

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 65/2023**

PROMOSSA DA: **DEUTSCHE BANK S.p.A.**

CONTRO: **[REDACTED]**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA CONCLUSIVA



GIUDICE: **DOTT. VIGORITO FRANCESCO**

C.T.U.: **ARCH. BALDI GIANNI**

CUSTODE: **AVV. COLUCCI ANGELA**

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 65/2023**  
PROMOSSA DA: **DEUTSCHE BANK S.p.A.**  
CONTRO: **[REDACTED]**

---

GIUDICE: **DOTT.SSA DOMINICI Alessandra**  
C.T.U.: **Arch. BALDI Gianni**  
CUSTODE: **Avv. COLUCCI Angela**

---

**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 6 – LOTTO**  
**CAPITOLO 7 – SCHEDA DATI CATASTALI**

## 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;**

**C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in**

L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

## 7. Identificazione dei lotti

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

**B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

**C)** dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

## 8. Stima

**A) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

*Dispone, altresì che l'esperto estimatore:*

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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

Descrizione:
Il sottoscritto Arch. Gianni BALDI, nato a Roma il 14/9/1954, con studio in Civitavecchia (RM) – L.go S. Francesco d' Assisi n. 9, iscritto all' Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9533, nominato dal tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari nell' udienza 17/05/2023, quale Consulente Tecnico estimatore nel procedimento esecuzioni immobiliari, iscritto al Ruolo Generale al n. 65/2023, riceveva comunicazione provvedendo ad accettare lo incarico il 23/05/2023.
Lo scrivente ha svolto tutte le indagini necessarie presso i Pubblici Uffici, quali: Ufficio Urbanistica, Ufficio Condono Edilizio di Ladispoli, Anagrafe online di Roma, Agenzia del Territorio online, etc.
Ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile il giorno 06.06.2023 alle ore 15,00 procedendo ad effettuare dei nuovi rilevamenti metrici e fotografici, alla presenza del Custode giudiziario Avv. Angela COLUCCI e della Esecutata Sig.ra Sabrina BARBERA.
L' immobile oggetto del pignoramento si trova in Ladispoli (RM) Loc. Domitilla – Via Nino Bixio n. 3 – Piano 6°, interno 19, di un fabbricato di 7 piani.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	23.05.2023	Accettazione telematica	
	Fascicolo telematico	25.05.2023 29.05.2023 07.06.2023	Consultazione periodica	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto telematico	26.05.2023 06.06.2023 06.06.2023	Estratto di mappa Visura catastale Planimetria Catastale	<b>D</b> <b>E</b> <b>F</b>
	Conservatoria		Acquisizione dal Fascicolo	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Ladispoli (RM)	<b>C</b>
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Positivo	<b>L</b>
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI.	Urbanistica	Certificato di Destinazione Urbanistica		<b>L</b>

COMUNE DI LADISPOLI	Usi civici	<i>Certificato AREA III SETTORE II</i>		<b>K</b>
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Positivo		<b>D/ E/ F</b>
	Locazioni	Assente		
ANAGRAFE DI ROMA	Telematico	<i>Residenza, Stato di famiglia, Certificato di Matrimonio, etc.</i>		<b>G</b>
ARCHIVIO NOTARILE	1.Atto Compravendita	<i>Rep. N. 19011 Racc. N. 8892 del 07/11/2001</i>		<b>I.01</b>
	2.Atto Compravendita	<i>Rep. N. 60863 Racc. N. 3995 del 10.02.2009</i>		<b>I.02</b>
	Atto Ultraventennale	ALLEGATO AL FASCICOLO DI CAUSA		
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo	06.06.2023 Ore 15,00	<i>Positivo</i>	<b>A</b>
	Rilievi	06.06.2023 Ore 15,00	<i>Positivo</i>	<b>B</b>
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

##### 1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

###### Quesito 1.A)

###### Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	SI	24/03/2020	===	
Certificato notarile – vedi quesito 1.C)-c2	SI	11/04/2023	===	
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

###### Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
  - Immobile sito in [REDACTED] – [REDACTED] – Tipo : Appartamento vedi quesito 2.A)

###### IPOTECHE:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] emessa a favore della **DEUTSCHE BANK S.p.A.** con sede in Milano.

