato possibile svolgere le operazioni peritali per assenza dell'esecutato.

Un secondo accesso è stato effettuato sempre in congiuntamente al custode in data 17/10/2023 durante in quale è stato possibile fare il rilievo dell'intero immobile sia metrico che fotografico.

L'immobile fa parte di un fabbricato di civile abitazione a tipologia condominiale sito nel Comune di Ladispoli in Via Taranto n. 16/B. L'immobile è ubicato nelle vicinanze del centro in una zona urbanizzata nei pressi della stazione ferroviaria e facilmente raggiungibile dalla via Aurelia, sono presenti tutti i servizi e locali commerciali.

La struttura è C.A. con tamponature in muratura di spessore di circa 30 cm, intonacate, con altezza interna rilevata pari a 2.70 m, la copertura è parzialmente a tetto a due falde e parzialmente piana non accessibile.

L'immobile ha destinazione prevalentemente residenziale ed è costituito da un piano seminterrato adibito ad autorimessa, un piano terra con destinazione commerciale, due piani fuori terra con destinazione residenziale e un piano sottotetto. Allo stato attuale l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è costituita da un ingresso, una cucina, un soggiorno/pranzo, un disimpegno, quattro camere da letto e due bagni. Inoltre sono presenti due balconi sui due affacci nord est e sud ovest ai quali si accede dalle camere da letto, dal soggiorno e dalla cucina.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo, 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 33x33 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 nel balcone che affaccia su via Taranto.

Da quanto si è potuto accertare durante il sopralluogo l'immobile complessivamente si presenta in discreto stato manutentivo, ma necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria in quanto si sono notati fenomeni di condensa e muffa in corrispondenza dei punti di incontro tra soffitto e la muratura perimetrale dovuti probabilmente ad una mancanza di coibentazione esterna dei ponti termici, e vecchie tracce di infiltrazione di acqua in corrispondenza della camera da letto provenienti da una infiltrazione dal bagno dell'immobile al piano superiore che a detta della proprietaria è stata riparata. Per tali interventi di manutenzione è quantificata una spesa pari a 5.000,00 €.

Millesimi di proprietà:

Millesimi proprietà generale 84,76.

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

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

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
P1	Ingresso	3,35
	Disimpegno	6,80
	Cucina	15,20
	Soggiorno	30,70
	Bagno	6,12
	Disimpegno	12,55
	Ripostiglio	2,17
	Letto	13,10
	Letto	14,75
	Bagno	6,00
	Letto	21,20
	Letto	13,65
	Balcone	21,80
	Balcone	10,05
	Balcone	6,00
Totale superficie (mq)		183,44

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata (Allegato 3) e documentazione fotografica (Allegato 4).

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. 8 bis 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 al catasto urbano ed è stata reperita la planimetria catastale di impianto presso l'Agenzia del Territorio (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

In visura catastale è indicata nell'indirizzo "Via Taranto snc" mentre l'indirizzo corretto è Via Taranto n. 16/b, pertanto si è proceduto all'aggiornamento dei dati tramite contact center dell'Agenzia del Territorio in data 31/10/2023. (Allegato 6)

Quesito 9.a) - Strumento urbanistico

La zona interessata dalla costruzione ha la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G. adottato il 30.04.1976 e approvato con deliberazione della G.R.L. n. 2453 del 06/06/1978 e successiva variante Generale adottata con delibera di C.C. n. 15/2010 e n.16/2010 e successiva ridozione;

Piano Particolareggiato "V.le Italia e Sotroferrovia" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 377 del 19/12/1986

Destinazione urbanistica:

Art. 9 delle N.T.A. del P.R.G - Zona: "C" di ristrutturazione – Sottozona "C/2"

Riguarda le aree vicino alla ferrovia, la ristrutturazione di queste zone riguarda i punti a), b) sopra descritti.

Il planivolumetrico dovrà indicare gli indici edilizi ad eccezione dell'altezza massima, fissata a m. 10,50. Gli indici urbanistici sono riportati nella tabella A.

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.

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

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerveteri, tramite formale richiesta di accesso agli Prot. in arrivo N. 00036540 del 20-10-2023 è risultato che l'immobile è stato realizzato con:

- C.E. n. 99 del 15/07/1988;
- C.E. n. 5 del 12/01/1989 voltura C.E. 99 del 15/07/1988;
- C.E. 202 del 03/11/1990 variante alla C.E. n. 5 del 12/01/1989: (Allegato 7)

Quesito 10.b) – Agibilità

L'immobile è dotato di agibilità rilasciata dal Comune di Ladispoli in data 06/04/91 n. 13. (Allegato 7)

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

Allo stato attuale l'immobile risulta sostanzialmente conforme alle Licenze edilizie rilasciate, non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie.

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

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

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.a) – Occupazione dell’immobile

L’immobile è occupato dall’esecutato e dai familiari indicati nello stato di famiglia.

