

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 139/2020**

GIUDICE: **Dott.ssa Alessandra Dominici**

C.T.U.: **Ing. Francesco Pepi**

CUSTODE: **Avv. Emanuela Di Paolo**

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 (calpestable) 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'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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 **treinta** 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**

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, in data 25/03/2021 fu nominato, dal Giudice Dott. Mario Montanaro del Tribunale di Civitavecchia, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n° 139/2020, promossa da ----- contro -----.

Il quesito posto fu quello di seguito riportato, distinto in più punti.

Quindi il Giudice assegnò all'Esperto termine fino a 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569, fissata al 01/02/2022, per il deposito della relazione.

Lo scrivente, in data 07 maggio 2021, si recò insieme alla Custode designata presso l'immobile oggetto di perizia ma, non poté accedere ai locali per assenza dell'esecutata. Nella copia del verbale di sopralluogo lasciata nella cassetta postale della Signora -----, si invitò dunque quest'ultima a concordare un nuovo appuntamento in tempi brevi, indicando i recapiti dell'Esperto e della Custode.

Dopo alcuni giorni lo scrivente ricevette una telefonata dalla Sig.ra -----, figlia dell'esecutata, con la quale concordò una seconda visita in sito per il giorno 12/06/2021 alle ore 10.30.

In tale sede si ebbe accesso all'immobile e si diede inizio alle operazioni di rilievo.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27/03/2021	Accettazione telematica incarico	
	Fascicolo telematico	26/03/2021	Consultazione e download dei documenti in atti	
	Deposito perizia			
CATASTO E CONSERVATORIA	Catasto	03/05/2021	Ottenimento della planimetria, della visura storica catastale e dell'estratto di mappa	C1
	Conservatoria Civitavecchia	20/12/2021	Presenza visione atto di compravendita RG 5988 del 27/05/2005 a favore ----- Presenza visione atto di Riscatto RG 5673 del 25/10/1977 a favore -----	H
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	03/05/2021	Localizzazione immobile	
		08/11/2021	PRG Comune di Cerveteri online Google Earth	

ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	D.I.A. a nome ----- prot. 29862 del 08/11/2000, per manutenzione di un capannone agricolo (lavori non eseguiti) Istanza di concessione in sanatoria per ampliamento e cambio di destinazione d'uso n. 22335 del 29/06/2004 Diniego condono del 29/06/2009		E
ARSIAL	Area patrimonio	Nota protocollo 4751-RE del 20/12/2021		H
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Anagrafe Comune di Cerveteri Servizio Stato Civile Comune di Siracusa	Certificato di stato libero eseguita Estratto di Matrimonio con annotazione di avvenuto divorzio		G
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CERVETERI - VIA DELL'ISOLOTTO 12	Sopralluogo	07/05/2021 ore 11.30	<i>Esito negativo per assenza dell'esecutata</i>	F
		12/06/2021 ore 10.30	<i>Esito positivo - inizio delle operazioni peritali</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	28/09/2020		SI

Segnalazioni al Giudice:

E' stata depositata in atti dal Creditore relazione del Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (LE). In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente ha verificato la correttezza. E' stato depositato dal Creditore un estratto di mappa catastale ma non la visura storica. L'Esperto ne ha estratta copia presso l'Agenzia del Territorio.

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobile : Porzione immobiliare in Cerveteri foglio 10, part. 441, sub. 2

IPOTECHE:

Civitavecchia rp 1467 rg 5409 del 30-04-2007, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 7772/3701 del 20-04-2007 notaio Giusto Francesca di Roma C.F. GSTFNC70L44L328R, importo totale 270.000,00 Euro, importo capitale 135.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,240%, durata anni 30. Unità negoziale 1. Cerveteri NCEU fgl.10 p.lla 441 sub.2, VIA DELL'ISOLOTTO n° 12, a/7 - appartamento in villino, vani 3; posto al piano terreno. Quote di proprietà: Banca Popolare di Novara s.p.a. (favore) sede di Novara C.F. 01848410039 (domicilio ipotecario eletto Novara Via Negroni 12), 1/1 di piena proprietà, ----- (contro) nata a ----- il ----- C.F. ----- 1/1 di piena proprietà.

