

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione R.G.E. n. 241/2021**  
**Giudice Dr.ssa Dominici Alessandra**  
**Per [REDACTED]**  
**nei confronti di -----**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

-----  
**PREMESSE E GENERALITA'**

Il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici con provvedimento in data 07.01.2022 ha nominato CTU l' Arch. Mario SILVAROLI, con studio in Anguillara Sabazia in via Giacomo Puccini n.15, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. A6245 e fissato l'udienza in data 28.06.2022 per l' audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro.

**ESPLETAMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto c.t.u.:

- in data 17.01.2022 ha accettato l'incarico facendone comunicazione telematica;
- in data 03/02/2022, ha acquisito presso la banca dati del Catasto visura storica e planimetria dell' immobile pignorato (all 01 e 02);
- in data 4/02/2022, ha effettuato accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento per acquisire la documentazione fotografica (all 03-A e 03-B) e verificare lo stato dei luoghi come da verbali (all 04);
- in data 05/04/2022 ha effettuato richiesta del titolo edilizio al Comune di Ladispoli su base toponomastica, ma essendo cartolarizzato l'archivio su tipo del titolo e nome del costruttore non è stato possibile risalire alla documentazione (all 05);
- in data 6 e 12/05/2022, quanto sopra, ha effettuato accesso presso l' Archivio Notarile per la ricerca dei titoli edilizi in atti (all 06);

- in data 12/05/2022 contattato l'Ufficio accesso Atti del Comune ha comunicato telefonicamente i dati relativi ai titoli;
- in data 24/05 è stato contattato telefonicamente per l'accesso, cui è stato dato seguito il 25/05/2022 ed acquisita solo per Via delle Dalie civ 10 copia della concessione edilizia nro 43 del 29/11/2007 ( all 10 ) e della DIA prot 30768 del 17/10/2008 ( all 11 ) in quanto per Via Siracusa civ 4/B, come nella comunicazione dell' ufficio prot 26944/2022 del 26/02/2022, non è stato reperibile l'intero faldone relativo alla licenza 57 del 19/07/2004, erroneamente trascritta con il nro 47 ( all 7 );
- in data 03/06 con il custode giudiziario ha effettuato una verifica documentale degli atti.

#### RISPOSTE AI QUESITI

Eseguiti il preliminare controllo di regolarità della documentazione e gli accertamenti di verifica presso gli uffici competenti, il sottoscritto c.t.u. risponde ai quesiti posti dal giudice.

#### Quesito n. 1

**verificati**, 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;

È stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che è risultata completa ed idonea.

#### Quesito n. 2

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

**In primo luogo**, se il creditore procedente abbia optato per il **deposito dei certificati della Conservatoria del RR.II.** sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti 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: 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.

**In secondo luogo**, se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). **Nel caso di deposito della certificazione notarile** sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

L'esame della documentazione ha evidenziato che il creditore procedente ha effettuato:

1. il deposito della certificazione notarile in data 11/11/2021, risalente al ventennio antecedente la data di trascrizione a quella del pignoramento;
2. il deposito di estratto catastale storico dell'immobile;
3. non previsti il deposito dello stato civile e del certificato di matrimonio in quanto trattasi di soggetto giuridico.

Quesito n. 3

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

#### DATI CATASTALI ATTUALI E PROVENIENZA

Comune	Ladispoli (Roma)
Dati catastali	Foglio 66, particella 1724, sub 3, piano Terra, S/1
Classamento	Cat. C/1, cl. 6, cons. 64 mq, sup cat 76 mq, rendita € 2.022,86
Ubicazione	Via Siracusa 4/B
Proprietà	----- Sede Cerveteri (RM) CF -----
Provenienza	ATTO PUBBLICO del 5/07/2007 repertorio nro 405581/19652, rogante Notaio Vitagliano Domenico sede Roma, trascritto il 7/07/2007 al n.

	9009/5015.
Da	----- Sede Roma Cf -----
Comune	Ladispoli (Roma)
Dati catastali	Foglio 59, particella 977, sub 15, piano S/1
Classamento	Cat. C/6, cl. 5, cons. 104 mq, sup cat 112 mq, rendita € 531,74
Ubicazione	Via delle Dalie 10
Proprietà	-----, - Sede Cerveteri (RM) CF -----
Provenienza	ATTO PUBBLICO del 5/07/2007 repertorio nro 405581/19652, rogante Notaio Vitagliano Domenico sede Roma, trascritto il 7/07/2007 al n. 9009/5015.
Da	-----, Sede Roma Cf -----

FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE TRASCRIZIONI

Formalità	Iscrizione n. 6089/1313 del 3/06/2008 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 22/05/2008 repertorio 407004/20647 Notaio Vitagliano Domenico sede Roma
A favore	Banco Desio Lazio SPA Sede Roma CF 07311931005
Contro	----- (RM) CF -----
Immobile	Ladispoli (RM), foglio 66, plla 1724 sub 3.