Quesito 12.b) – Possesso dell’immobile

Immobilabile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione	[REDACTED]	accettazione tacita di eredità in morte [REDACTED], registrata presso il Tribunale di Civitavecchia in data 22/09/2021 al n. 13174 di repertorio, trascritta in data 11/10/2022 ai numeri 11205/8288; accettazione tacita di eredità in morte [REDACTED], registrata presso il Tribunale di Civitavecchia in data 22/09/2021 al n. 13174 di repertorio, trascritta in data 25/01/2023 ai numeri 713/525;	Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Civitavecchia in data 25/07/2023 ai numeri 8005/6066 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

Il fabbricato fa parte di un condominio denominato Via Taranto n. 16, in data 19/10/2023 è stata inviata una richiesta a mezzo email all’amministratore del condominio per l’acquisizione delle tabelle millesimali, dell’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate e delle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

Di seguito si riportano gli estratti conto degli anni 2022 e 2023:

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

Data Addeb.	Unità immobiliare: A/1	Dovuto	Pagato	Data pagam.	Note
05/01/2022	1^Rata Cond. Gen./Apr.22	255,98			
20/03/2022	CONGUAGLI AL 31.12.2021	2.986,44			
05/05/2022	2^Rata Cond. Mag./Ago.22	243,70			
05/09/2022	3^Rata Cond. Sett./Dic.22	243,70			
	Totali	3.729,82	0,00		

Data Addeb.	Unità immobiliare: A/1	Dovuto	Pagato	Data pagam.	Note
05/01/2023	1^Rata Cond. Gen./Apr.23	243,70			
10/02/2023	CONGUAGLI AL 31.12.2022	3.645,98			
28/02/2023	Fondo Cassa Straord.	269,43			
	ACC. CONGUAGLI AL 31.12.2022		100,00	31/03/2023	
	ACC. CONGUAGLI AL 31.12.2022		100,00	03/05/2023	
05/05/2023	2^Rata Cond. Mag./Ago.23	243,78			
05/05/2023	Adeg. Rata Prow./Ord	0,08			
	ACC. CONGUAGLI AL 31.12.2022		100,00	08/06/2023	
05/09/2023	3^Rata Cond. Sett./Dic.23	243,78			
	Totali	4.646,75	300,00		

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 verificato dal perito demaniale nominato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 3199/94.

Quesito 15.a) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione		Foglio 65 Particella 45 Subalterno 11	1/1	accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], registrata presso il Tribunale di Civitavecchia in data 22/09/2021 al n. 13174 di repertorio, trascritta in data 11/10/2022 ai numeri 11205/8288; accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED], registrata presso il Tribunale di Civitavecchia in data 22/09/2021 al n. 13174 di repertorio, trascritta in data 25/01/2023 ai numeri 713/525;

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.

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 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 2023 (ultimo disponibile), è stato determinato un valore unitario di:

- unità immobiliari residenziali: 1.700,00 euro al mq;

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
Non 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

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

• Superficie commerciale

Unità immobiliare	a) Abitazione
-------------------	----------------------

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.						
65	45	11	P1	Ingresso	3,35	100	3,35	5 695,00 €
				Disimpegno	6,8	100	6,8	11 560,00 €
				Cucina	15,2	100	15,2	25 840,00 €
				Soggiorno	30,7	100	30,7	52 190,00 €
				Bagno	6,12	100	6,12	10 404,00 €
				Disimpegno	12,55	100	12,55	21 335,00 €
				Ripostiglio	2,17	100	2,17	3 689,00 €
				Letto	13,1	100	13,1	22 270,00 €
				Letto	14,75	100	14,75	25 075,00 €
				Bagno	6	100	6	10 200,00 €
				Letto	21,2	100	21,2	36 040,00 €
				Letto	13,65	100	13,65	23 205,00 €
				Balcone	21,8	25	5,45	9 265,00 €
				Balcone	10,05	25	2,5125	4 271,25 €
				Balcone	6	25	1,5	2 550,00 €
				Valore unitario al mq	Totale sup. commerciale (mq)		155,05	Totale valore commerciale
				1 700,00 €	x		155,05	263 589,25 €
Valore dell'immobile secondo il criterio comparativo che arrotondato risulta:							263 000,00 €	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato:

Oneri condominiali	-8 376,57 €
Opere di manutenzione straordinaria	-5 000,00 €
Correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):	-26 300,00 €

Valore di Mercato 223 323,43 €

Valore di Mercato	223 000,00 €
--------------------------	---------------------

• Calcolo della nuda proprietà (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Non sussiste tale opzione.

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 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 Certificato di matrimonio

Allegato 2 – Copia atto compravendita

Allegato 3 – Planimetria dello stato di fatto

Allegato 4 – Documentazione fotografica

Allegato 5 – Planimetria catastale di impianto e visura storica

Allegato 6 – Aggiornamento dati catastali

Allegato 7 – Titoli edilizi

Tanto si doveva in assolvimento all’incarico affidato.

Bracciano, 28/12/2023

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