PIGNORAMENTI:

Civitavecchia rp 5287 rg 7151 del 09-09-2020, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1166 del 13-07-2020 pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia C.F. 83005420589. Unità negoziale 1. Cerveteri NCEU fgl.10 p.lla 441 sub.2, VIA DELL'ISOLOTTO n° 12, a/7 - appartamento in villino, vani 3 . Quote di proprietà: Banco Bpm spa (favore) sede di Milano C.F. 09722490969 1/1 di piena proprietà, ----- (contro) nata a ----- il ----- C.F. ----- 1/1 di piena proprietà;

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
Si	Si
<p>PROVENIENZA (1. F): Il Notaio Dott. Gigino Rollo, a seguito delle opportune ricerche ipotecarie, nella propria relazione certifica di: <i>“di aver accertato la non continuità’ delle trascrizioni, ai sensi dell’articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio”</i>, per la mancanza delle trascrizioni di successione e accettazione di eredità in morte della signora ----- a favore dei Sig.ri -----.</p> <p>Tuttavia, in data 07/10/2020, successivamente alla redazione della certificazione notarile, è stata registrata una nuova trascrizione su richiesta dell’avvocato della Banca creditrice, meglio descritta al paragrafo successivo, che l’Esperto valuta idonea a coprire tale carenza.</p> <p>L’Esperto però segnala che l’ARSIAL, Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l’Innovazione dell’Agricoltura del Lazio, già Ente Maremma, con nota protocollo 4751-RE del 20/12/2021, in risposta ad un interpello dello scrivente in merito alla data di prima assegnazione del terreno di sedime del bene pignorato (allora identificato al fg. 10 part. 32, podere n. 1113) ha rilevato che il fondo risulta tuttora gravato da un vincolo di riservato dominio a favore dell’Ente stesso.</p> <p>Il riscatto del 1977 a favore del primo proprietario -----, pur regolarmente trascritto, non sarebbe sufficiente secondo ARSIAL a rimuovere automaticamente il suddetto vincolo, cancellabile solo con uno specifico atto notarile.</p>	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</p> <p>- Nella relazione del Notaio Gigino Rollo è riportato che il bene oggetto del pignoramento è pervenuto alla Sig.ra ----- in quota 1/1 in forza di atto di compravendita trascritto a Civitavecchia in data 30/04/2007 (rp 3040 – rg 5408) dalla Signora -----, nata a ----- il -----.</p> <p>- Quest’ultima aveva acquistato l’immobile in quota 1/1 con compravendita trascritta a Civitavecchia il 27/05/2005 (rp 3604 – rg 5988) dalla Signora -----, nata a ----- il -----.</p> <p>La certificazione notarile riporta che in tale vendita è compreso “il diritto di uso esclusivo sulle due porzioni di giardino e sul posto auto”, perimetrati in rosso su planimetria allegata all’atto. L’Esperto ha preso visione in Conservatoria di detto elaborato e ha verificato la</p>	

corrispondenza delle corti ivi rappresentate con quelle realmente esistenti.

- La Sig.ra -----, a sua volta, aveva acquistato in quota 1/1, con compravendita trascritta a Civitavecchia in data 11/10/2002 (rp 6459 – rg 10586), il “terreno sito in Comune di Cerveteri, con sovrastante fabbricato in località Due Casette, Via dell’Isolotto”, identificato nel Catasto Terreni di Cerveteri al foglio 10, part. 441, ente urbano di Are 3 Ca 70 da -----, nato a ----- il ----- (per 1/2), e da -----, nato a ----- il ----- (per 1/2).

- I Signori ----- e ----- risultavano già proprietari insieme alla madre -----, in quota di 1/3 ciascuno, del terreno con fabbricato rurale di cui al NCT di Cerveteri, foglio 10, part. 441, a seguito di certificato di denunciata successione (Civitavecchia rp 1965 – rg 2881 del 05/05/1997) in morte del padre -----, nato a ----- il -----, proprietario per l’intero dal 1977 e deceduto in data 01/02/1980.

