


TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:
PROMOSSA DA:
CONTRO:

R.G.E. 224/2022


XXXXXXXXXX

GIUDICE:
C.T.U.:
CUSTODE:

DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI
ARCH. DANIELE MECUCCI
DOTT. COMM. PAOLO VINCENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

se la certificazione delle 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 erranei 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- 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: Dal sopralluogo effettuato in data 10.3.2023 è risultato che l'immobile oggetto di perizia è porzione di un villino bifamiliare composto dai subalterni 3 e 6 simmetrici tra loro ognuno con giardino di proprietà esclusiva realizzato su terreno particella 325 oggi 859 dalla XXXXXXXXXX. Il villino, a forma di croce greca, si trova all'interno di una lottizzazione realizzata nel 1980 poi ratificata in Variante al PRG del Comune di Anguillara Sabazia, finalizzata al recupero urbanistico della Località Ponton dell'Elce cresciuta con edilizia "spontanea" nei pressi del Casale che ha dato nome al Toponimo. Si tratta quindi di un vero e proprio quartiere residenziale attestato sulla Via di Tragliatella, strada che si ricollega alla Via Braccianese Claudia per raggiungere i quartieri Nord Ovest di Roma. Il civico 25/A di Via dei Castagni è posto a meno di 400 metri dalla Via di Tragliatella dove è possibile raggiungere le

