



TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dell'Esecuzione : Dott.ssa Alessandra Dominici

PROCEDURA ESECUTIVA N. ~~104~~/2019

~~BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCI COOPERATIVE~~

Contro

~~CHIANI ENRICO~~ + 4

RELAZIONE DEL C.T.U.

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella persona della Dott.ssa Alessandra Dominici ha nominato in data 27/10/2019 il sottoscritto Giuseppe Binaccioni, residente a Montalto di Castro in Strada n. Emarone n.29, con studio in Montalto di Castro località ~~Esola Romana~~, ~~piazza~~ ~~di~~ ~~Borgo~~ n.5, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC sez. A di Roma e Provincia al n. ~~20000~~, come estimatore dei seguenti immobili:

- 1) APPARTAMENTO IN COMUNE DI CERVETERI (Piano Terra) LOC. ~~BORGO SAN MARTINO~~, VIA ~~FONTANILE DELLA RESINA N.20~~, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. ~~11~~ PART. ~~205~~ SUB.1, CATEGORIA A/7, CLASSE 1, RENDITA CATASTALE EURO 923,17.

Porzione Immobiliare priva di accesso diretto dalla pubblica Via , fatta eccezione di una strada a confine con la part. 207 di larghezza m.4,00 con servitù di passaggio già ascritta con Rogito Notarile , e altra servitù da ascrivere in comproprietà con immobili censiti al Fog. n. ~~11~~ Part. Ille ~~205/000/007~~ ,compresa servitù da ascrivere che circoscrive il fabbricato in quanto privo di corte sulla particella n. ~~6~~ del fog.n. ~~11~~ in comune con unità immobiliare Fog. n. ~~51~~ part. ~~205~~ sub.2



- 2) APPARTAMENTO IN COMUNE DI CERVETERI (Piano 1°) LOC. ~~BORGO SAN MARTINO~~, VIA ~~FONTANELLE DELLA REGINA N.20~~, CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. ~~■~~ PART. ~~200~~ SUB. 2, CATEGORIA A/7, CLASSE 1, RENDITA CATASTALE EURO 639,12.

Porzione Immobiliare priva di accesso diretto dalla pubblica Via , fatta eccezione di una strada a confine con la part. 207 di larghezza m.4,00 con servitù di passaggio già ascritta con Rogito Notarile , e altra servitù da ascrivere in comproprietà con immobili censiti al Fog. n. ~~■~~ Part. Ille ~~200/200/200~~, compresa servitù da ascrivere che circoscrive il fabbricato in quanto privo di corte sulla particella n. ~~■~~ del fog. n. ~~■~~ in comune con unità immobiliare Fog. n. ~~■~~ part. ~~200~~ sub.1

- 3) LOCALE NEGOZIO IN COMUNE DI CERVETERI (Piano T/S1) IN ~~VIA ORSOLA N.10~~ (ex via da denominare), CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. ~~■~~ PART. ~~112~~ SUB.3, CATEGORIA CATASTALE C/1, CLASSE 3, RENDITA CATASTALE EURO 1.021,97

- 4) LOCALE NEGOZIO IN COMUNE DI CERVETERI (Piano Terra) IN VIA ~~LARGO TUSCOLO N.11~~ (Ex Via Largo Tuscolo n. snc.) , CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. ~~■~~ PART. ~~■~~, SUB. 508, CATEGORIA C/1, CLASSE 6, RENDITA CATASTALE EURO 1.611,97

- IL sottoscritto C.T.U. visto l'incarico conferito ha provveduto ad effettuare:
- sopralluogo congiuntamente con il Custode delegato in data 03/12/2019 (Allegato n.1);
- Accesso presso il Comune di Cerveteri in data 21/01/2020 per visionare e avere informazioni della documentazione tecnica inerenti ai titoli edilizi degli immobili pignorati.

Ho altresì proceduto a reperire visure ipocatastali con procedura telematica (Allegato 2) che in appresso sono descritte, altresì sempre con procedura telematica ho estrapolato la documentazione Catastale (Allegato 3).

Ho provveduto inoltre a richiedere all'Archivio Notarile copia di Atti Pubblici, richiesti e ricevuti per email relativi a :

- Atto a Rogito Notaio ~~Ric. Felice Cotroneo n. 50547~~ – divisione e assegnazione beni immobili relativi al fog. ~~■~~ part. ~~200~~ sub. 1 e sub. 2 oggetto di pignoramento (Allegato n.4);



- Atto a Rogito Notaio [REDACTED] – atto di vendita immobili Fog. 54 part. 111 sub. 3, Fog. 111 part. 80 sub.508 (Allegato n.5);
- Atto a Rogito Notaio [REDACTED] del 30 settembre 1981 rep. 2 (Allegato 19) relativo alla provenienza dell’Immobile Fog. 111 part. 111 sub. 3.
-

Vista la documentazione acquisita, fatti i dovuti rilievi nonché la verifica dei beni pignorati ha potuto redigere la presente perizia in funzione dei quesiti posti, quali:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni 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**;

Da accertamenti effettuati con procedura telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, visure Catastali, dalla documentazione depositata sul Fascicolo telematico, ha verificato la correttezza della documentazione ai sensi dell'art.567,2° comma c.p.c. .

- 1) *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:*
 - in primo luogo,
se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.
In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 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.

Il CTU ha verificato:

- che il Creditore Procedente ha optato per il deposito di relazione notarile a firma Notaio [REDACTED], completa di allegati (Allegato n.6)
 - La relazione notarile fa riferimento al bene pignorato;
 - I dati catastali attuali sono riportati correttamente nella Relazione Notarile;
 - In merito al certificato di Stato Civile previo accertamento fatto presso il Comune di Cerveteri risulta (Allegato 2) :
 - [REDACTED] – Vedova – residente in Via [REDACTED]
 - [REDACTED] – in separazione dei beni con atto a rogito Notaio [REDACTED] del 10/10/2014 rep. n. 51520;
 - [REDACTED] - Celibe;
 - [REDACTED] Massimo – In separazione dei Beni dal 30/10/1985;
 - [REDACTED] Cristiano – in regime di separazione dei beni.
- 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) ;*

TRASCRIZIONI ALLA DATA DEL 14/05/2020 (Allegato 2);

- **Fabbricato Fog. n. [REDACTED] Part. [REDACTED] sub.1**
- Del 10/06/2014, reg.part. 5106, reg.gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Civitavecchia rep. 410/0000 del 07/05/2014 Atto per causa di Morte – Certificato di Denuncia di Successione;
- Del 01/07/2019 reg.part.5106, regt.gen.[REDACTED] Pubblico Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia rep. 1000/2019 del 30/05/2019 – Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento



• **Fabbricato Fog. n. 11 Part. 403 sub.2**

- Del 10/06/2014, reg.part. 5000, reg.gen. 6028 Pubblico Ufficiale Civitavecchia rep. 410/9990 del 07/05/2014 Atto per causa di Morte – Certificato di Denuncia di Successione;
- Del 01/07/2019 reg.part. 5000, reg.gen. 6028 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia rep. 1659/2019 del 30/03/2019 – Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento

• **Fabbricato Fog. n. 94 Part. 402 sub.3**

- Del 10/06/2014 reg.part. 5000, reg. gen. 6028 Pubblico Ufficiale Civitavecchia rep. 410/9990 del 07/05/2014 Atto per Causa di Morte – Certificato di Denuncia di Successione;
- Del 01/07/2019, reg. part. 5000, reg. gen. 6028 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia rep. 1659/2019 del 30/03/2019 – Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento.