Il notaio Rollo, nella relazione depositata dal Creditore, segnalava che *“da ricerche ipotecarie la signora -----, erede per la quota di 1/3 del sig. -----, risulta essere deceduta in data 09-11-1981 (den. di successione n. 19 Vol. 280), come si evince anche dall’ATE form. 941/12-02-2020 (riferita ad altro bene ndr), lasciando a succederle per legge i figli ----- e -----; tale successione non risulta trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia”*.

Egli concludeva di *“aver accertato la non continuità’ delle trascrizioni, ai sensi dell’articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio”*.

Tuttavia in data 07/10/2020, successivamente alla redazione della certificazione notarile è stata registrata una nuova trascrizione (rp 5912 – rg 8030), su richiesta di ITC Srl per Orsenigo Alessandro, di accettazione tacita di eredità a favore di

- ----- (figlio 1) (1/2)
- ----- (figlio 2) (1/2)

contro ----- (padre) (1/1).

Nella sezione D – Ulteriori informazioni della nota si legge:

“Con l’atto di compravendita a rogito del Notaio Tufani Maurizio di Frascati in data 02/10/2002 Rep. N. 66201, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio di Civitavecchia in data 11/10/2002 ai nn. 10586/6459, i Signori ----- e ----- (figli) accettano tacitamente l’eredità a loro

devoluta in morte di -----, deceduto in data 01/02/1980 e per trasmissione del diritto di accettazione, ai sensi dell'art. 479 del Codice Civile, in luogo di ----- (coniuge di -----), deceduta in data 09/11/1981; successioni registrate rispettivamente al N. 18 vol. 280 presso l'Ufficio del Registro di Civitavecchia e l'altra registrata al N. 19 vol. 280 [...]."

Lo scrivente, a seguito dell'esame della documentazione in atti, valuta quest'ultima trascrizione idonea a ristabilire la continuità della provenienza.

Come anticipato al punto precedente, tuttavia, **l'ARSIAL**, già Ente Maremma, in una nota di risposta ad una richiesta di informazioni dell'Esperto riguardo la data di prima assegnazione del terreno di sedime del bene pignorato (allora identificato al fg. 10 part. 32, podere n. 1113) al primo proprietario -----, **ha rilevato che il fondo risulta tuttora gravato da un vincolo di riservato dominio a favore dell'Ente stesso.**

Il riscatto del 1977 non sarebbe sufficiente, secondo ARSIAL, a rimuovere automaticamente il suddetto vincolo, cancellabile solo con uno specifico atto notarile.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

I Creditori non hanno depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutata.

L'Esperto lo ha pertanto richiesto al Comune di Cerveteri, ove la Signora ha attualmente residenza, ottenendo un Certificato di Stato Libero.

Da tale documento e da quanto riferito allo scrivente in sede di sopralluogo, si è appreso di un precedente matrimonio, contratto da ----- con il Sig. ----- a Siracusa, poi interrotto con sentenza di divorzio del Tribunale di Roma nel 2006.

-e2 – Certificato di matrimonio:

Si è appreso di un precedente matrimonio, contratto da ----- con il Sig. ----- a Siracusa in data 22/05/1975, interrotto con sentenza di divorzio del Tribunale di Roma n. ----- del 21/07/2006.

Quanto sopra è attestato da un Estratto di Matrimonio, prodotto dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Siracusa su richiesta dell'Esperto.

Si noti che l'immobile oggetto di perizia è stato acquistato dall'esecutata ad aprile 2007, dopo l'avvenuta cessazione del coniugio, e che nella nota di trascrizione dell'atto di