###### PIGNORAMENTI:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data

ai n.ri a favore della **DEUTSCHE BANK S.p.A.** con sede in Milano notificato il 14/02/2020 contro

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data ai n.ri a favore della **DEUTSCHE BANK S.p.A.** con sede in Milano notificato il 17.03.2023 contro

**DOMANDE GIUDIZIALI:**

Allo stato attuale non risultano altre domande giudiziali.

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

Allo stato attuale non risultano dichiarazioni di fallimento.

**ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)**

Negativo

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
BARBERA SABRINA	Si

**PROVENIENZA (1. F):**

**PROVENIENZA (1.F.01):**

- Alla data del l'immobile risultava di proprietà del in forza di compravendita a rogito del notaio in data con Rep. e Racc. trascritta presso la Conservatoria di Civitavecchia lo ai n.ri

**PROVENIENZA (1.F.02)**

- Atto di acquisto redatto dal notaio in data con Repertorio n. 1 e Raccolta trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il ai n.ri con cui il ha venduto l' unità immobiliare al Sig. che ne diviene pieno proprietario dello immobile oggetto di esecuzione (All. I.01 ).

**PROVENIENZA (1.F.03)**

- Con Atto di compravendita a rogito del notaio in data con Repertorio n. e Raccolta n. trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data ai n.ri con cui il Sg. ha venduto l'unità immobiliare alla che ne diviene piena proprietaria dell' immobile oggetto di esecuzione (All. I.02 ).

**DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :**

Si rimanda alla Relazione notarile redatta dal notaio dott. SORMANI Marco ha riportato le Formalità relative all' immobile esecutato nel periodo che va dalla data del **07/04/2003** alla data del **11/04/2023** ([Vedi fascicolo di Causa](#)).

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Si Veda allegato G

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

Si veda allegato G

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 2.A)

#### Descrizione immobile

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : Appartamento</b>								
COMUNE DI	[REDACTED]								
VIA / CIVICO	[REDACTED]								
PIANO/INTERNO	PIANO SESTO INTERNO 19								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	<b>Appartamento</b>								
	Pranzo-Soggiorno						Mq	21,48	
	Cucina						Mq	4,42	
	W.C.						Mq	4,46	
	Letto 1						Mq	7,92	
	Letto 2						Mq	8,07	
	<b>Sommano</b>						<b>Mq</b>	<b>46,35</b>	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							Mq		
<b>Accessori dell'immobile</b>							SUPERF. CALPESTABILE		
Veranda							Mq	9,80	
Terrazza a livello							Mq	194,53	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>					Tavola rilievo allegato <b>(All. B)</b> Foto <b>(All. W)</b>				
<b>CONFINI</b>									
L' immobile confina con la [REDACTED] e distacco da altri fabbricati.									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale		Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	===	A/4	3	3,5	<b>Totale: mq 67</b>		<b>€ 262,10</b>
							<b>Escl. aree scoperte: mq 46</b>		
Indirizzo: [REDACTED] INTERNO 19 PIANO 6									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
<p>L' immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione. La pavimentazione realizzata con doghe in laminato plastico presenta evidenti segni di usura e in alcuni punti deteriorata o mancante. Le pareti ed il soffitto presentano evidenti segni di infiltrazioni.</p> <p>La terrazza ad uso esclusivo presenta i segni di alcuni "rattoppi" effettuati a seguito di infiltrazioni dalla pavimentazione in gres e del sottostante strato impermeabile. Inoltre gran parte della terrazza risulta adibita alla raccolta di oggetti della più disparata natura.</p> <p>Lo stesso dicasi per la veranda posta in corrispondenza della cucina dove si trovano vari elettrodomestici (lavatrici, forno, specchi, etc.) in stato di abbandono.</p> <p>Il bagno è composto oltre che dal Water e dal lavandino anche da una doccia.</p> <p>Il tutto in mediocre stato di manutenzione.</p>									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
L' edificio, di cui il cespite è parte, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. I prospetti									

sono rifiniti a cortina, con al presenza di balconi. Ampio l'ingresso all' edificio con vano scala vetrato e la presenza di appartamenti con piccoli giardini privati posti al piano terra.