Formalità	Iscrizione n. 1108/179 del 27/01/2010 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25/01/2010 repertorio 409357/22316 Notaio Vitagliano Domenico sede Roma
A favore	Banco Desio Lazio SPA Sede Roma CF 07311931005
Contro	-----
Immobile	Ladispoli (RM), foglio 59, plla 977 sub 15.

Formalità	Iscrizione nn. 13925/3243 del 7/12/2010 ipoteca volontaria da concessione a garanzia di finanziamento del 6/12/2010 repertorio n. 180207/25872 Notaio Carella Antonio Sede Roma
A favore	Banco Desio Lazio SPA Sede Roma CF 07311931005
Contro	-----
Immobile	Ladispoli (RM), foglio 66, plla 1724 sub 3.
Formalità	Iscrizione nn. 7711/1101 del 2/10/2012 ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo del 26/09/2012 repertorio n. 81815/25213 Notaio Dominici Giuseppe Sede Ronciglione (VT) CF 00086710563
A favore	Banca Credito Cooperativo di Ronciglione – Società Cooperativa Sede Ronciglione CF 00086710563
Contro	-----
Immobile	Ladispoli (RM), foglio 59, plla 977, sub 15 e foglio 66, plla 1724 sub 3.

Formalità	Iscrizione nn. 11632/8583 del 29/10/2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 5/10/2021 repertorio n. 2343 emesso da uff. giud. Tribunale di Civitavecchia Sede Civitavecchia (RM)
A favore	Banca Credito Cooperativo di Ronciglione – Società Cooperativa Sede Ronciglione CF 00086710563
Contro	-----
Immobile	Ladispoli (RM), foglio 59, plla 977, sub 15 e foglio 66, plla 1724 sub 3.

Quesito n. 4

**predisponga** l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

Nella documentazione in atti è presente la trascrizione dell'atto pubblico del 5/07/2007 repertorio nro 409356/22315, rogante Notaio Vitagliano Domenico sede Roma, trascritto il 27/01/2010 al n. 1107/710, per l'immobile in Via delle Dalie civ 10;

Nella documentazione in atti è presente la trascrizione dell'atto pubblico del 5/07/2007 repertorio nro 405581/19652, rogante Notaio Vitagliano Domenico sede Roma, trascritto il 7/07/2007 al n. 9009/5015 per l'immobile in Via Siracusa civ 4/B.

Quesito n. 5

**acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale

Allegati alla relazione notarile.

Quesito n. 6

**descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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.

<b>Indirizzo</b>	Ladispoli (Roma), Via delle Dalie civ 10, piano S/1, interno 15.
<b>Edificio</b>	Fabbricato plurifamiliare ad uso abitativo di tre piani fuori terra, un piano seminterrato destinato a box auto / cantine ed un' area cortilizia d'uso condominiale;
<b>Distribuzione</b>	Ubicato al piano seminterrato con accesso carrabile dalla rampa condominiale, l'immobile consta di un box, un vano accessorio ed un bagno di servizio ricavato nel sottoscala del fabbricato. Oltre all'accesso carrabile ed alla finestra del bagno di servizio, l'immobile non dispone di altre aperture sull'esterno.
<b>Spazi esterni</b>	Rampa carrabile condominiale di accesso da Via delle Dalie.
<b>Finit interne</b>	Pareti ad intonaco con idropittura; Pavimento industriale in cemento levigato;
<b>Finit esterne</b>	Pavimento ceramico fto 30x30 cm e rivestimento fto 20x20 cm nel locale igienico; Ad intonaco sulle parti comuni e sulle pareti d'ambito, porta basculante in metallo sull'accesso e serramento in alluminio con grata fissa nel locale igienico.