compravendita è indicata la quota di acquisto 1/1, senza comproprietari.
Il pignoramento risulta dunque correttamente notificato.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile	Tipo : Appartamento							
COMUNE	CERVETERI							
VIA / CIVICO	VIA DELL'ISOLOTTO 12 – Località Due Casette							
PIANO/INTERNO	Piano T, interno 2							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Abitazione						mq 50,96	
							mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						mq 50,96		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
Corti ad uso esclusivo ma non in proprietà						mq 96,36		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato A1 – Planimetria interna di rilievo Allegato A2 – Documentazione fotografica				
CONFINI								
Corti esclusive; altra u.i. foglio 10, part. 441, sub. 1; altra u.i. foglio 10, part. 441, sub. 3								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
10	441	2	1	A/7	2	3 vani	Totale: mq 58 Escl. aree scoperte: mq 58	€ 503,55
Indirizzo: Appartamento in Via Dell'Isolotto 12, Cerveteri, piano T, interno 2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Dal portoncino sul lato ovest, di tipo blindato, si entra in un ampio soggiorno con angolo cottura, avente dimensioni in pianta di 6,00 x 5,19 m ed una superficie complessiva calpestabile di quasi 31 mq. E' presente un camino in muratura nell'angolo opposto all'ingresso principale ed una porta finestra che conduce alla corte esclusiva sul retro del fabbricato.</p> <p>Un piccolo disimpegno, controsoffittato e parzialmente occupato da un armadio a muro, conduce all'unica camera da letto dell'abitazione, che ha pianta rettangolare e misura 4,00 x 3,30 m per totali 13,20 mq.</p> <p>La stanza è dotata di una finestra a doppia anta verso la corte sul lato est.</p> <p>C'è infine un bagno, finestrato sul lato ovest, attrezzato con sanitari e doccia. Esso ha una</p>								

superficie di poco superiore ai 4 mq, con dimensioni di 2,38 x 1,77 m

Il tetto è ad unica falda, discendente da ovest ad est. L'altezza interna massima è di 3,53 m e quella minima di 2,83 m.

L'immobile è servito da un impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a gas, con radiatori a muro; è allacciato alla rete idrica ed alla rete elettrica.

Gli interni sono complessivamente in buono stato di conservazione e non necessitano di interventi urgenti e significativi di manutenzione per essere abitati.

Il pavimento nel soggiorno, nel disimpegno e nella camera da letto è in gres color terracotta di formato ordinario. Nel bagno è invece realizzato con piastrelle 20x20 cm di colore celeste. Le pareti sono anch'esse rivestite, fino ad un'altezza di circa 2,10 m, con piastrelle celesti e bianche, a contrasto. Sanitari, rivestimenti e rubinetteria sono di ordinaria qualità e non particolarmente vetusti.

L'impianto elettrico appare di recente realizzazione e adeguato alle attuali normative.

Le finestre sono tutte in legno, con doppio vetro, sufficientemente performanti dal punto di vista dell'isolamento termo-acustico. Sono presenti zanzariere e persiane esterne in alluminio. Le porte interne sono di tipo tamburato e mostrano alcuni danneggiamenti.

Intonaci e tinteggiature sono in buono stato. Non si sono rilevati problemi di infiltrazione e non sono stati riferiti vizi noti in sede di sopralluogo.

Il bene risulta libero, nel pieno possesso della debitrice.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il bene oggetto dell'esecuzione fa parte di una schiera di n. 7 residenze monopiano in Via Dell'Isolotto 12, Località Due Casette, Comune di Cerveteri ed è accatastato al foglio 10, part. 441, sub. 2. Esso conta 3 vani ed è censito in categoria A/7.

L'ubicazione è rurale e l'immobile è sostanzialmente equidistante dai centri abitati di Santa Severa e di Cerveteri, posti entrambi a circa 10 km. Nelle vicinanze, lungo la Via Furbara Sasso, sono comunque presenti alcuni negozi e servizi.

L'intero edificio, originariamente destinato a pertinenza agricola, fa parte di un complesso il cui accesso generale, presidiato da un ampio cancello carrabile, è posto su una traversa della strada principale.

La costruzione dell'intera schiera ed in particolare dell'unità in esame si sarebbe conclusa nel 2004, come attestato dalla comunicazione di diniego del condono, richiesto da una precedente proprietaria e respinto dal Comune di Cerveteri proprio per ritardo di ultimazione, con nota dirigenziale del 29/06/2009, Registro 721.