• **Fabbricato Fog. n. 54 Part. 508 sub. 508**

- Del 10/06/2014 reg.part. 5006, reg.gen. 6028 Pubblico Ufficiale Civitavecchia rep. 410/9990 del 07/05/2014- Atto per Causa di Morte – Certificato di Denuncia di Successione;
- Del 01/07/2019 reg.part. 5006, reg. gen. 6028 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia rep. 1659/2019 del 30/03/2019 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

ISCRIZIONI ALLA DATA DEL 14/05/2020 (Allegato 2)

• **Fabbricato Fog. n. 11 Part. 403 sub.1**

- Del 29/05/1999 reg.part. 1431, reg.gen.4767 Pubblico Ufficiale Corrado Nino Filippo rep. 35916/8914 del 25/05/1999, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, documenti correlati : 1- comunicazione n.1149 del 10/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/05/2009, cancellazione totale eseguita in data 20/05/2009 (art.13, comma 8-dieci DI 7/2007 – Art. 40 bis D.lgs 385/1993;
- Del 29/03/2013 reg. gen. 2403, Pubblico Ufficiale A.....o Paolo rep. 00000/11000 del 20/03/2013 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;



- Del 29/03/2013 reg.part. [REDACTED], reg.gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Armati paolo rep. [REDACTED] del [REDACTED]/2013 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.

- **Fabbricato Fog. n. [REDACTED] Part. [REDACTED] sub.2**

- Del 29/05/1999 reg.part. [REDACTED], reg.gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Corrado Nino [REDACTED] rep. [REDACTED] del [REDACTED]/1999, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, documenti correlati : 1- comunicazione n.1 [REDACTED] del 18/06/[REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/05/2009, cancellazione totale eseguita in data 25/05/[REDACTED] (art.13, comma 8-dieci DI 7/2007 – Art. 40 bis D.lgs 385/1993;

- Del 29/03/2013 reg. gen. [REDACTED], Pubblico Ufficiale [REDACTED] Paolo rep. [REDACTED] del 26/03/2013 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

- Del 29/03/2013 reg.part. [REDACTED], reg.gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Paolo rep. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.

- **Fabbricato Fog. n. [REDACTED] Part. [REDACTED] sub.3**

- Del 29/03/2013 reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Paolo rep. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

- Del 29/03/2013 reg.part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Paolo rep. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.

- **Fabbricato Fog. n. [REDACTED] Part. [REDACTED] sub. 508**

- Del 29/03/2013 reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Paolo rep. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

- Del 29/03/2013 reg. part. [REDACTED], reg. gen. [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Paolo rep. [REDACTED] del [REDACTED]/[REDACTED] Ipoteca Volontaria a garanzia di Finanziamento.

4- Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);

Gli Immobili sono pervenuti :

Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED]/2019



- 1) **APPARTAMENTO IN COMUNE DI CERVETERI (Piano Terra)** sito in loc. **Borgo San Martino**
Via **[REDACTED]**, censito al N.C.E.U. al Fog. **[REDACTED]** part. **[REDACTED]** sub.1 per :
Atto di compravendita a rogito Notaio Prof.Proc.**[REDACTED]** Califano coad.del Notaio Per **[REDACTED]**
[REDACTED] (Allegato 4);
- 2) **APPARTAMENTO IN COMUNE DI CERVETERI (Piano Primo)** sito in Loc. **Borgo San Martino**
Via **[REDACTED]**, censito al N.C.E.U. al Fog. **[REDACTED]** part. **[REDACTED]** sub.2 per :
Atto di compravendita a rogito Notaio Prof.Proc.**[REDACTED]** Califano coad.del Notaio **[REDACTED]**
[REDACTED] (Allegato 4);
- 3) **LOCALE NEGOZIO IN COMUNE DI CERVETERI (Piano T/S1)** in **[REDACTED]** (ex Via da denominare) , censito al N.C.E.U. al Fog. n. **[REDACTED]** part. **[REDACTED]** sub. 3 per:
Denuncia di Successione di **[REDACTED]** del 07/07/2015 presentata presso l'Ufficio del Registro di Civitavecchia successione repertorio n. **[REDACTED]** (Allegato 8).
Precedentemente pervenuto al sig. **[REDACTED]** e **[REDACTED]** con atto a rogito Notaio **[REDACTED]** del 30/11/2014 (Allegato 19);
- 4) **LOCALE NEGOZIO IN COMUNE DI CERVETERI (Piano Terra)** in Via **[REDACTED]** 44 (ex Via Largo **[REDACTED]** snc.) , censito al N.C.E.U. al Fog. n. **[REDACTED]** part. **[REDACTED]** sub.508 per :
Denuncia di Successione di **[REDACTED]** del 07/05/2014 presentata presso l'Ufficio del Registro di Civitavecchia successione repertorio n. **[REDACTED]** del 07/05/2014 (Allegato 10);
precedentemente pervenuto al sig. **[REDACTED]** e **[REDACTED]** per atto a rogito Notaio Paolo **[REDACTED]** del 17/02/1987 rep. 17557 (Allegato 5).

In relazione a quanto sopra puntualizzato si allega Certificazione Notarile a firma **[REDACTED]** **[REDACTED]** del 03/07/2019 (Allegato 6) depositata dal creditore procedente e in atti nel fascicolo.

- 5- *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.), 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;*



DESCRIZIONE BENI PIGNORATI :

FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL N.1

- **Appartamento in Comune di Cerveteri (Piano Terra) in loc. ~~.....~~, Via ~~.....~~, censito al N.C.E.U. al Fog. n. ~~51~~ part. ~~100~~ sub.1, categoria A/7, classe 1, rendita catastale euro 639,12.**

Detta unità immobiliare è parte di una porzione di ex fabbricato rurale posto al piano terra - Tipico Casale Ente Maremma

Planimetria Unità Immobiliare

Al fine di meglio comprendere la distribuzione interna ed esterna dell'appartamento ho provveduto a redigere planimetria in scala 1:100 (Allegato 10) composta di n.2 grafici, e precisamente lo stato rilevato dalla planimetria catastale (in quanto realizzato in epoca antecedente all'anno 1967 così come dichiarato nell'atto di compravendita), con la precisazione che presso il Comune di Cerveteri non ho trovato alcun titolo edilizio , e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di rilievo non ho riscontrato difformità, fatta eccezione delle misure interne, rilevate graficamente dell'accatastamento e il rilievo sono leggermente difformi, ma questo è dovuto al semplice fatto della graficizzazione della mappa catastale che non è attendibile per le deformazioni di scansione.