vicine fermate dei Pullman Cotral della Linea Cerveteri - Roma Cornelia e del Trasporto Pubblico Locale. La stazione Ferroviaria invece si trova a circa 7 km ed è quella di Vigna di Valle, più vicina rispetto a quella di Anguillara data la posizione nel quadrante Sud Ovest di Ponton dell'Elce. La spiaggia più vicina del Lago di Bracciano è quella accanto al Museo dell'Aeronautica Militare che dista 6,5 km in linea d'aria raggiungibile anche con il trasporto pubblico. L'accesso principale alla proprietà oggetto di esecuzione è organizzato con 3 diversi cancelli in ferro posti praticamente uno accanto all'altro. Il primo, quello centrale pedonale su cui si trova il numero civico, si apre su un percorso in pendenza organizzato su scala cordonata in cemento che conduce poi a una piccola rampa di 6 gradini per salire alla quota del piano terra al livello del portico coperto d'ingresso. Il secondo cancello, a destra, è carrabile e consente di parcheggiare almeno 2 auto nella porzione pavimentata del giardino. Quello a sinistra invece immette in una rampa che conduce al piano seminterrato. L'ingresso all'appartamento è chiuso da una porta blindata in ferro che immette direttamente nel soggiorno. Sulla parete opposta alla porta si trovano il bagno e la cucina che in origine era collegata direttamente al giardino sul retro attraverso una portafinestra protetta da un secondo portico che nel tempo è stato chiuso e trasformato in tinello. La portafinestra e la finestra del bagno sono state praticamente traslate e inserite all'interno della nuova parete di tamponatura del portico. All'interno di questo ambiente si trova anche la caldaia a gas Marca SIME modello Metropolis 25 BF a condensazione per la produzione di acqua sanitaria e il riscaldamento dei radiatori in alluminio posti negli ambienti al piano terra e al piano primo. La scala di distribuzione che va dal piano seminterrato al piano superiore si trova al centro dell'appartamento in aderenza con l'appartamento attiguo e corre dritta lungo la parete fino al disimpegno al piano primo dove si trovano 5 locali sottotetto utilizzati come vani abitativi. Il vano centrale, dove il colmo del tetto mantiene l'altezza praticabile risulta utilizzato come lavanderia e stireria, i vani lato Est e Ovest, dove la falda del tetto si abbassa, sono destinati a camere da letto e bagno. L'altezza media è pari a 2 metri, i serramenti, come al piano primo, sono in legno con vetro doppio e persiane oscuranti anch'esse in legno. Nella muratura sottofinestra sono installati i radiatori in alluminio. Percorrendo la scala interna è possibile scendere fino al piano seminterrato al quale si può accedere anche dalla rampa esterna che da progetto avrebbe dovuto portare al locale garage. L'intero piano è utilizzato come appendice dell'appartamento principale e presenta un ampio vano aperto al centro dove è stato realizzato un camino a legna, un bagno di servizio con finestra sulla rampa, e un ambiente sul lato Ovest corrispondente al tinello del piano terra diviso da un sistema di libreria attrezzata con porta scorrevole integrata. L'altezza media è di 2,4 metri. Le finestre sono del tipo lucifero in legno con doppio vetro a filo zoccolatura in peperino esterna protette da grate in ferro verniciato. Il villino è stato realizzato con telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio, le finiture esterne sono in intonaco tinteggiato nei colori delle terre e rifinito con pietre locali tipo selce, peperino e tufo. Il tetto è rivestito con tegole in laterizio modello coppo portoghese. Lo stato di manutenzione appare buono e non si rilevano tracce di umidità, infiltrazioni o lesioni sulle facciate. La superficie coperta dell'appartamento misura complessivamente 193 mq calpestabili oltre al portico d'ingresso di 12 mq e 333 mq di area scoperta dove non risultano piante di particolare pregio. Il giardino è organizzato su 2 livelli. Quello inferiore accessibile direttamente dalla quota strada si sviluppa sul lato Est e Nord ed è collegato all'appartamento attraverso due rampe di scale, quella dell'ingresso e quella della portafinestra del soggiorno. La parte Ovest invece si trova alla quota della casa ed è accessibile sia da scale esterne sia dal tinello attraverso la portafinestra. Sul lato Nord del giardino più in basso è presente una pergola in legno realizzata con travetti fissati alla parete della casa per mezzo di mensole in ferro e appoggiate su una trave sempre in legno fissata a 2 pilastri in muratura sul muro di confine con la proprietà accanto. La pergola risultava già presente nel progetto originario mentre non risultano le 3 tettoie realizzate una a ridosso del muro di confine lato Nord, una sulla rampa carrabile a protezione dell'ingresso al piano seminterrato, l'altra nella porzione di cortile pavimentato sull'ingresso dalla Via dei Castagni.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				Allegato (Eventuale)
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10.1.2023	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico	20.1.2023	Consultazione	
	Deposito perizia	14.5.2023	Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	1.3.2023	Visura, planimetria, elaborato planimetrico, estratto di mappa	ALL.1
	Conservatoria	11.5.2023	Ispezione Ipotecaria	ALL.2
GOOGLE	Consultazione	22.2.2023	Aereofoto e viste 3d	ALL.7-10
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR	22.2.2023	Inquadramento dei vincoli	ALL.9
ACCESSO AGLI ATTI				Allegato (Eventuale)
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		
COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA	Urbanistica / Richiesta di accesso agli atti	Acquisizione della Licenza Edilizia n.72 del 10.1.2002		ALL.12

PERITO DEMANIALE	Perito Demaniale Arch. Daniele Mecucci	Attestazione assenza usi civici		ALL.3
AGENZIA ENTRATE	Catasto			ALL.1
	Pubblicità Immobiliare	Ispezione cartacea titolo Ufficio di Roma 2		
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune di Anguillara	Certificato Anagrafico di Stato Civile Certificato Anagrafico di Matrimonio		ALL.4
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Copia Atto Notaio Pannunzio - inoltrata richiesta		ALL.5
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
ANGUILLARA SABAZIA LOC. PONTON DELL'ELCE	Sopralluogo	10.3.2023 ore 12,00	Rilievo metrico e riprese fotografiche	ALL.6-7
	Sopralluogo			
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16.5.2023 ore 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)			
CASI DI OPPONIBILITA'	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	NO			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	19.12.2022		SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
 - Villino Sub 4 - Tipo : Appartamento in villa plurifamiliare - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/11/2003 - Registro Particolare 35701 Registro Generale 53782
Pubblico ufficiale PANNUNZIO FRANCO Repertorio 60758 del 25/11/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ANGUILLARA SABAZIA(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 26/11/2003 - Registro Particolare 13410 Registro Generale 53783
Pubblico ufficiale PANNUNZIO FRANCO Repertorio 60759 del 25/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ANGUILLARA SABAZIA(RM)
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2013 - Registro Particolare 5924 Registro Generale 44107
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1976/9713 del 26/09/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