L'unità pignorata, come quelle adiacenti, gode di due corti pavimentate ad uso esclusivo,

entrambe di circa 48 mq, perimetrate da una recinzione in muratura costruita senza autorizzazione.

La corte lato ovest, prospiciente il portoncino di ingresso principale, è interamente coperta da una tettoia in legno, anch'essa abusiva, e dispone di un accesso pedonale e di uno carrabile. Quella lato est ha un cancello pedonale ed una più piccola tettoia non legittimata, a copertura della porta finestra.

La tinta e gli intonaci della recinzione e delle facciate, presentano alcuni segni di ammaloramento, specie nella fascia più bassa, apparentemente per umidità di risalita dal terreno. Il tetto è ad unica falda inclinata, rivestito da tegolato.

Quesito 2.B)

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

Immobile – Foglio 10 part. 441 sub. 2

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta individuazione dell'immobile. Sono state acquisite la mappa e la visura catastale aggiornata.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile - Foglio 10 part. 441 sub. 2

Non si sono riscontrate apprezzabili difformità tra l'accatastamento dell'abitazione,

risalente al 2004, e la sua reale conformazione interna.

Gli elementi dell'angolo cottura in muratura ed in cartongesso sono infatti da ritenersi arredi temporanei, non suscettibili di rappresentazione sulla planimetria catastale, al pari del camino.

Sulla planimetria catastale non sono riportate le due corti, che in effetti risultano ad uso esclusivo dagli atti di provenienza e non in proprietà. Si segnala però che esse sono state solidamente recintate senza titolo edilizio e di fatto annesse all'abitazione.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile - Foglio 10 part. 441 sub. 2

E' stato acquisito dall'Esperto l'estratto di mappa catastale per l'immobile pignorato.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Dall'esame della cartografia del Piano Regolatore comunale si è rilevato che il fabbricato di Via dell'Isolotto 12 si trova in zona R1 – Rurale.

Le aree di tipo R hanno destinazione agricola e sono edificabili esclusivamente per la conduzione agricola del fondo o per la residenza del proprietario.

Nella sottozona R1 ricadono le aree agricole sottoposte all'originario regime dell'Ente Maremma, con lotto minimo di 10.000 mq e indice di fabbricabilità fondiaria di 0,07 mc/mq di cui lo 0,03 per residenza, come riportato al paragrafo 7.2 della Relazione Illustrativa del PRG.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Per il fabbricato di Via dell'Isolotto 12 ed in particolare per l'unità immobiliare pignorata, l'Esperto, tramite istanza di Accesso agli Atti presso il competente ufficio comunale, ha innanzitutto reperito una Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria (n. 22335 del 29/06/2004) ai sensi della Legge 326/2003 per "*Ampliamento e cambio di destinazione d'uso da annesso agricolo ad abitazione. mq 51,12 e mc 199,61 – INT. 2*", tuttavia respinta dal Comune di Cerveteri con determina dirigenziale Registro 721 del 29/06/2009 (vd. allegato E) per i seguenti motivi:

“Le opere oggetto di condono sono state realizzate ed ultimate nell’anno 2004, così come accertato dalla relazione di sopralluogo da parte del tecnico comunale [...] redatta in data 03/05/2004, e quindi le stesse non rispettano quanto stabilito dall’art. 2 comma 1 della L.R. 12/04”. Tale legge infatti specificava che fossero suscettibili di sanatoria le opere ultimate entro il 31 marzo 2003.

L’ampliamento ed il cambio di destinazione d’uso devono dunque considerarsi interventi eseguiti abusivamente.

Si noti anche che nei disegni allegati alla suddetta istanza di condono, reperiti dall’Esperto con il medesimo Accesso agli Atti, sebbene gli interni fossero correttamente rappresentati, non erano riportate né le recinzioni delle corti esterne, né le tettoie in legno a loro copertura.

Ad opinione dell’Esperto l’immobile pignorato **non potrà essere sanato** dal futuro eventuale aggiudicatario ai sensi dell’art. 40 comma 6 della Legge 47/85, **in quanto la ragione del credito per cui si procede ha data successiva all’entrata in vigore dell’ultima legge di condono**, ossia al 26/11/2003 per la Legge n. 326/2003.