<i>Impianti</i>	Presenti e funzionanti idraulico ed elettrico, allacciato il fognario alle rete pubblica.
<i>Conservazione</i>	Sufficiente.
<i>Consistenze</i>	Le consistenze utili complessive della unità immobiliare, in esito ai rilievi, sono risultate pari a 124,00 mq incluso il locale igienico.
<i>Indirizzo</i>	Ladispoli (Roma), Via Siracusa civ 4/B, piani Terra - S/1, interno 14.
<i>Edificio</i>	Fabbricato ad uso residenziale e commerciale di tre piani fuori terra, con un piano seminterrato destinato a box auto / cantine ed aree d'uso condominiale, in zona semicentrale del Comune di Ladispoli;
<i>Distribuzione</i>	Con accesso pedonale da un portico a livello e destinazione d'uso commerciale, consta al piano: <ul style="list-style-type: none"><li>- Terra, di un vano principale, un' antibagno, un bagno ed una scala di collegamento al sottonegozio del piano S/1;</li><li>- S/1, del vano disimpegno di sbarco della scala, un vano centrale da cui si accede ad altri quattro vani, dei quali uno con uscita sullo spazio di manovra condominiale a livello;</li></ul>
<i>Spazi esterni</i>	Portico di accesso pavimentato in gres porcellanato;
<i>Finit interne</i>	Terra Pareti con rivestimenti eterogenei effetto legno e/o metallo ed idropittura; Pavimenti in gres porcellanato effetto legno; Pavimento e rivestimento ceramico fto 20x20 cm nei locali igienico sanitari; Serramento in alluminio vetro-camera; S/1 Pareti ad intonaco con idropittura; Pavimenti in gres porcellanato fto 40x40 cm; Porte tamburate colore bianco; Porta di sicurezza di uscita sullo spazio di manovra condominiale a livello;
<i>Impianti</i>	Presenti e funzionanti idraulico, termico ed elettrico con il fognario allacciato alle rete pubblica.
<i>Conservazione</i>	Buona.
<i>Consistenze</i>	Le consistenze utili complessive della unità immobiliare, in esito ai rilievi, sono risultate pari a 52,00 mq incluso il vano scala al piano terra e 55,00 mq al piano S/1.
<i>Condominio</i>	Per l'esercizio ordinario dell'anno 2021 delle quote millesimali di spettanza, risultano alla data dell' 1/04/2022 rate scadute pari ad € 2.846,18 ( all 8 ).

L'immobile possiede le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.

#### Quesito n. 7

**acerti la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Si è accertata la conformità tra i dati indicati nel pignoramento e la situazione di fatto, dati che, hanno consentito l'esatta individuazione degli immobili.

#### Quesito n. 8

**proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

In esito alle verifiche effettuate, vista la natura delle difformità riscontrate, è necessaria la variazione catastale di aggiornamento, cui si è ritenuto di non dover provvedere in quanto entrambi gli immobili subordinati all'esito dell'accertamento di conformità ai sensi dell' art 36 del TUE per le difformità riscontrate.

#### Quesito n. 9

**indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;

L'area su cui insiste l'immobile interessato, ai sensi del P.R.G. del Comune di Ladispoli, ricadono nella sottozona " C-Estensiva ".

Nell'ambito del PTPR ( Piano Territoriale Paesistico Regionale ) della Regione Lazio l'area ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani disciplinato dall' art 27 delle specifiche NTA.

#### Quesito n. 10

**indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. 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 d.p.r. n.380/2001 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, co. 6, della legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.p.r. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Immobile in Via delle Dalie civ 10**, piano S/1, interno 15.

E' stato edificato, previa demolizione di un fabbricato esistente di cui agli atti sono presenti una richiesta di documentazione aggiuntiva, una comunicazione di inizio lavori riferita al permesso di costruire nro 6 del 22/11/2007 ed il progetto quo-ante ( all 9 ), che ha originato la licenza edilizia nro 43 del 29/11/2007 ( all 10 ) e le successive DIA prot 30768 del 17/10/2008 ( all 11 ) e prot 36829 del 16/12/2008, cui non è stato dato seguito, oltre ai doc di inizio, fine lavori e collaudo ( all 12 ).

Non è disponibile il certificato di agibilità.

In parziale difformità al titolo edilizio è risultato quanto segue:

- a. Al piano S/1, una diversa dimensione generale, in parte per un' errata rappresentazione grafica ed in parte per una diversa maggiore consistenza rilevata dal confronto di progetto, planimetria catastale e rilievo grafico, oltre ad un servizio igienico sanitario, ricavato nel vano sottoscala.

Nel rilievo ( all 13 ), in sovrapposizione alla planimetria catastale, è evidenziato con il contorno di colore rosso il perimetro interno della U.I., con il contorno di colore bleu il perimetro della SUL commerciale e con il colore giallo la difformità oggetto di accertamento di conformità.

**Immobile in Via Siracusa civ 4/B**, piani Terra - S/1, interno 14.

E' stato edificato con licenza nro 57 del 19/07/2004 e successiva DIA prot 29649 del 31/10/2005.