CONSISTENZA

SUPERFICIE RESIDENZIALE APPARTAMENTO FOG.	
PART. SUB. 1	
Ambienti	Sup. Netta
PIANO TERRA	
Camera	Mq. 10,44
W.C.	Mq. 8,16
Camera	Mq. 15,66
Cucina	Mq. 14,40
Camera	Mq. 9,57
Camera	Mq. 9,90
Camera	Mq. 18,40



Il sottoscritto C.T.U. vista tale circostanza, ha ritenuto opportuno ipotizzare una servitù, costituita da una stradina di lunghezza m.54,60 e larghezza m.4,00 in comune con l'Unità Immobiliare n. 2 oggetto di pignoramento, e ulteriore servitù finalizzata ad una corte che circonda il fabbricato, al fine di consentire sia la possibilità di utilizzarla per la ristrutturazione dell'intero fabbricato (per le due unità immobiliari pignorate), nonché avere uno spazio a verde/di manovra/parcheggio.

Detta servitù graverebbe sulla proprietà degli esecutati non oggetto di pignoramento e precisamente part.███ del Fog. n.███.

Quanto sopra è rappresentato nello schema grafico di cui All'allegato n.11.

Il C.T.U. ha provveduto anche a calcolare l'indennizzo per la formazione della servitù, il cui importo viene portato in detrazione dal Più Probabile Valore di Mercato.

RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNI -



CUCINA



CORRIDOIO



INTERNI



CAMERA



CAMERA





CAMERA



CAMERA

INTERNI



BAGNO



RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNO -



Unità Immobiliare Fog. [redacted] part. 2 [redacted] sub.1

RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNO -



Unità Immobiliare Fog. 51 part. 2 [redacted] sub.1





Unità Immobiliare Fog. ■■■ part.■■■ sub.1

RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNO -



Unità Immobiliare Fog. ■■■ part.■■■ sub.1

VISTA DALL'ALTO



Non è stato necessario provvedere alla variazione catastale in quanto non vi sono difformità o mancanza di planimetrie, ho solo provveduto alla variazione toponomastica relativa all'indirizzo da via ~~Borgo Borgo San Martino~~ a Via ~~Fontanile della Regina n.26~~.

8- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

La destinazione Urbanistica da accertamenti fatti presso il Comune di Bracciano, l'immobile ricade in Zona Agricola e stante il PRG Vigente in Zona E2.a – foraggiero e zootecnico, di tipo estensivo. E' altresì disciplinato dall'art.55.1 della L.R. 38/1999 e s.m.i., "fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione è consentita solo se necessaria alla conduzione del fondo e dell'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse. Ai sensi dell'art.55.5 della L.R. 38/1999 e s.m.i., il lotto minimo è pari all'unità aziendale minima ed è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

A seguito della L.R. n.12 del 10/08/2016 che ha modificato al L.R. 38/1999 l'art.28 stabilisce che "fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova costruzione in zona agricola è consentita se necessaria per l'esercizio delle attività agricole.

Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata della L.R.12 del 10/08/2016 possono essere soggetti a interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Gli interventi in zona agricola sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della Legge 26 ottobre 1957, n.1047.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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'articolo 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, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, così come dichiarato nell'atto a rogito Notaio Dott. **PIER LUIGI CANNI** del 15/12/1991 rep. **5** (Allegato 4), da accertamenti fatti presso il Comune di Cerveteri non sono stati rilevati successi titoli edilizi.

9- Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sussiste tale condizione.

10- 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 alle 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.

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

L'immobile è abitato dal Sig. **PIER LUIGI CANNI**

12- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; 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;

I vincoli presenti sono quelli scaturiti dalle norme di P.R.G., dal PTPR della Regione Lazio.

Non sussiste Uso Civico

L'unità immobiliare ha diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile (atto a Rogito Notaio Pier **PIER LUIGI CANNI** del 15/12/1991 rep. **5** Allegato 4) per un tratto confinante con la part. **5** di larghezza m.4,00 con l'obbligo per il futuro acquirente al correlativo obbligo di concorrere alla



manutenzione di essa con i sig.ri : **Cianfriglia Maria** nata a [REDACTED] il [REDACTED]; [REDACTED] nato a Roma il 19/02/1969; [REDACTED] nato a Roma [REDACTED]; [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED]; **Stefano Galati** nato a Roma il 26/09/1966

*13- **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. Indichi, in questo caso, se l’immobile è pignorato solo pro quota. 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 congruagli 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.557 c.p.c. dall’art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Alla data del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell’immobile in forza di atto di Denuncia di Successione per Causa di Morte di [REDACTED] del 07/05/2014 protocollo [REDACTED] in atti dal 09/07/2014, Successione Volume 9550 n. [REDACTED] del 07/05/2014 n. [REDACTED]

L’immobile è Pignorato per l’intero, e non è divisibile in lotti e come tale viene Identificato come LOTTO N. 1

*14- **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’indicazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;*

il bene è costituito da lotto unico.

*15- **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 pignoramento 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute .

Per determinare il più probabile valore di mercato ho utilizzato il sistema sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali :

- destinazione d'uso;
- zona di ubicazione dell'immobile;
- epoca di costruzione;
- aspetto esterno dell'edificio
- coefficiente di piano;
- consistenza dell'immobile;
- regolarità urbanistica e catastale;
- potenzialità di appetibilità di mercato per la destinazione d'uso

L'unità immobiliare è situata al Piano Terra di un fabbricato costituito da due piani

Ha corte esclusiva in quanto il pignoramento riguarda solo il fabbricato e non il terreno circostante, per la quale ho provveduto di seguito a calcolare l'onere della servitù, compresa altresì altra servitù relativa alla strada di accesso, in quanto è presente solo una servitù di passaggio che non raggiunge il fabbricato oggetto di pignoramento.

Faccio rilevare che catastalmente il fabbricato è censito come categoria A/7 - abitazioni in villini, ma di fatto viste le caratteristiche è da ritenersi come categoria A/2 – civile abitazione .

Per la determinazione del più probabile valore di mercato ho assunto come parametri (€/mq.):

- Valori Medi Osservatorio Immobiliare OMI – zona E3 Rurale Comune di Cerveteri che è risultato pari ad un minimo di €/Mq. 950,00 ad un massimo di €/Mq.1.400;
- Coefficienti correttivi , saggio di capitalizzazione come da scheda di calcolo Allegato 12. Assumendo un valore medio €/Mq. pari a 1.175,00 e un valore medio locativo pari a €/Mq. pari a 4,65.

Ne Conseguo che il Più probabile Valore di Mercato risulta essere pari ad €. 113.503,42 al netto delle detrazioni.



CALCOLO DETRAZIONE – SERVITU' DI PASSAGGIO

Premesso che la servitù da istituire è inquadrabile nell'ambito delle servitù prediali stabilite dall'art. 1027 del C.C. che definisce quale " .. peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario ". Il fondo sul quale grava la servitù è detto *Fondo Servente*, quello che gode il vantaggio *Fondo Dominante* .

I proprietari del Fondo Dominante, nel fare le opere necessarie per conservare la servitù, devono scegliere il tempo e il modo per recare minor incomodo del fondo servente. Tutte le spese per la realizzazione delle opere saranno a carico del fondo dominante, salvo che sia diversamente stabilito dal titolo o dalla legge.