Si noti a tal proposito che la stessa ipoteca sull’immobile, sottoscritta con la banca creditrice, risale al 2007.

Non appare percorribile neanche la soluzione della riconduzione in pristino ad una configurazione legittima, poiché per l’intero fabbricato è stato reperito in Comune un solo titolo edilizio precedente l’istanza di condono respinta.

Si tratta della D.I.A. prot. 29862 del 08/11/2000, per manutenzione, restauro e risanamento (peraltro non eseguiti) dell’edificio, definito “capannone agricolo”.

Esso, costruito secondo quanto dichiarato dal richiedente prima del 1967, è rappresentato sugli elaborati grafici ivi allegati come un capannone lungo e stretto, di 72,20 x 5,20 m, con pochissime ripartizioni interne e altezze interne inferiori all’esistente.

Il manufatto è in realtà largo 5,70 m ed è stato frazionato irregolarmente in 7 unità immobiliari residenziali, di diversi proprietari, sei delle quali non interessate dalla presente procedura.

L’abuso del subalterno pignorato non può quindi materialmente essere rimosso senza intervenire anche sugli altri immobili costituenti la schiera, che dovrebbero essere fusi tra loro, privati delle partizioni interne, convenientemente ribassati e ristretti di circa 50 cm, nonché destinati a magazzino agricolo.

Sono difformi anche i prospetti, per la differente distribuzione di porte e finestre. Riassumendo occorrerebbe la demolizione e ricostruzione dell’intero fabbricato.

Lo scrivente, come da incarico, ritiene comunque di dover stimare il valore dell'immobile oggetto di esecuzione, sub. 2 di -----, nelle condizioni in cui trovasi, atteso che, nonostante gli abusi rinvenuti, esso sia di fatto abitabile e godibile e abbia attualmente un valore oggettivo in quanto capace di produrre reddito.

Non è in grado l'Esperto di valutare gli aspetti giuridici che potrebbero impedire la vendibilità del bene abusivo, soprattutto nel caso di irregolarità non sanabili, come quelle in esame, ma auspica di riuscire a fornire tutti gli elementi tecnici utili alla decisione, nonché il valore di mercato più probabile del bene nella sua attuale conformazione, opportunamente ragguagliato per tenere conto della futura inalienabilità e dell'impossibilità di eseguire legittimamente su di esso manutenzioni e ristrutturazioni.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non è stato reperito, in sede di accesso agli atti, un certificato di agibilità/abitabilità relativo all'unità oggetto di esecuzione, per la quale, come detto, fu respinta dal Comune di Cerveteri anche l'istanza di condono.

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

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

Immobile - Foglio 10 part. 441 sub. 2

Difformità edilizie: Vedi punto 4C

Sanabilità: Costruzione abusiva non sanabile ai sensi dell'art. 40 comma 6 Legge 47/85, poiché le ragioni di credito per cui si procede, hanno data successiva all'ultima legge di condono, risalente al 2003.

Costi: Abusi non sanabili

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Non risultano esserci sul bene pignorato, avente originariamente destinazione di annesso agricolo, vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalla cartografia del PTPR – Piano Territoriale Paesaggistico Regionale vigente, risulta che l'intera schiera di Via dell'Isolotto 12 ricade nella fascia di rispetto del fiume Turbino (150 m), soggetta a vincolo paesaggistico.

Quanto all'indivisibilità e all'inalienabilità, sulla nota di trascrizione RP 4236 – RG 5673 del 25/10/1977, relativa all'atto di riscatto del terreno di sedime del bene pignorato, all'epoca identificato al Catasto Comunale di Cerveteri al foglio 10, part. 32, stipulato tra il Sig. ----- e l'Ente Maremma – Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio, è riportato quanto segue:

“Il fondo riscattato è soggetto a vincolo di indivisibilità ai sensi della Legge 3 giugno 1940. Fino al termine del trentesimo anno dalla data della prima assegnazione, il fondo non potrà essere alienato tranne che all'Ente che ha disposto l'assegnazione od a coltivatori diretti il cui nucleo familiare abbia una forza lavorativa non inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo medesimo e degli altri eventualmente posseduti. La vendita non potrà essere effettuata ad un prezzo superiore a quello riconosciuto congruo dall'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura ”.