Non disponibile la copia del titolo edilizio se ne ipotizza la conformità in base alla planimetria catastale di impianto prot RM0982011 del 22/12/2005 ( all 2 ).

In parziale difformità è risultato quanto segue:

- b. Al piano rialzato l'assenza dei divisori interni con i locali confinanti, per l' effetto di una fusione ed una diversa dimensione del servizio igienico sanitario;
- c. Al piano seminterrato:
  - la maggiore superficie di 13,00 mq. di quella utile derivante dall' ampliamento del piano stesso e/o dall' accorpamento di una intercapedine perimetrale sul lato strada sottostante la galleria coperta di accesso al locale commerciale, con il colore giallo nel rilievo;
  - la realizzazione di divisori con colore rosso nel rilievo.

Nel rilievo ( all 14 ), in sovrapposizione alla planimetria catastale, è evidenziato con il contorno di colore rosso il perimetro interno della U.I., con il contorno di colore bleu il perimetro della SUL commerciale e con il colore giallo la difformità oggetto di accertamento di conformità.

Per entrambi gli immobili si tratta di difformità edilizie da valutare per la doppia conformità ai sensi dell' art 3 co 1 lett b) per quelle interne e dell' art 36 del TUE per gli ampliamenti delle superfici SNR.

Oneri

Immobile in Via delle Dalie civ 10, piano S/1, interno 15.

Le spese previste sono valutate come segue:

- a. Fascicolo tecnico SCIA alternativa al permesso di costruire art 36 TUE e CILA art 3 co 1 lett b) TUE, salvo altro:
  - Oneri amministrativi, € 650,00 ( DGC 31/2018 )
  - Sanzione art 36 TUE e LR 15/2008, da computo metrico estimativo sul base E.P. Regione Lazio anno 2020, € 1.000,00 ca.;
  - Costo di costruzione artt 6 L 10/77 e 16 TUE, € 300,00 ca.;
  - Sanzione art 3 co 1 lett b) TUE, € 1.000,00;
  - Competenze fascicoli tecnici, € 3.500,00.
- b. Variazione catastale di allineamento, competenze euro € 350,00 ed oneri amministrativi € 50,00.
- c. Intervento di rimozione dei sanitari in quanto, in contrasto con il regolamento edilizio comunale (REC) non consentita la realizzazione di locali igienico sanitari al piano interrato dei fabbricati, come dalle voci nro 1, 2 e 3 del computo metrico estimativo sulla base dell' E.P. Regione Lazio per l'anno 2020, € 100,00 ca.

Le difformità non risultano accertate dall' Ufficio Tecnico Comunale, né richiesti, come verificato, gli accertamenti di conformità urbanistica ai sensi di legge.

Ai fini commerciali, pertanto, conseguite le conformità, le superfici di riferimento sono di:

- SUL 133,00 mq box auto;
- SNR 124,00 mq box auto;

Immobile in Via Siracusa civ 4/B, piani Terra - S/1, interno 14.

Le spese previste sono valutate come segue:

- d. Fascicolo tecnico SCIA alternativa al permesso di costruire art 36 e CILA art 3 co 1 lett b) TUE, salvo altro:
  - Oneri amministrativi, € 650,00 ( DGC 31/2018 )
  - Sanzione art 36 TUE e LR 15/2008, da computo metrico estimativo sul base E.P. Regione Lazio anno 2020, € 1.200,00 ca.;

- Costo di costruzione art 6 L 10/77 ed art 16 TUE, € 300,00 ca.
  - Sanzione art 3 co 1 lett b) TUE, € 1.000,00;
  - Competenze fascicoli tecnici, € 3.500,00.
- e. Variazione catastale di allineamento, competenze euro € 350,00 ed oneri amministrativi € 50,00.

Le difformità non risultano accertate dall' Ufficio Tecnico Comunale, né richiesti, come verificato, gli accertamenti di conformità urbanistica ai sensi di legge, così come per gli immobili pignorati non ricorrono i presupposti nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, della legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.p.r. n.380/2001.

Ai fini commerciali, pertanto, le superfici di riferimento sono di:

- SUL 57,00 mq locale commerciale al piano rialzato, inclusa scala;
- SNR 15,00 mq portico a livello;
- SNR 65,00 mq locale sottonegozio;

#### Quesito n. 11

verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Sul bene pignorato non gravano procedimenti.