**Oppure per i terreni** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile ...</b>	<b>Tipo</b> : Terreno coltivato/libero, ecc					
COMUNE						
VIA / CIVICO						
TIPO COLTURA						
\	mq					
SERVITU'						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>			Tavola/allegato			
<b>CONFINI</b>						
<b>DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ....</b>						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>						
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>						

**Quesito 2.B)**

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

L' Immobile risulta edificato in data anteriore al 2005 e quindi essendo trascorsi più di cinque anni alla sua ultimazione può sussistere la possibilità di esercitare l'opzione IVA.

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Quesito 3.A)**

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

Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti sono emerse delle difformità con la planimetria depositata al N.C.E.U.

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1:** Ampliamento mediante la costruzione sulla terrazza d' uso esclusivo di un piccolo vano letto posto in comunicazione con il pranzo-soggiorno **(All. B)** non riportato nella planimetria depositata al N.C.E.U. **(All. E)**

**-a2:** Creazione di una piccola tettoia posta in corrispondenza del pranzo-soggiorno e con accesso sulla terrazza ad uso esclusivo **(All. B)**. Modifica non riportata nella planimetria depositata al N.C.E.U. **(All. E)**

**-a3:** Creazione di una veranda mediante la chiusura di una parte della terrazza ad uso esclusivo posta in corrispondenza del vano cucina e con accesso da quest' ultimo **(All. B)** non riportato nella planimetria depositata al N.C.E.U. **(All. E)**

#### Quesito 3.B)

##### Aggiornamento del catasto

**Immobile:** Le difformità riscontrate non possono comunque essere sanate in base allo Art. 40 della L. n. 47/85 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all' entrata in vigore della predetta Legge e delle successive proroghe. Pertanto le opere realizzate abusivamente dovranno necessariamente essere eliminate, con l' addebito delle spese occorrenti per la demolizione e smaltimento dei materiali da detrarre dal valore complessivo dello immobile.

#### Quesito 3.C)

##### Acquisizione delle mappe censuarie

**Immobile:** Appartamento Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] **(All. E)**

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

##### Strumento urbanistico comunale:

L' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è ad uso residenziale.

#### Quesito 4.B) - CDU

##### Certificato di destinazione urbanistica :

Lo strumento urbanistico in vigore:

- Piano Regolatore Generale adottato il 30.04.1976 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2453 del 06.06.1978 e successiva Variante Generale adottata con delib. N. 15/2010 e 16/2010.
- La Destinazione Urbanistica è – **ZONA “B” di completamento – Sottozona “B/3”**
- Prescrizioni e Vincoli – i.f.f. 2 Mc/Mq – Lotto minimo mq 500, salvo frazionamento antecedente al 30.04.1976 **(All. L);**

#### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

**Regolarità edilizia:** L' immobile oggetto del pignoramento risulta parte di un edificio realizzato con:

- Licenza Edilizia n. 173 del 01.07.1967 **(All. N);**
- Variante n. 3 del 02.03.1975 **(All. O);**
- Progetto alla Variante n. 3 del 02.03.1975 **(All. P);**
- Concessione in sanatoria n. 804 del 30.12.1997 **(All. Q);**
- Concessione in Sanatoria n. 54 del 05.04.2007 **(All. R).**

#### Quesito 4.D) - Agibilità

**Dichiarazione di agibilità:** Per l'immobile oggetto del pignoramento a seguito delle opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia e successivamente oggetto del rilascio di Concessione in

sanatoria non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

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

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

Immobile sito in [REDACTED] – [REDACTED] – Piano Sesto, Interno 19

**Difformità edilizie:** Per l'immobile oggetto del pignoramento a seguito delle opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia e successivamente oggetto del rilascio di Concessione in sanatoria non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

**Sanabilità:** Le difformità riscontrate **non possono comunque essere sanate in base allo Art. 40 della L. n. 47/85** in quanto le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore della predetta Legge e delle successive proroghe. Pertanto le opere realizzate abusivamente dovranno **necessariamente essere eliminate**, con l'addebito delle spese occorrenti per la demolizione e smaltimento dei materiali da detrarre dal valore complessivo dello immobile.