L'Esperto ha contattato l'Ufficio Patrimonio dell'Arsial, già Ente Maremma e ha anche preso visione dell'atto di riscatto del 1977 a favore del Sig. -----, accertando che il terreno in esame (podere n. 1113) venne assegnato allo stesso in data 29/07/1954, con atto registrato a Roma il 13/08/1954 al n. 2665 vol 94/4 e trascritto il 21 agosto dello stesso anno.

Dunque i suddetti vincoli erano abbondantemente scaduti all'epoca della prima rivendita eseguita dagli eredi dell'assegnatario, risalente al 2002.

Tuttavia l'ARSIAL ha segnalato che il fondo, e dunque le particelle che ne sono derivate, risultano tuttora gravati da un vincolo di riservato dominio a favore dell'Ente stesso.

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

L'unità non fa parte di un condominio costituito e non è definita una rata fissa per la gestione e la manutenzione.

Spese straordinarie già deliberate:

Nessuna

Spese condominiali: Nessuna
Altro:

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

Non si ha notizia della presenza di altri gravami oltre al vincolo di riservato dominio. La loro inesistenza era tra l'altro espressamente dichiarata nella relazione notarile depositata agli atti dal Creditore.

L'Esperto ha richiesto ed ottenuto in Comune documentazione in merito agli usi civici. Dall'elaborato B1 del PRG, Carta degli Usi Civici, l'area di sedime del bene non risulta tra quelle gravate.

In ogni caso i costi di affrancazione sarebbero modesti ed il loro importo tale da essere assorbito pienamente nell'approssimazione di stima.

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

Immobile	Libero	Occupato
Fg. 10, part. 441, sub. 2	Il bene risulta libero, nel pieno possesso della debitrice.	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg. 10, part. 441, sub. 2	-----	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il 30/04/2007 ai nn. RG 5408 / RP 3040	Civitavecchia RG 7151 / RP 5287 del 09/09/2020

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: L'immobile in oggetto non è interessato da provvedimenti giudiziari di assegnazione.

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

--

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

Notifica atto di pignoramento:		13/07/2020		
Immobile	Intestataro	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
U.I. in Comune di Cerveteri, Via dell'Isolotto 12	-----	Fg. 10, part. 441, sub. 2	1/1	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il 30/04/2007 ai nn. RG 5408 / RP 3040

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

<p>- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> L'esecutata è intestataria unica del bene pignorato, in forza dell'atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il giorno 30/04/2007 ai nn. RP 3040 / RG 5408. Non esistono altri comproprietari e, per motivi di natura tecnica, economica e funzionale meglio esplicitati al punto successivo, si individua un solo lotto di vendita, costituito dall'abitazione identificata al foglio 10, particella 441, subalterno 2.</p>
Lotto Unico: Fg. 10, part. 441, sub. 2

<p>- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Trattasi di un appartamento di piccolo taglio in Via dell'Isolotto n. 12 a Cerveteri. Non si intravede la possibilità e il vantaggio di dividere l'appartamento, di appena 51 mq, in più unità. Al di là dell'impraticabilità urbanistica di frazionare un immobile già abusivo, non sarebbe ragionevole definire ulteriori lotti, poiché ci sarebbero elevati costi per opere edilizie non compensati da un apprezzabile incremento di valore complessivo. Si ritiene quindi di dover costituire un solo lotto di vendita.</p>

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si ritiene di dover costituire un solo lotto di vendita – U.I. in Comune di Cerveteri, Via dell'Isolotto 12 - Foglio 10, part. 441, sub. 2.
--

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

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

Immobile	Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
----------	-----------------	-------------------------------	-------------------

Fig. 10, part. 441, sub. 2		mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 60,33
Accessori	<i>Corti ad uso esclusivo</i>	48,08 + 48,28 = 96,36 mq	10% fino a 25 mq 2% per ogni metro quadro eccedente	25*0,1 + 71,36*0,02 = mq 3,93
			Superficie commerciale	mq 64,26

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

Il bene oggetto di stima si trova in un fabbricato sito in zona rurale all'interno del Comune di Cerveteri, alla Via dell'Isolotto n. 12.