#### Quesito n. 12

**accerti** se l'immobile è libero o occupato;

**acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

L' immobile pignorato in Via delle Dalie civ 10 è in locazione alla Ditta Individuale intestata alla signora -----, allegato il contratto di affitto registrato in data 19/02/2014, con validità di anni 6, scaduto in data 04/02/2022 e contestuale rinnovo allo 04/02/2028 ai sensi dell'art 4 co. 4, ( all 15 ) il cui canone medio di locazione di 222,18 €/mese su base media OMI ( all 17 ) è inferiore ai 328,00 €/mese del contratto stesso, con differenza negativa di €/mese 105,82.

L' immobile pignorato in Via Siracusa civ 4/B è in locazione alla -----, allegato il contratto di affitto registrato in data 21/05/2019 e scadenza in data 21/05/2025, ( all 16 ) il

cui canone medio di locazione di 762,83 €/mese su base media OMI ( all 18 ) è inferiore ai 1.200,00 €/mese del contratto stesso, con una differenza di €/mese 437,17.  
Entrambi i contratti sono opponibili alla esecuzione.

#### Quesito n. 13

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

Gli immobili pignorati sono occupati come sopra.

#### Quesito n. 14

**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Gli immobili non risultano gravato da vincoli.

#### Quesito n. 15

**appuri**, sulla scorta 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. 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 ed 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;

All'atto della notifica del pignoramento, la società esecutata era intestataria delle intere quote degli immobili, dei quali in ragione delle caratteristiche geometriche, dimensionali e posizionali:

- è suscettibile il solo ripristino allo stato originario per quello in Via Siracusa civ 4/B e che, pertanto, viene a costituire il lotto nro 1;

- non è suscettibile di divisione l'immobile in via delle Dalie civ 10 per evidenti limiti posizionali di accesso e che, pertanto, viene a costituire il lotto nro 2.

## Quesito n. 16

**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);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il criterio di stima sintetica individuando, in considerazione della equivalenza dei listini immobiliari consultati, nel listino O.M.I. ( Borsino Immobiliare ) il valore unitario al nuovo cui sono stati applicati gli specifici parametri correttivi.

Immobile in Via delle Dalie civ 10:

a) un **valore unitario di stima** per tipologie box, Anno 2021 semestre 2, Zona Periferica, codice zona D1, microzona catastale 1, €/mq 1.200,00 ( all 17 );

Immobile in Via Siracusa civ 4/B:

a) un **valore unitario di stima** per tipologie commerciali, Anno 2021 semestre 2, Zona Centrale, codice zona B1, microzona catastale 0, €/mq 1.900,00 ( all 18 ).

Per ambedue gli immobili le **superfici sono state computate secondo le norme UNI 15733**, la L 392/78 ed il DPR 138/1998.

In base alle quantità descritte, al netto degli oneri per gli accertamenti di conformità, nonché quelli occorrenti al ripristino dello stato dei luoghi, quelli tecnici ed amministrativi, si è stimato per gli immobili un valore di:

### **Lotto 1**

Immobile in Via Siracusa civ 4/B:

$\text{mq } 79,05 \times 0,8 \times \text{€/mq } 1.900,00 = \text{€ } 120.427,85 - \text{€ } 9.896,18 = \text{€ } 110.531,67 \sim \text{€ } \mathbf{110.500,00}$

### **Lotto 2**

Immobile in Via delle Dalie civ 10:

$\text{mq } 54,86 \times 0,72 \times \text{€}/\text{mq } 1.200,00 = \text{€ } 47.609,77 - \text{€ } 6.950,00 = \text{€ } 40.659,77 \sim \text{€ } 40.600,00$

In tabella ( all 19 ) sono riassunti dati e parametri di calcolo, riportati distintamente per le consistenze lorde, utili ed omogeneizzate, i coefficienti di raccordo parziali ( condizioni estrinseche ed intrinseche ), il coefficiente totale, il valore unitario al mq e quello commerciale totale, precisando lo stato di manutenzione, il grado delle finiture e la qualità degli impianti rilevati in sede di accesso.

Con quanto sopra il sottoscritto c.t.u., certo di avere bene operato, ritiene di avere esaurito il proprio compito e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Civitavecchia, 27 Maggio 2022

Il giorno \_\_\_\_\_ si è presentato presso il sottoscritto Cancelliere l'arch. Mario SILVAROLI, quale CTU nella Esecuzione Immobiliare n. 369/2017, deposita il proprio elaborato peritale, con gli allegati richiesti dalla giudice, ed istanza di liquidazione dei compensi con nota delle spese. Del che è stato redatto il presente verbale.

il Cancelliere

il C.T.U.