**Costi:** Inoltre, si deve tenere conto delle spese necessarie per la pratica edilizia finalizzata all'ottenimento di Certificato di Agibilità dell'immobile.

A tal fine vengono considerate le seguenti voci e preventivati i costi relativi:

- Diritti di segreteria e sanzioni	€ 1.251,00
- Spese Tecnico per sopralluogo, relazione e compilazione Modulistica	€ 1.250,00
- Collaudo statico	€ 2.000,00
- Conformità degli impianti	€ 250,00
<b>Sommano</b>	<b>€ 4.751,00</b>

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

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

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

**Spese fisse di gestione o manutenzione:**

RIPARTIZIONE CONSUNTIVO: Esercizio ordinario Gestione 2022 Periodo dal 01.01.2022 al 31.12.2022 **Saldo finale € 17.994,06 (All. H)**

A carico della S [REDACTED] Passivo 2022 **€ 7.462,52**

**Spese straordinarie già deliberate:**

Non presenti.

**Spese condominiali:**

BILANCIO PREVENTIVO: Esercizio ordinario Gestione 2023 Periodo: dal 01.01.2023 al 31.12.2023

**Saldo finale Saldo finale € 35.994,06 (All. H)**

A carico della [REDACTED] Passivo 2023 **€ 915,88**

**Altro:**

Complessivamente ad oggi risulta un passivo per rate scadute rate pari a € **8.378,40**  
Diconsi (**Euro OTTOMILATRECENTOSETTANTOTTO/40**)

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

Il Comune [REDACTED] non risulta gravato da Usi Civici (**All. K**).

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Immobile in [REDACTED] [REDACTED] Piano Sesto Interno 19	Attualmente libero	

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

<b>Immobile</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
[REDACTED] [REDACTED] Piano 6° Interno 19 – Loc. [REDACTED] – [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	Atto di acquisto	

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

*Descrizione:* NON PRESENTI

<b>Contratti</b>	<b>Registrazione contratto</b>	<b>Trascrizione pignoramento</b>	<b>Opponibilità</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
Atti privati	NON PRESENTI			
Contratti di locazione	NON PRESENTI			

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

*Descrizione:*  
NON PRESENTE

*Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale*  
NON PRESENTE

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

Dalle informazioni effettuate e dall' esame degli affitti attualmente praticati in zona, risulta che il canone di locazione mediamente praticato in zona (**All. S**) possa attestarsi in € **860,00 in c.t.**  
Ma date le condizioni mediocri e di degrado in cui versa attualmente il bene, dopo un intervento di risanamento dell' immobile, sembra più congruo valutare un canone di locazione non superiore ad € **500,00 (CINQUECENTO/00)**.

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
<b>Immobile</b>	<b>Intestatario/Destinatari</b>	<b>Beni (F., P.IIa, Sub)</b>	<b>Quota</b>	<b>Trascrizione del titolo di proprietà</b>

Appartamento in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – Piano Sesto Interno 19	[REDACTED]	Fg. [REDACTED] P.lla [REDACTED] Sub [REDACTED]	1/1	Atto di compravendita
--	------------	---	-----	-----------------------

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Considerate le caratteristiche funzionali dell'unità abitativa, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi non sembra opportuna, né giustificata, la vendita in più lotti dell'unità immobiliare oggetto della esecuzione.

Lotto 1: Appartamento al N.C.E.U. Comune di [REDACTED] – Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

- Giudizio di indivisibilità: il bene costituisce un unicum funzionale e non presenta caratteristiche tecniche tali che possano determinarne la divisibilità.

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

Unico lotto: Si consiglia, quindi, la vendita in un Lotto unico.

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

• **Superficie commerciale**

Appartamento sito in Ladispoli Località Domitilla Via Nino Bixio n. 23 Piano sesto, Interno 19		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		Mq 46,45	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 46,45
Accessori	Veranda	Mq 9,82	50% della Superficie	Mq 4,91
	Terrazza	Mq 199,53	10% della superficie	Mq 19,95
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 71,31</b>

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

*Descrizione del metodo :*

Si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni in cui il compendio edilizio si trova, le caratteristiche costruttive, le finiture e lo stato di manutenzione nonché la consistenza dello immobile, l'epoca di costruzione e la vetustà, l'aspetto esterno dell'immobile, l'affaccio, lo orientamento e la luminosità, la disponibilità di parcheggi, i servizi commerciali presenti in zona, le condizioni di degrado, sia sul piano della funzionalità che su quello dell'integrità ed efficienza, dell'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato, la consistenza globale, la conformità urbanistica e sanabilità edilizia, la commerciabilità del bene.