PIGNORAMENTI: TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2022 - Registro Particolare 49686 Registro Generale 69619 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 3300 del 25/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	No
	No
PROVENIENZA (I.F): Atto di Compravendita del 25.11.2003 rep.60758 - Notaio Franco Pannunzio di Roma trascritto a Roma il 26.11.2003 r.g. 53782 / r.p. 35701	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il Certificato Anagrafico di Stato Civile n.126766791 rilasciato dal Comune di Anguillara Sabazia certifica che il Sig. XXXXXXXX è nato a Roma il XXXXX e risulta coniugato con la Sig.ra XXXXXXXX nata a Roma il XXXXX.

-e2 – Certificato di matrimonio: L'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Anguillara Sabazia attesta che il Sig. XXXXX e la Sig.ra XXXXX risultano aver contratto matrimonio in Anguillara Sabazia il 5.6.1993 registrato con Atto n.4 P.I. Anno 1993.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Villino Sub 6	Tipo : Appartamento in Villino bifamiliare	
COMUNE	Anguillara Sabazia - Loc. Ponton dell'Elce	
VIA / CIVICO	Via dei Castagni n.25/A	
PIANO/INTERNO	Piano seminterrato - Piano Terra - Piano Primo	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Zona giorno	mq 59,5
	Zona notte	mq 67,5
	Portico	mq 12
	Giardino	mq 333

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE Mq 472

Accessori dell'immobile

Taverna **SUPERF. CALPESTABILE**

mq 66

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegati 6 e 7

CONFINI

Est con Via dei Castagni - Nord con villino bifamiliare prt 858 – Ovest con villino prt 816 - Sud con appartamento in aderenza prt 859 sub 3

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
24	859	6		A7	2	3,5 vani	Totale: 93 mq	€ 424,79
	859	5					Escl. aree scoperte: 93 mq	

Indirizzo: VIA DEI CASTAGNI S.N.C. - PIANO S1 - T - 1

CARATTERISTICHE INTERNE

Appartamento di civile abitazione senza finiture di pregio

CARATTERISTICHE ESTERNE

Costruzione con telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio con copertura a tetto rivestito con coppi portoghesi. Finestre e persiane in legno. Giardino lato Est, Nord e Ovest in continuità.

Quesito 2.B)

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

La vendita effettuata da un privato non soggetto ad IVA è esente dal pagamento di Imposte se l'immobile è venduto dopo 5 anni dall'acquisto. L'acquirente tuttavia è obbligato a versare l'imposta di registro con l'aliquota del 9 per cento, l'imposta ipotecaria in misura fissa attualmente stabilita in euro 50 e l'imposta catastale in misura fissa anch'essa attualmente stabilita in euro 50

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati indicati in pignoramento consentono l'univoca identificazione dell'immobile. L'intestazione catastale risulta corretta anche se non è riportato il numero civico nella toponomastica catastale

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

-a1/ La documentazione presente nel pignoramento descrive correttamente il bene e i dati relativi alla provenienza e agli identificativi del cespite risultano corretti. Si tratta, come in descrizione, di una porzione di villino bifamiliare su tre livelli con giardino di proprietà esclusiva.