Si precisa che nell'art. 1031 del C.C. le servitù prediali possono essere costituite volontariamente (art. 1058 e seguenti) e pertanto devono essere formalizzate per atto scritto, registrato e trascritto, pena la nullità (art. 1058 del C.C.). Inoltre le stesse devono essere costituite ed esercitate in modo da arrecare il minor danno possibile al fondo servente.

In generale l'indennità di servitù deve compensare il proprietario del fondo servente per la penalizzazione gravante sul proprio fondo, a vantaggio del fondo dominante.

Nello specifico le parti in causa risultano essere identificabili come segue :

- Fondo Servente: proprietari della Part. N. ■■■ del Fog. ■■■ censita al Catasto Terreni del Comune di Cerveteri, di proprietà : ~~Clanfriglia Maria~~ / ~~Ciani Argante~~ / ~~Ciani Enrico~~ / ~~■■■ Massimo~~ / ~~Sbraga Cristiano~~ (che i questa procedura sono gli esecutati del pignoramento);
- Fondo Dominante : Aggiudicatario XXXX;

L'area soggetta all'estensione della servitù è una porzione di terreno da destinare a strada che si unisce alla servitù già attiva per raggiungere il bene pignorato, nonché una porzione di terreno circostante il fabbricato oggetto di pignoramento al fine di costituirne una corte, per una superficie complessiva di Mq. 1.182,55 arrotondata a Mq.1.200,00.

Per il calcolo dell'indennità, che il proprietario del Fondo Dominante " Aggiudicatario XXXX " deve corrispondere al proprietario del fondo servente, sono stati applicati i criteri estimativi, in riferimento ai quali, trattandosi di servitù permanente, l'indennità deve essere determinata mediante la somma dei seguenti valori:

- 1) **V** = percentuale o frazione del valore venale del suolo oggetto di servitù (al lordo delle Imposte e degli altri carichi inerenti il fondo;



- 2) **D1** = entità dei danni subiti dal proprietario del fondo servente, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare;
- 3) **D2** = entità dei danni per soprassuolo;
- 4) **D3** = entità dei danni frutti pendenti distrutti;
- 5) **D4** = entità delle spese che devono essere sostenute dal fondo servente in conseguenza alla realizzazione dello scopo del proprietario del fondo dominante;
- 6) **AS** = aggravio di servitù (opere sul fondo servente, cavi elettrici, tubature idrauliche ecc.)

Dai dati desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è risultato che il valore €/Ha in relazione alla qualità del terreno – Orto Irriguo – è risultato essere pari ad €/Ha. Di 55.600,00 di conseguenza il valore al Mq. è pari ad €. 5,56.

7) **Superficie terreno oggetto di servitù** = Mq. 1.200,00

8) **Valore Terreno** = €.5,56 x Mq.1.200,00 = €. 6.672,00

Calcolo Indennità :

I = 6.672,00 + D1 + D2 + D3 + D4 + AS = €.6.672,00

V = 6.672,00

D1 = Inesistenti perché l'area soggetta a servitù non subisce alcuna divisione, né perdita di utilizzo per il fondo servente;

D2 e D3 = inesistenti perché l'apertura delle vedute non comporta una perdita né di frutti pendenti, né danni sul soprassuolo del fondo servente;

D4 = non vi sono spese a carico del fondo servente in quanto gli oneri per la realizzazione del percorso veicolare sono a carico del proprietario del fondo servente.

Oltre all'indennità viene stimato un costo per la redazione di frazionamento catastale per l'esatta identificazione della particella, spese notarile ecc. in via cautelativa pari ad euro **5.000,00**

Pertanto ne consegue che l'onere per la Servitù di passaggio risulta essere pari a €. 11.672,00

L'importo calcolato per la servitù tenuto conto che deve essere inserita per le due unità abitative (entrambe oggetto di pignoramento) viene suddiviso in parti uguali, pertanto all'unità immobiliare in oggetto spetta l'onere di **€. 5.836,00** che sarà portato in detrazione dal calcolo del Valore di Mercato.



FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL N.2

- Appartamento in Comune di Cerveteri (Piano Terra) in loc. ~~Borgo San Martino~~, Via ~~Montalto della Regione~~ 26, censito al N.C.E.U. al Fog. n. 91 part. 103 sub.2, categoria A/7, classe 1, rendita catastale euro 639,12.

Detta unità immobiliare è parte di una porzione di ex fabbricato rurale posto al piano terra - Tipico Casale Ente Maremma

Planimetria Unità Immobiliare

Al fine di meglio comprendere la distribuzione interna ed esterna dell'appartamento ho provveduto a redigere planimetria in scala 1:100 (Allegato 13) composta di n.2 grafici, e precisamente lo stato rilevato dalla planimetria catastale (in quanto realizzato in epoca antecedente all'anno 1967 così come dichiarato nell'atto di compravendita), con la precisazione che presso il Comune di Cerveteri non ho trovato alcun titolo edilizio , e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di rilievo non ho riscontrato difformità relative alla disposizione interna dei vani, la realizzazione di una piccola pensilina fatiscente sulla porta d'ingresso che va rimossa, fatta eccezione delle misure interne rilevate graficamente dell'accatastamento e il rilievo sono leggermente difformi, ma questo è dovuto al semplice fatto della graficizzazione della mappa catastale che non è attendibile per le deformazioni di scansione.

CONSISTENZA

SUPERFICIE RESIDENZIALE APPARTAMENTO FOG. 91 PART. 103 SUB. 2	
Ambienti	Sup. Netta
PIANO PRIMO	
Camera	Mq. 17,94
W.C.	Mq. 6,53
Camera	Mq. 17,48
Cucina	Mq. 13,32
Soggiorno	Mq. 17,96
TOTALE	MQ. 73,23

SUPERFICIE LORDA = MQ. 92,01

Esecuzione Immobiliare n. 101/2019

Pag. 22 a 59



Quanto sopra è rappresentato nello schema grafico di cui All'allegato n.14.

Il C.T.U. ha provveduto anche a calcolare l'indennizzo per la formazione della servitù, il cui importo viene portato in detrazione dal Più Probabile Valore di Mercato.

RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNI -



CUCINA



SOGGIORNO



INTERNI



CAMERA



CAMERA

INTERNI



BAGNO



RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNO -



Unità Immobiliare Fog. ■ part. ■ sub.2

RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNO -





Unità Immobiliare Fog. ■ part. ■ sub.2



Unità Immobiliare Fog. ■ part. ■ sub.2

RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNO -





Unità Immobiliare Fog. [redacted] part. 205 sub.2

VISTA DALL'ALTO



Unità Immobiliare Piano Terra Fog. [redacted] part. [redacted] sub.2



16-Accerti la conformità tra 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 errati 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Previo accertamento ho verificato che vi è corrispondenza tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento;

Il bene è identificabile catastalmente, fatta eccezione dell'indirizzo indicato nelle visure catastali – **Borgo Borgo San Martino** - mentre oggi detta via è “ Via **Fontanile della Regina n.26**”, il sottoscritto CTU ha provveduto alla rettifica Catastale della Toponomastica previa Istanza All’Agenzia del Territorio- Agenzia Entrate in data 05/03/2020

17- 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;

Non è stato necessario provvedere alla variazione catastale in quanto non vi s difformità di diversa distribuzione spazi interni, che implicano prima la Sanatoria Edilizia e successivamente la variazione catastale, ho solo provveduto alla variazione toponomastica relativa all'indirizzo da via Borgo Borgo San Martino a Via Fontanile della Regina n.26. Il C.T.U. ha comunque quantificato l'onere per la variazione catastale, importo da decurtare dal valore di mercato.

18- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

La destinazione Urbanistica da accertamenti fatti presso il Comune di Bracciano, l'immobile ricade in Zona Agricola e stante il PRG Vigente in Zona E2.a – foraggiero e zootecnico, di tipo estensivo. E' altresì disciplinato dall'art.55.1 della L.R. 38/1999 e s.m.i., “ fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione è consentita solo se necessaria alla conduzione del fondo e dell'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse. Ai sensi dell'art.55.5 della L.R. 38/1999 e s.m.i., il lotto minimo è pari all'unità aziendale minima ed è



ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

A seguito della L.R. n.12 del 10/08/2016 che ha modificato al L.R. 38/1999 l'art.28 stabilisce che "fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova costruzione in zona agricola è consentita se necessaria per l'esercizio delle attività agricole.

Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata della L.R.12 del 10/08/2016 possono essere soggetti a interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Gli interventi in zona agricola sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della Legge 26 ottobre 1957, n.1047.

***Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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'articolo 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, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, così come dichiarato nell'atto a rogito Notaio Dott. ~~_____~~ (Allegato 9), da accertamenti fatti presso il Comune di Cerveteri non è stato rilevato successi titoli edilizi.

Sulla scorta della comparazione della scheda catastale e lo stato di fatto, ho rilevato una diversa distribuzione interna e precisamente :

- La cucina è soggiorno;
- La camera è cucina;
- Il bagno è stato aumentato in superficie



Dette difformità possono essere sanate (SCIA IN SANATORIA/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA') in applicazione di :

- quanto disposto dall'art. 37 p.4 del D.P.R.380/2001 che implica una sanzione pari ad un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00, vista la modesta entità si può ritenere applicabile la sanzione di **€.516,00**;
- quanto disposto dall'art.19 e 22 della L.R. n.15/2008 che implica una sanzione pari ad un minimo di €.1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, vista la modesta entità dell'abuso si può ritenere applicabile la sanzione di **€. 1.000,00**.

Oltre alle sanzioni di cui sopra vanno aggiunti :

- Diritti di segreteria pari ad €. **250,00**
- Onorario professionale tecnico abilitato per la presentazione della pratica, stimato in €. **1.500,00**;
- Oneri per la variazione catastale, stimati in €. **500,00**

Sulla scorta di quanto sopra per la definizione dell'abuso l'importo complessivo è pari ad €. **3.766,00** detto importo viene portato in detrazione dal Valore di Mercato del bene.

19- Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sussiste tale condizione.

20- 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 alle 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.

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

L'immobile è abitato dal Sig. ██████████ saltuariamente dalla figlia (minorenni).

22- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; **rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù**



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 pignoramento 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute .

Per determinare il più probabile valore di mercato ho utilizzato il sistema sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali :

- destinazione d'uso;
- zona di ubicazione dell'immobile;
- epoca di costruzione;
- aspetto esterno dell'edificio
- coefficiente di piano;
- consistenza dell'immobile;
- regolarità urbanistica e catastale;
- potenzialità di appetibilità di mercato per la destinazione d'uso

L'unità immobiliare è situata al Piano Terra di un fabbricato costituito da due piani

Ha corte esclusiva in quanto il pignoramento riguarda solo il fabbricato e non il terreno circostante, per la quale ho provveduto di seguito a calcolare l'onere della servitù, compresa altresì altra servitù relativa alla strada di accesso, in quanto è presente solo una servitù di passaggio che non raggiunge il fabbricato oggetto di pignoramento.

Faccio rilevare che catastalmente il fabbricato è censito come categoria A/7 - abitazioni in villini, ma di fatto viste le caratteristiche è da ritenersi come categoria A/2 – civile abitazione .

Per la determinazione del più probabile valore di mercato ho assunto come parametri (£/mq.):



- Valori Medi Osservatorio Immobiliare OMI – zona E3 Rurale Comune di Cerveteri che è risultato pari ad un minimo di €/Mq. 950,00 ad un massimo di €/Mq.1.400;
- Coefficienti correttivi , saggio di capitalizzazione come da scheda di calcolo Allegato 14. Assumendo un valore medio €/Mq. pari a 1.175,00 e un valore medio locativo pari a €/Mq. pari a 4,65.

Ne Consegue che il Più probabile Valore di Mercato risulta essere pari ad €. 77.655,84 al netto delle detrazioni.

CALCOLO DETRAZIONE – SERVITU' DI PASSAGGIO

Premesso che la servitù da istituire è inquadrabile nell'ambito delle servitù prediali stabilite dall'art. 1027 del C.C. che definisce quale " .. peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario ". Il fondo sul quale grava la servitù è detto *Fondo Servente*, quello che gode il vantaggio *Fondo Dominante* .

I proprietari del Fondo Dominante, nel fare le opere necessarie per conservare la servitù, devono scegliere il tempo e il modo per recare minor incomodo del fondo servente. Tutte le spese per la realizzazione delle opere saranno a carico del fondo dominante, salvo che sia diversamente stabilito dal titolo o dalla legge.

Si precisa che nell'art. 1031 del C.C. le servitù prediali possono essere costituite volontariamente (art. 1058 e seguenti) e pertanto devono essere formalizzate per atto scritto, registrato e trascritto, pena la nullità (art. 1058 del C.C.). Inoltre le stesse devono essere costituite ed esercitate in modo da arrecare il minor danno possibile al fondo servente.

In generale l'indennità di servitù deve compensare il proprietario del fondo servente per la penalizzazione gravante sul proprio fondo, a vantaggio del fondo dominante.

Nello specifico le parti in causa risultano essere identificabili come segue :

- Fondo Servente: proprietari della Part. N. [REDACTED] del Fog. [REDACTED] censita al Catasto Terreni del Comune di Cerveteri, di proprietà : [REDACTED]
[REDACTED] / [REDACTED] (che i questa procedura sono gli esecutati del pignoramento) ;
- Fondo Dominante : Aggiudicatario XXXX;

L'area soggetta all'estensione della servitù è una porzione di terreno da destinare a strada che si unisce alla servitù già attiva per raggiungere il bene pignorato, nonché una porzione di terreno



circostante il fabbricato oggetto di pignoramento al fine di costituirne una corte, per una superficie complessiva di Mq. 1.182,55 arrotondata a Mq.1.200,00.

Per il calcolo dell'indennità, che il proprietario del Fondo Dominante " Aggiudicatario XXXX " deve corrispondere al proprietario del fondo servente, sono stati applicati i criteri estimativi, in riferimento ai quali, trattandosi di servitù permanente, l'indennità deve essere determinata mediante la somma dei seguenti valori:

- 9) **V** = percentuale o frazione del valore venale del suolo oggetto di servitù (al lordo delle Imposte e degli altri carichi inerenti il fondo;
- 10) **D1** = entità dei danni subiti dal proprietario del fondo servente, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare;
- 11) **D2** = entità dei danni per soprassuolo;
- 12) **D3** = entità dei danni frutti pendenti distrutti;
- 13) **D4** = entità delle spese che devono essere sostenute dal fondo servente in conseguenza alla realizzazione dello scopo del proprietario del fondo dominante;
- 14) **AS** = aggravio di servitù (opere sul fondo servente, cavi elettrici, tubature idrauliche ecc.)