Il valore della proprietà sarà stimato tramite il criterio della comparazione con altre di simili caratteristiche, compravendute o offerte in vendita nella zona.

Per mezzo di una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in esame.

Dato atto che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni ordinarie di manutenzione e godimento, si è valutata la necessità di opere per riportare quello di cui trattasi nelle stesse condizioni di ordinarietà.

Mediante un rilievo planimetrico si è determinata la superficie commerciale dell'unità interessata dal pignoramento. Nel caso in esame, le due corti ad uso esclusivo, pur esterne alla proprietà, sono state di fatto annesse all'abitazione e dunque l'Esperto ne ha calcolato la consistenza con coefficienti sostanzialmente analoghi a quelli comunemente utilizzati per giardini e corti private (10% fino ad una superficie di 25 mq, 2% per ogni metro quadro eccedente).

Il valore di stima teorico sarà calcolato moltiplicando tale superficie per il prezzo al metro quadro.

L'importo sarà poi corretto per tenere conto sia delle condizioni di generale abusivismo rinvenute che del rischio dell'esistenza di vizi occulti.

Nel settembre 2021 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli immobili residenziali nell'area in cui sorge quello oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di beni in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari, a parte eventuali comuni personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche e non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi. Si è svolta anche una lunga ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dello stimatore del mercato locale.

Si sono rinvenuti diversi annunci di vendita relativi ad appartamenti a Cerveteri lungo Via dell'Isolotto e nelle strade circostanti. I caseggiati della zona sono abbastanza simili tra loro per tipologia edilizia. I prezzi, a seconda dello stato complessivo e del pregio delle finiture, si aggirano tra i 1.300 e i 1.600 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1.300 ÷ Max. 1.600	€/mq 1.450	1.450 €/mq
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

L'immobile da stimare si trova in buono stato di conservazione; la costruzione è relativamente recente e gli interni non mostrano significativi segni di invecchiamento.

Sono in discreto stato anche gli esterni, che mostrano però alcuni locali ammaloramenti degli intonaci e delle tinteggiature per umidità di risalita.

Per tali ragioni, stanti le caratteristiche e le finiture descritte, può stimarsi per esso un valore teorico di 1.400,00 €/mq.

Pregiudica il valore del bene la sua abusività, non sanabile per i motivi già descritti al punto 4.C.

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>(Immobile pignorato)</i>	64,26	1.400	€ 89.964,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 90.000,00

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

Immobile in Comune di Cerveteri, Via dell'Isolotto 12 con abusi NON SANABILI

- Altri tipi di detrazione – Detrazione 25% per conseguenze dell'abusivismo

€ 22.500,00

Descrizione:

Si considera una prima riduzione al prezzo teorico di mercato a causa delle condizioni di

abusivismo riscontrate. Le irregolarità, non sanabili per le ragioni già esposte ai punti precedenti, compromettono la rivedibilità del bene e la possibilità di ristrutturarlo o di eseguire su di esso manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Dovendo tenere conto di tali gravose circostanze si ritiene opportuno abbattere il prezzo di mercato stimato del 25%

- Altri tipi di detrazione – Vizi Occulti in misura del 2%		€ 1.800,00
<i>Descrizione:</i>		
Si deve apportare una riduzione al prezzo teorico per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti. Considerata l'edificazione abbastanza recente, si stima congrua una riduzione del prezzo del 2%.		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto unico	€	Euro/00
Fg. 10, part. 441, sub. 2	65.700,00	Sessantacinquemilasettecento/00

Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari ad € 66.000,00

Civitavecchia, li 22/12/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Francesco Pepi

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A1) Planimetria interna di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbali di sopralluogo
- G) Certificato di stato libero ed estratto di matrimonio dell'esecutata
- H) Ulteriore documentazione reperita dall'Esperto