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Villino Sub 6 – L'estratto di mappa è presente in atti e il fabbricato è correttamente inserito

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

- PRG approvato con D.G.R. n.3475 del 26.7.1978
- Variante Generale al PRG Stralcio 1 adottata dal consiglio comunale con deliberazione n. 72 del 19.6.1984 e D.G.R. n.7002 del 19.10.1984
Piano di Lottizzazione Convenzionato per il recupero urbanistico di Ponton dell'Elce - zona C2 sottozona E (aree da edificare) Comparto F di Lottizzazione - Lotto n.26
- Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 23.12.2006 e successiva Variante alle Norme Tecniche di Attuazione adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 07.05.2013. D.G.R. n.313 del 13.6.2017.
Lottizzazione Ponton dell'Elce Zona B sottozona B4 Completamento: 0,30 mc/mq

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Licenza Edilizia n.72 del 2.3.2001 prot.n.4189 rilasciata in data 10.1.2002

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Parere favorevole al progetto USL RM F prot.n.4197 del 8.11.2001 - abitabilità non presente in atti

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

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

Villino Sub 6 – Sia la planimetria di progetto che quella catastale, comunque diverse tra loro, risultano difformi dallo stato di fatto. Relativamente alla distribuzione interna del piano primo la planimetria catastale risulta corretta mentre quella di progetto no. Manca su entrambe la rappresentazione delle finestre che invece risultano dal rilievo effettuato. Inoltre la destinazione d'uso risulta trasformata in abitativa difformemente da quanto assentito nella Licenza Edilizia e da quanto dichiarato al catasto. Relativamente alla distribuzione interna del piano terra, i tramezzi divisorii dei locali

presentano un diverso allineamento rispetto alle planimetrie suddette e conseguentemente anche una diversa superficie. La camera da letto risulta trasformata in cucina mentre il portico lato Ovest risulta chiuso con muratura con la conseguente eliminazione della finestra del bagno e della cucina. I serramenti risultano riutilizzati sulla nuova parete di chiusura. Al piano seminterrato la distribuzione interna risulta conforme alla planimetria catastale ma non a quella di progetto. Manca in ogni caso la rappresentazione delle finestre lucifere effettivamente presenti e risulta non rispettata la destinazione d'uso. Il locale cantina infatti è attrezzato con angolo cottura e camino mentre il ripostiglio risulta trasformato in bagno. Ai sensi del Regolamento Edilizio comunale questo livello dell'appartamento non possiede i requisiti per poter essere adibito a locali abitativi. All'esterno si è riscontrata la presenza di un terzo cancello realizzato sul muro perimetrale per l'accesso alla corte direttamente dalla Via dei Castagni senza il necessario arretramento. Sia il Regolamento Edilizio Comunale che quello specifico della Lottizzazione prevedono un arretramento dei cancelli carrabili per evitare che un mezzo in entrata o in uscita dalla proprietà ostacoli la circolazione veicolare sulla strada pubblica. Le difformità elencate sopra sono state realizzate in assenza di titoli edilizi successivi alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune e durante l'accesso agli atti non sono emersi elaborati in variante. La planimetria catastale del 29.4.2003 rappresenta in maniera più verosimile lo stato dei luoghi rispetto al progetto originario, completamente diverso sia per aspetto esteriore che per disposizione all'interno.

Visti i requisiti geometrici del piano primo è possibile procedere con Permesso di Costruire per il recupero del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n.13 del 16.4.2009 in deroga alle prescrizioni di PRG e di Regolamento Edilizio.

Costi: PdC EURO 500 DIRITTI DI SEGRETERIA E ISTRUTTORIA + EURO 1142,40 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA + EURO 2841,45 COSTI DI COSTRUZIONE + EURO 500 AGIBILITA' + EURO 50 VARIAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE + EURO 3.500 SPESE TECNICHE CASSA E IVA INCLUSE = **EURO 8.533,85**

Il piano interrato invece non ha le caratteristiche geometriche tali da poter essere trasformato in abitazione. Ai sensi degli articoli da 58 a 62 del Regolamento edilizio comunale, il piano seminterrato va equiparato a tutti gli effetti a un piano interrato ed è necessario rimuovere il locale bagno da ripristinare in locale ripostiglio