Si è, inoltre, tenuto conto dei valori medi di mercato riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (O.M.I.), dei valori determinati dall'Agenzie immobiliari presenti in zona e dai Valori presenti nel Borsino Immobiliare.

Infine la comparazione è stata fatta, ovviamente, con beni aventi stesse caratteristiche, metrature e in regime di libero mercato non oggetti a vicoli espropriativi.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
██████████ ██████ – Piano 6° - Interno 19	Val. locali	Min. 1.475 ÷ Max. 1782	€/mq 1.628 in c.t.	<b>€/mq 1.591 in c.t.</b>
	OMI	Min. 1.200 ÷ Max. 1.700	€/mq 1.450	
	B.I.	Min. 1.439 ÷ Max. 1.950	€/mq 1.695 in c.t.	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo:* Dato lo stato di degrado in cui versa l' immobile si ritiene necessario applicare una riduzione de 10% (dieci) al parametro precedentemente determinato.

Quindi: €/mq 1.591 x 90% = **€/mq 1.431,90 in c.t. €/mq 1.430,00**

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	71,41	1.430,0	€ 102.116,30
<b>Valore di Mercato in cifra tonda</b>			<b>€ 102.116 in c.t.</b>

**- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -**

Immobile – Appartamento ██████████ – Piano Sesto – Interno 19

Costo Regolarizzazione abuso **€ 4.751,00**

**- Altri tipi di detrazione -**

*Descrizione:* L' immobile in questione si trova abbandonato da lungo tempo e quindi in pessimo stato d' uso e conservazione; è necessario un preliminare intervento di svuotamento ed igienizzazione, oltre al rifacimento dell' impianto elettrico e una opportuna ripresa degli intonaci e delle tinteggiature delle pareti e dei soffitti. Si può stimare approssimativamente che occorranò almeno altri **€ 7.000** per mettere l' immobile in condizioni di potere essere abitato.

**- Stima del valore di mercato -**

Lotto unico	€	Euro/00
<b>CESPITE</b>	<b>102.116,00</b>	<b>CENTODUEMILACENTOSIEDICI/00</b>
<b>COSTO ABUSO</b>	<b>4.751,00</b>	<b>QUATTROMILASETTECENTOCINQUANTUNO/00</b>
<b>INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>7.000,00</b>	<b>SETTTEMILA/00</b>
<b>VALORE FINALE CESPITE</b>	<b>90.365,00</b>	<b>NOVANTAMILATRECENTOSESANTACINQUE/00</b>

• **Calcolo della nuda proprietà**

<i>Descrizione metodo:</i> Non applicabile	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	NEGATIVO

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita telematicamente la Relazione di Perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

***N.B.: Si consiglia di effettuare una nuova visura ipotecaria prima della vendita***

Civitavecchia, lì 15.06.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Gianni BALDI



**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

- A)** Verbali di sopralluogo;
- B)** Rilievi;
- C)** Veduta satellitare;
- D)** Estratto di Mappa;
- E)** Visura catastale;
- F)** Planimetria catastale;
- G)** Certificati anagrafici;
- H)** Rendiconto condominiale;
- I)** I.01) Atto 1;
- J)** I.02) Atto 2;
- K)** Dichiarazione Usi Civici;
- L)** Certificato di destinazione Urbanistica (C.d.U.);
- M)** Licenza Edilizia;
- N)** Variante in Sanatoria edilizia;
- O)** Progetto in Variante;
- P)** Concessione in Sanatoria edilizia;
- Q)** Progetto Condono edilizio;
- R)** Concessione Condono edilizio;
- S)** Progetto per Condono edilizio;
- T)** Valori OMI;
- U)** Valori commerciali immobili;
- V)** Valori canoni di affitto immobiliari;
- W)** Documentazione fotografica dei luoghi.