Dai dati desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è risultato che il valore €/Ha in relazione alla qualità del terreno – Orto Irriguo – è risultato essere pari ad €/Ha. Di 55.600,00 di conseguenza il valore al Mq. è pari ad €. 5,56.

- 15) **Superficie terreno oggetto di servitù** = Mq. 1.200,00
- 16) **Valore Terreno** = €.5,56 x Mq.1.200,00 = €. 6.672,00

Calcolo Indennità :

$$I = 6.672,00 + D1 + D2 + D3 + D4 + AS = \mathbf{€.6.672,00}$$

$$V = 6.672,00$$

D1 = Inesistenti perché l'area soggetta a servitù non subisce alcuna divisione, né perdita di utilizzo per il fondo servente;

D2 e D3 = inesistenti perché l'apertura delle vedute non comporta una perdita né di frutti pendenti, né danni sul soprassuolo del fondo servente;

D4 = non vi sono spese a carico del fondo servente in quanto gli oneri per la realizzazione del percorso veicolare sono a carico del proprietario del fondo servente.



Oltre all'indennità viene stimato un costo per la redazione di frazionamento catastale per l'esatta identificazione della particella, spese notarile ecc. in via cautelativa pari ad euro **5.000,00**

Pertanto ne consegue che l'onere per la Servitù di passaggio risulta essere pari a €. 11.672,00

L'importo calcolato per la servitù tenuto conto che deve essere inserita per le due unità abitative (entrambe oggetto di pignoramento) viene suddiviso in parti uguali, pertanto all'unità immobiliare in oggetto spetta l'onere di **€. 5.836,00** che sarà portato in detrazione dal calcolo del Valore di Mercato.

FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL N.3

- **Locale Negozio in Comune di Cerveteri (Piano Terra), Via ~~Ortolo n.3~~ (ex Via da Denominare) , censito al N.C.E.U. al Fog. n. ~~111~~ part. ~~111~~ sub.3, categoria C/1, classe 3, rendita catastale euro 1.021,97**

Detta unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare costituito da negozi ed appartamenti

Planimetria Unità Immobiliare

Al fine di meglio comprendere la distribuzione interna ed esterna dell'appartamento ho provveduto a redigere planimetria in scala 1:100 (Allegato 15) composta di n.2 grafici, e precisamente lo stato rilevato dalla planimetria catastale e quanto accertato in Comune e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di rilievo ho riscontrato difformità interne circa la disposizione, creazione di piccoli vani, come in appresso descritti.

CONSISTENZA

SUPERFICIE COMMERCIALE FOG. 111 PART. 111 SUB. 3	
Ambienti	Sup. Netta Commerciale
PIANO TERRA	
Negozi	Mq. 30,00
Cella Frigo 60% sup. Mq.4,65 x 0.60	Mq. 2,79
PIANO INTERRATO	
Magazzino mq.35,60 x0,60	Mq.21,36
Rip. Mq.7,82 x 0,60	Mq. 4,69



Il C.T.U. stante quanto rilevato, in fase di valutazione dell'unità immobiliare terrà in giusta considerazione lo stato conservativo dello stesso.

RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNI P.TERRA -



NEGOZIO



CELLA FRIGO



INTERNI PIANO SEMINTERRATO



MAGAZZINO



RIPOSTIGLIO



INTERNI PIANO SEMINTERRATO



BAGNO



DOCCIA



RILIEVO FOTOGRAFICO - ESTERNO -



INGRESSO



FOTO AEREA



26- Accerti la conformità tra 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 errati 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Previo accertamento ho verificato che non vi è corrispondenza in merito all'indirizzo in quanto sul pignoramento, così come indicato nella visura catastale è indicato " Via da Denominare " in realtà è Via Oriolo n. 3,.

Mentre catastalmente il bene corrisponde a quanto ascritto nel pignoramento – Fog. n. [REDACTED] part. [REDACTED] sub.3 –

Confini:

l'unità immobiliare confina con : portico condominiale, negozio n.2, negozio n.4, negozio n.8

27- 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;

Ho provveduto alla variazione toponomastica mediante Istanza All'Agenzia del Territorio per la variazione dell'indirizzo da – " Via da Denominare " a [REDACTED] n.3

28- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

La destinazione Urbanistica da accertamenti fatti presso il Comune Stante il PRG adottato con D.C.C. n.18/2017 in zona " Dei Tessuti Consolidati di Primo Ampliamento : Cerenova ".

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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'articolo 36 del decreto del Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED]/2019



*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, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il fabbricato in oggetto è stato edificato (Ultimo Titolo Edilizio) L.E. n. ~~200~~ del 09/06/ ~~1972~~ per il quale è stata rilasciato Certificato di Agibilità in data 16/03/1972.

visto l'ultimo titolo edilizio – DIA in variante del 01/07/2 ~~1972~~ prot. ~~1972~~ presentata al Comune di Cerveteri dal sig. ~~1972~~ , vista la scheda catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio, ho rilevato le seguenti difformità:

- Modifica apertura d'ingresso al Piano Terra del negozio;
- Eliminazione del bagno al piano terra all'interno del negozio per la realizzazione di una cella frigo;
- Realizzazione di un ripostiglio al Piano Seminterrato;
- Realizzazione di un piccolo bagno e doccia al piano seminterrato.

Dette difformità possono essere sanate (SCIA IN SANATORIA/ACCERTAMENTO DI CONFORMITA') in applicazione di :

- quanto disposto dall'art. 37 p.4 del D.P.R.380/2001 che implica una sanzione pari ad un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00, vista l' entità dell'abuso si può ritenere applicabile una sanzione di **€.2.000,00 (stimata in eccesso)**;
- quanto disposto dall'art.19 e 22 della L.R. n.15/2008 che implica una sanzione pari ad un minimo di €.1.000,00 ad un massimo di €. 10.000,00, vista la modesta entità dell'abuso si può ritenere applicabile la sanzione di **€. 2.000,00 (stimata in eccesso)**.

Oltre alle sanzioni di cui sopra vanno aggiunti :

- Diritti di segreteria pari ad €. **250,00**
- Onorario professionale tecnico abilitato per la presentazione della pratica stimato in €. 1.500,00 per complessivi €. 5.750,00 , **che arrotondo a €. 6.000,00**



Sulla scorta di quanto sopra detto importo viene portato in detrazione dal Valore di Mercato del bene.

29- Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non sussiste tale condizione.

30- 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 alle 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.

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

L'immobile è libero

32- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; **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;**

I vincoli presenti sono quelli scaturiti dalle norme di P.R.G., dal PTPR della Regione Lazio.