Costi: SCIA PER RIPRISTINO DEL PIANO INTERRATO IN LOCALI ACCESSORI INDIRETTI COLLEGATI ALL'ABITAZIONE DA SCALA INTERNA EURO 300 DIRITTI DI SEGRETERIA E ISTRUTTORIA + EURO 1.500 SPESE TECNICHE CASSA E IVA INCLUSE + RIMOZIONE DEGLI ACCESSORI SANITARI E RIPRISTINO DELLE PARTI DEMOLITE A CORPO EURO 800 = **EURO 2.600**

PRATICA PER ACCESSO CARRABILE CON OPERE EDILIZIE PRESSO GLI UFFICI COMUNALI
Costi: SCIA PER OPERE EDILIZIE E RICHIESTA DI ACCESSO CARRABILE EURO 362 DIRITTI DI SEGRETERIA E BOLLI + EURO 800 SPESE TECNICHE CASSA E IVA INCLUSE + SMONTAGGIO DEL CANCELLO IN FERRO, REALIZZAZIONE DI SPALLE IN MURATURA E TRAVE IN CEMENTO ARMATO PREVIO SCAVO LUNGO LA LINEA DI IMPOSTA DEL CANCELLO, COLLEGAMENTI ELETTRICI E INSTALLAZIONE DEL CANCELLO RIMOSSO A CORPO EURO 2700 = **EURO 3.862**

PRATICA PER LA SANATORIA DELLA CHIUSURA DEL PORTICO LATO NORD CON OPERE PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO IN VANO TECNICO E CHIUSURA DEL COLLEGAMENTO ALLA CUCINA. REGOLARIZZAZIONE DELLE TETTOIE REALIZZATE IN MURATURA E LEGNO A RIDOSSO DEI MURI PERIMETRALI

Sanabilità: ART.37 DEL DPR 380/2001 PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLI EDILIZI
SCIA IN SOSTITUZIONE DEL PdC EURO 300 DIRITTI DI SEGRETERIA E ISTRUTTORIA + EURO 1000 OBLAZIONE + EURO 96 PARI AL 8% DEI LAVORI COMPUTATI PER I COSTI DI COSTRUZIONE + EURO 50 VARIAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE + EURO 1.500 SPESE TECNICHE CASSA E IVA INCLUSE + CHIUSURA DEL VARCO DI PASSAGGIO DAL VANO CUCINA CON BLOCCHI IN LATERIZIO DA INTONACARE, RASARE E TINTEGGIARE ALL'INTERNO, REALIZZAZIONE DI CONTROSOFFITTO ALLA QUOTA DI 2,20 METRI DAL PAVIMENTO, SMONTAGGIO DELLA PORTAFINESTRA E INSTALLAZIONE DI PORTA IN FERRO A CHIUSURA DEL VANO TECNICO A CORPO EURO 1200 = **EURO 4.146**

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali:

Altro:


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

Il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di perizia non è gravato da Usi Civici – ALLEGATO 3

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

	Libero	Occupato
Villino sub 6		Residenza della parte esecutata
Immobile...		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Villino sub 6		Atto di Compravendita del 25.11.2003 rep.60758 - Notaio Franco Pannunzio di Roma trascritto a Roma il 26.11.2003 r.g. 53782 / r.p. 35701	Verbale rep.3300 del 25.10.2022 trascritto il 9.12.2022 ai nn. r.g.69619 r.p. 49686

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

Descrizione:

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

L'immobile risulta acquistato nel Novembre 2003 dai Sig.ri XXXXX già coniugati in regime di separazione dei beni.

Opponibilità –

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

Valore max di locazione mediato tra i valori OMI e Borsino Immobiliare pari a 5,63 euro/mq

Canone di locazione arrotondato a 730,00 euro/mese

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

Notifica atto di pignoramento:		Notificato ai Sig.ri XXXXXX presso la casa comunale in data 10.10.2022 dal Funzionario UNEP Notificato a mezzo Raccomandata AR n.668415267969 in data 12.10.2022 alla Sig.ra XXXXXX - compiuta giacenza Notificato a mezzo Raccomandata AR n. 668415267957 in data 12.10.2022 al Sig. XXXXX - compiuta giacenza		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Villino sub 6	XXXXXX	Fg 24 p.la 859 sub 6 graffata con la particella 859 sub 5 del Catasto Fabbricati di Anguillara Sabazia	1/2	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma Ufficio ROMA 2 in data 26.11.2003 r.g. 53782 / r.p. 35701
	XXXXXX		1/2	

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1: Unico cespite

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Data la particolare natura dell'immobile e la disposizione della corte esterna l'immobile non è divisibile in più lotti e dovrà pertanto essere considerato come un unico cespite. Non sono possibili divisioni tali da ricavare ulteriori unità immobiliari.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Porzione su tre livelli di villino con giardino con giardino

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

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

Immobile Villino sub 6		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n.138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 156	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 156
Accessori	Giardino	mq 333	10% della superficie esterna solo per superfici che superano il quintuplo della superficie dell'abitazione in Categoria A/7	mq 0,00
	Portico	mq 12	30% della superficie	mq 3,6
	Locali cantina e ripostiglio seminterrato	mq 84	25% della superficie	mq 21
			Superficie commerciale	mq 180,6

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

Esaminate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, tenuto conto della particolarità dei beni e del mercato immobiliare riferito a questa tipologia di immobili, si è ritenuto di procedere secondo il procedimento di stima sintetico monoparametrico con applicazione di coefficienti di differenziazione per una migliore definizione del valore di mercato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Villino	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 1.316
	OMI	Min. 1150 ÷ Max. 1700	€/mq 1425	
	BI	Min. 977 ÷ Max. 1438	€/mq 1207,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Attribuendo un valore opportuno ai coefficienti **K** secondo relative tabelle di riferimento per quello che riguarda i parametri di giudizio, si possono considerare alcuni di questi coefficienti alla luce di quanto sopra descritto in merito alle considerazioni circa l'immobile in questione. Il valore di mercato del bene è stato calcolato eseguendo un'operazione di media tra i valori degli importi dello stesso dedotti da beni simili presi a riferimento.

Pertanto la valutazione finale dell'immobile **V = Sc x Va** sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale **Sc** (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al metro quadro **Va**, ove:

Va = Vm x Kt;

Kt è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali, **Vm** è il valore medio commerciale al mq della zona.

La superficie commerciale **Sc** sarà data dalla superficie lorda **St** aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente **Kt** deriva dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati:

K1 esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona;

K2 esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari;

K3 esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno sostenere;

K4 esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito;

K5 esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili;

K6 esprime un apprezzamento o deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumore, ecc.);

K7 esprime un apprezzamento o deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili;

K8 esprime un apprezzamento o deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione;

Il valore del coefficiente complessivo sarà:

Kt = 1 x 1 x 0,94 x 1 x 1 x 1 x 0,96 x 1,01 = 0,911

1.316 euro/mq x 0,911 euro = **1.198,87 euro/mq**

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Villino sub 6	180,6	1.198,87	€ 216.515,92
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 216.500,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Villino sub 6		€ 19.141,85
Costo Regularizzazione abuso		
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto unico	€	Euro/00
Villino sub 6	€ 197.374,07 arrotondato a 197.000	Centonovantasettemila/00

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Civitavecchia, li 5.5.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Daniele Mecucci

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Visura, planimetria, elaborato planimetrico, estratto di mappa
- ALLEGATO 2 - Visura Ipotecaria
- ALLEGATO 3 - Attestazione usi civici
- ALLEGATO 4 - Certificati Anagrafici di Stato Civile e di Matrimonio
- ALLEGATO 5 - Atto di compravendita
- ALLEGATO 6 - Rilievo metrico
- ALLEGATO 7 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 8 - Planimetria delle difformità
- ALLEGATO 8 BIS - Planimetria delle difformità
- ALLEGATO 9 - Vincolistica
- ALLEGATO 10 - Inquadramento
- ALLEGATO 11 - Planimetria di progetto
- ALLEGATO 12 - Autorizzazione Edilizia