Non sussiste Uso Civico

33- 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. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. 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.557 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n.1078;

Alla data del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di Denuncia di Successione per Causa di Morte di ██████████ del 07/05/2019 protocollo ██████████



in atti dal 03/07/2014, Successione Volume [REDACTED] n. [REDACTED] del 07/05/[REDACTED] n.4 [REDACTED], precedentemente con atto a Rogito Notaio Anmato del 30/09/[REDACTED] repertorio n. [REDACTED]

L'immobile è Pignorato per l'intero, e non è divisibile in lotti e come tale viene Identificato come

LOTTO N. 3

34- 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'indicazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

il bene è costituito da lotto unico.

*35- **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 pignoramento 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute .*

Per determinare il più probabile valore di mercato ho utilizzato il sistema sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali :

- destinazione d'uso;
- zona di ubicazione dell'immobile;
- epoca di costruzione;
- aspetto esterno dell'edificio
- coefficiente di piano;



- consistenza dell'immobile;
- regolarità urbanistica e catastale;
- potenzialità di appetibilità di mercato per la destinazione d'uso

Per la determinazione del più probabile valore di mercato ho assunto come parametri (€/mq.):

- Valori Medi Osservatorio Immobiliare OMI – zona E1 microzona n.3 Comune di Cerveteri che è risultato pari ad un minimo di €/Mq. 1.400,00 ad un massimo di €/Mq.2.100;
- A seguito di indagine di mercato è scaturito un valore medio di €1.400,00/mq.;
- Visto lo stato dell'unità immobiliare, da ristrutturare completamente, fatte le dovute considerazioni ho calcolato un valore al Mq. pari ad. Euro 900,00
- Coefficienti correttivi , saggio di capitalizzazione come da scheda di calcolo Allegato 16.
Assumendo un valore medio €/Mq. pari a 900,00 e un valore medio locativo pari a €/Mq. pari a 10,50.

Ne Conseguo che il Più probabile Valore di Mercato risulta essere pari ad €. 58.898,55 al netto delle detrazioni.

Detrazioni : Sanatoria Edilizia/oneri professionali € 6.000,00

FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL N.4

- **Locale Negozio in Comune di Cerveteri (Piano Terra), Via ██████████ censito al N.C.E.U. al Fog. n. 51 part.85 sub.508, categoria C/1, classe 6, rendita catastale euro 1.611,97**

Detta unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare costituito da negozi ed appartamenti

Planimetria Unità Immobiliare

Al fine di meglio comprendere la distribuzione interna ed esterna dell'appartamento ho provveduto a redigere planimetria in scala 1:100 (Allegato 17) composta di n.2 grafici, e precisamente lo stato rilevato dalla planimetria catastale e quanto accertato in Comune e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di rilievo non ho riscontrato difformità interne circa la disposizione, creazione di piccoli vani, come in appresso descritti.



Esternamente la porzione immobiliare vista sotto il profilo del contesto, è inserita all'interno di un complesso immobiliare costituito da negozi ed appartamenti, tenuto conto anche della posizione si può definire buona, sia per la posizione, ubicazione e potenzialità commerciale.

Il C.T.U. stante quanto rilevato, in fase di valutazione dell'unità immobiliare terrà in giusta considerazione lo stato conservativo dello stesso.

RILIEVO FOTOGRAFICO - INTERNI -



NEGOZIO



LABORATORIO



INTERNI

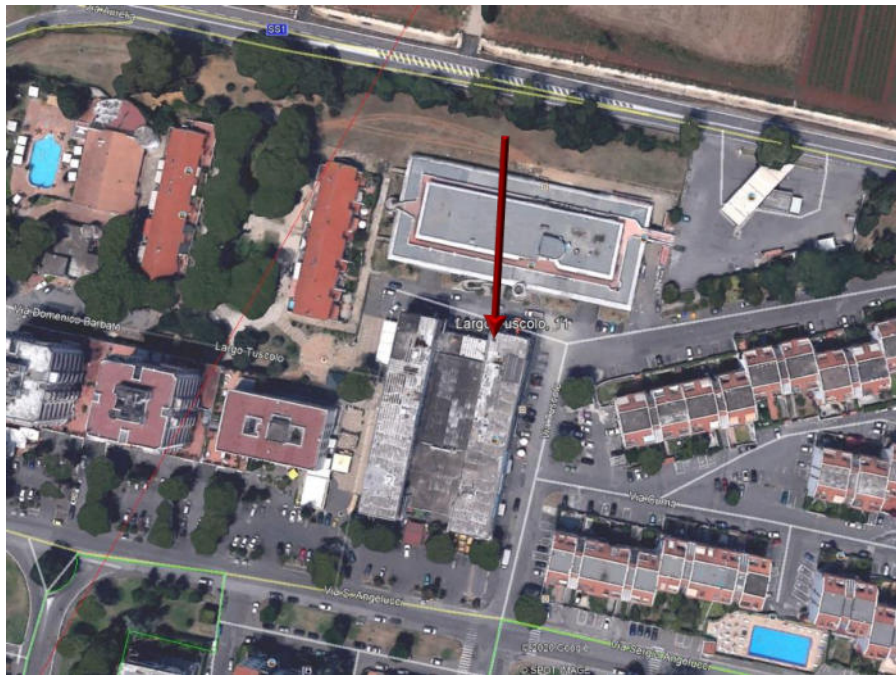


MAGAZZINO



INGRESSO

VISTA DALL'ALTO



36-Accerti la conformità tra 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 errati 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Previo accertamento ho verificato che non vi è corrispondenza in merito all'indirizzo in quanto sul pignoramento, così come indicato nella visura catastale è indicato " Largo Tuscolo n. snc " in realtà **████████████████████**, per cui ho provveduto alla rettifica presso l'Agenzia del Territorio con Istanza del 28/04/2020

Mentre catastalmente il bene corrisponde a quanto ascritto nel pignoramento – Fog. n. **██** part. **██** sub. 508 –

37- 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;

Ho provveduto alla variazione toponomastica mediante Istanza All'Agenzia del Territorio per la variazione dell'indirizzo da – " Largo Tuscolo n. snc " a **████████████████████**

38- Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

La destinazione Urbanistica da accertamenti fatti presso il Comune Stante il PRG adottato con D.C.C. n.18/2017 in zona " Dei Tessuti Consolidati di Primo Ampliamento : Cerenova ".

39- Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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'articolo 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, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della



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.

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

L'immobile è libero

43- *Indichi* l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; *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;*

I vincoli presenti sono quelli scaturiti dalle norme di P.R.G., dal PTPR della Regione Lazio.

Non sussiste Uso Civico

44- *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. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. 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.557 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n.1078;**

Alla data del pignoramento le la parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di Denuncia di Successione per Causa di Morte di ██████████ del 07/05/██████ protocollo ██████████ in atti dal 03/07/██████ Successione Volume ████████ n.██████ del 07/05/██████ n.██████████████, precedentemente con atto a Rogito Notaio Amato del 30/09/1981 repertorio n.2190.

L'immobile è Pignorato per l'intero, e non è divisibile in lotti e come tale viene Identificato come

LOTTO N. 4

45- *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'indicazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegati, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**



il bene è costituito da lotto unico.

*46- **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 pignoramento 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute .*

Per determinare il più probabile valore di mercato ho utilizzato il sistema sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali :

- destinazione d'uso;
- zona di ubicazione dell'immobile;
- epoca di costruzione;
- aspetto esterno dell'edificio
- coefficiente di piano;
- consistenza dell'immobile;
- regolarità urbanistica e catastale;
- potenzialità di appetibilità di mercato per la destinazione d'uso

Per la determinazione del più probabile valore di mercato ho assunto come parametri (€/mq.):

- Valori Medi Osservatorio Immobiliare OMI – zona E1 microzona n.3 Comune di Cerveteri che è risultato pari ad un minimo di €/Mq. 1.400,00 ad un massimo di €/Mq.2.100;
- A seguito di indagine di mercato è scaturito un valore medio di €1.400,00/mq.;



- Visto lo stato dell'unità immobiliare, da ristrutturare, fatte le dovute considerazioni ho calcolato un valore al Mq. pari ad. Euro 1.000,00
- Coefficienti correttivi , saggio di capitalizzazione come da scheda di calcolo Allegato 18. Assumendo un valore medio €/Mq. pari a 1.000,00 e un valore medio locativo pari a €/Mq. pari a 10,50.

Ne Conseguo che il Più probabile Valore di Mercato risulta essere pari ad €. 58.698,64 al netto delle detrazioni.

Detrazioni : Sanatoria Edilizia/oneri professionali €. 6.000,00

RIEPILOGO LOTTI E VALORE DI MERCATO:

- LOTTO N.1

Appartamento in Comune di Cerveteri (Piano Terra) loc. ~~Borgo San Martino, Via Fontanile della ~~Regione 26~~~~, censito al N.C.E.U. al Fog. n. ~~51~~ Part. ~~200~~ Sub. 1 ;

Valore di Stima calcolato = €.

113.503,42

Detrazione Servitù di passaggio

= €.

5.836,00 -

VALORE DI MERCATO

= €. 107.667,42

(EURO CENTOSETTEMILASEICENTOSESSANTASETTEVIRGOLAQUARANTADUE

- LOTTO N.2

Appartamento in Comune di Cerveteri (Piano Primo) loc. ~~Borgo San Martino, Via Fontanile della ~~Regione 26~~~~, censito al N.C.E.U. al Fog. n. ~~51~~ Part. ~~200~~ Sub.2

Valore di Stima Calcolato = €.

77.655,84

Detrazione Servitù di passaggio

= €.

5.836,00 -

Detrazione Sanatoria Edilizia

= €.

3.266,00 -

Variazione Catastale

= €.

500,00 -

VALORE DI MERCATO

= €. 68.053,84

(EURO SESSANTOTTOMILAZEROCINQUANTATREVIRGOLAOTTANTAQUATTRO)



- **LOTTO N.3**

Locale Negozio in Comune di Cerveteri (Piano Terra/S1) in Via [REDACTED], censito al N.C.E.U. al Fog. n. [REDACTED] part. [REDACTED] Sub.3

Valore Stimato = €. 58.898,55

Detrazione Sanatoria Edilizia = €. 6.000,00 -

VALORE DI MERCATO = €. 52.898,55

(EURO CINQUANTADUEMILAOTTOCENTONOVANTOTTOVIRGOLACINQUANTACIUNQUE)

LOTTO N.4

Locale Negozio in Comune di Cerveteri (Piano Terra) in Via [REDACTED], censito al N.C.E.U. al Fog. n. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub.508

Valore Stimato = €. 58.698,64

Detrazione Sanatoria Edilizia = €. 6.000,00 -

VALORE DI MERCATO = €. 52.698,64

(EURO CINQUANTADUEMILASEICENTONOVANTOTTOVIRGOLASESSANTAQUATTRO)



ALLEGATI :

- *Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo*
- *Allegato 2 – Visure Ipocatastali*
- *Allegato 3 – Visure Catastali*
- *Allegato 4 – Atto Notarile Notaio Ostini*
- *Allegato 5 – Atto Notaio Becchetti*
- *Allegato 6 – Relazione Notarile*
- *Allegato 7 – Certificati Sato Civile*
- *Allegato 8 – Successione*
- *Allegato 9 – Atto Notaio Amato*
- *Allegato 10 – Planimetrie appartamento Fog. ■■ Part. ■■■ sub.1*
- *Allegato 11 – Schema Servitu' di passaggio*
- *Allegato 12 – Scheda Calcolo Valore di Mercato*
- *Allegato 13 – Planimetrie appartamento Fog. ■■ part. ■■■ sub. 2*
- *Allegato 14 – Scheda Calcolo Valore di Mercato*
- *Allegato 15 – Planimetria Locale Fog. ■■ part. ■■■ sub. 3*
- *Allegato 16 – Scheda Calcolo Valore di Mercato*
- *Allegato 17 – Planimetria Locale Fog. ■■ Part. ■■ sub. 508*
- *Allegato 18- Scheda Calcolo Valore di Mercato*
- *Allegato 19 – Atto Notaio Amato*



La presente perizia viene depositata in n.1 originale + n.1 copie Relazione Sintetica, firmata in originale e con firma digitale.

Certo di aver espletato l'incarico affidatomi secondo scienza e coscienza.



La presente C.T.U. è stata inviata per eventuali osservazioni e/o controdeduzioni da produrre entro gg.30 a :

- [redacted] in data 19.05.2020 con raccomandata A.R. n. [redacted] data in data 20.05.2020 al 01.07.2020 non ha prodotto alcuna osservazione;
- [redacted] in data 19.05.2020 con Raccomandata A.R. [redacted] evuta in data 20.05.2020 al 01.07.2020 non ha prodotto alcuna osservazione;
- [redacted] o in data 19.05.2020 con Raccomandata A [redacted] ricevuta in data 20.05.2020 al 01.07.2020 non ha prodotto alcuna osservazione;
- [redacted] in data 19.05.2020 con Raccomandata [redacted] B ricevuta in data 20.05.2020 al 01.07.2020 non ha prodotto alcuna osservazione;
- [redacted] in data 19.05.2020 con PEC n. [redacted] @pec.aruba.it al 01.07.2020 non ha prodotto alcuna osservazione;
- [redacted] in data 19.05.2020 con PEC n. [redacted] .69@pec.aruba.it , al 01.07.2020 non ha prodotto alcuna osservazione;
- [redacted] in data 19.05.2020 con PEC n. [redacted] @pec.aruba.it, al 01.07.2020 non ha prodotto alcuna osservazione;
- [redacted] in data 19.05.2020 con PEC n. of [redacted] 01958.879.66@pec.aruba.it, al 01.07.2020 non ha prodotto alcuna oseevazione.

----- IL C.T.U. 01.07.2020 -----



STUDIO DI ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE BINACCIONI GIUSEPPE
PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (vt)
tel.0766/830104 - - cell.333/3166557
e.mail: arch.binaccioni@tiscali.it - PEC: g.binaccioni@pec.archrm.it
C.F. : BNCGPP61D05F419K - P.Iva 00540680568

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ASSEVERAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Arch.Urb. Giuseppe Binaccioni, nominato C.T.U. dal Tribunale di Civitavecchia nella Procedura Esecutiva **104/2019**, deposita presso codesta cancelleria la presente relazione peritale e i vari allegati, con procedura telematica, firmata digitalmente.

