

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

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 160/2022**

PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXX**

CONTRO: **XXXXXXXXXX**

---

GIUDICE: DOTT.SSA Alessandra Dominici

C.T.U.: Arch. Giorgia Martino

CUSTODE: Dott. Riccardo Maria Vianelli

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

**CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.**

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

**CAPITOLO 5 - ALLEGATI**

## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

**C)** In primo luogo,

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

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

*oppure:*

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

*In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

**D)** In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

**E)** In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

**F)** **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**G)** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

**A)** **descrive**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 3. Storia e identificazione catastale

**A)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

**C)** acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

### 4. Situazione urbanistica

**A)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

**B)** acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**C)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

**D)** indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

**E)** In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### 5. Vincoli e oneri condominiali

**A)** **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**B)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

**C)** **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

**C)** verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

## 7. Identificazione dei lotti

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

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

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

## 8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
  - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un fabbricato indipendente sito in Via Consortile Colle Fiorito n.31 nel Comune di Trevignano Romano (Roma). L'ingresso avviene da un cancello in ferro avente funzione sia carrabile che pedonale posto sulla strada Consortile dal quale si accede all'interno della corte di proprietà del fabbricato stesso.

La zona in cui ricade l'immobile, denominata Colle Fiorito è una zona puramente residenziale distante circa km 7 dal centro di Trevignano Romano, circa km 10 da Anguillara Sabazia e circa km 2 dalla spiaggia più vicina del lago di Bracciano. La zona non è dotata di esercizi commerciali, banche e scuole i quali sono invece dislocati prevalentemente nel centro dei due paesi limitrofi.

L'intero fabbricato oggetto di esecuzione è costituito da due piani fuori terra di cui il piano terreno avente destinazione d'uso magazzini ed il primo piano con destinazione d'uso residenziale. I magazzini del piano terreno risultano trasformati in due piccoli appartamenti non abitati al momento del sopralluogo effettuato in data 16/01/2023. Alcune delle stanze sono vuote, altre utilizzate come locali di deposito. Lo stato di conservazione degli ambienti è mediocre.

L'appartamento al piano primo ha accesso tramite una scala esterna in muratura (al di sotto della quale è stato ricavato un ripostiglio chiuso) che porta al portico, parzialmente chiuso con infissi sui lati corti, antistante la zona giorno. Il portoncino di ingresso in legno immette direttamente nel soggiorno con angolo cottura, alla sinistra del quale si ha accesso al bagno e alla camera da letto. Da quest'ultima poi si può uscire sul terrazzo porticato che affaccia a nord-ovest. Le finiture interne sono di media qualità; i pavimenti e i rivestimenti dell'intero appartamento sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e di dimensioni cm 40x40. Tutte le pareti interne sono rifinite a tinta lavabile di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone scuro con maniglie in ottone; gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco e chiusure con persiane in alluminio rosso. Lo stato di conservazione interno è discreto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas, con caldaia esterna e termosifoni in alluminio. Inoltre nella zona giorno è presente un condizionatore con motore installato nel portico di ingresso.

Esternamente l'edificio presenta un paramento murario in mattoni di tufo non intonaco né tinteggiato; il tetto è a falde rivestite da tegole; lo stato di conservazione esterno del fabbricato è discreto. Lungo tutta la facciata rivolta a sud-ovest sono state applicate delle pensiline realizzate con struttura in ferro e copertura in PVC mentre nell'angolo nord-est del fabbricato è stato realizzato un ripostiglio in blocchi di tufo esterno alla sagoma dell'edificio ed avente copertura in lamiera grecata. L'area cortilizia presenta zone in cemento gettato ed altre lasciate a terreno. Infine dal lato nord-ovest della corte si accede direttamente alla particella di terreno contraddistinta al Catasto Fabbricati con il n. 353 sub. 520

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	19/12/2022	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	20/12/2022	Visure planimetriche	All. 1
	Conservatoria			
GOOGLE	Consultazione		Aereofoto e viste 3D	
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR		Inquadramento dei vincoli	All. 9
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TREVIGNANO	Urbanistica/Richiesta di accesso agli atti	Ritiro copie dei Permessi a Costruire in sanatoria n. 25		All. 11
UNIV. AGRARIA	Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio - Trevignano Romano	Attestazione usi civici		All. 3
AGENZIA ENTRATE	Catasto	23/12/2022 (visure catastali)		All. 1
	Pubblicità Immobiliare			

	Locazioni			
ANAGRAFE		Certificato di Stato di Famiglia e di Matrimonio		All. 4
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Compravendita 2004		All. 2
	Atto Ultraventennale	Atto di compravendita 1971 Contratto di divisione 1999		All. 2
TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA CANCELLERIA CENTRALE RUOLO GENERALE	Ricerca procedimenti giudiziari civili definiti o pendenti a nome degli esecutati e relativi all'immobile pignorato (ad esempio: usucapione o esecuzione mobiliare).	13/02/2023		All. 13
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>TREVIGNANO ROMANO</i>	Sopralluogo	16/01/2022 ore 11,00	Rilievo metrico e fotografico	All. 5,6,7
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza procedimento esecutivo immobiliare rge 160/2022	18/04/2023 ore 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

#### Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	No			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si	17/10/2022		Si
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> La relazione notarile indica, per tutti gli immobili pignorati, un atto di provenienza a titolo derivativo trascritto (1971) oltre un ventennio dalla trascrizione del pignoramento (2022).				

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

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

- **Immobile 1 - Tipo :** Appartamento sito nel Comune di Trevignano Romano (RM), via Consortile Colle Fiorito n. 31, piano 1, Fg. 15, Part. 199, Sub. 6, sup. utile mq 45,83

- **Immobile 2 - Tipo** :Magazzino sito nel Comune di Trevignano Romano (RM), via Consortile Colle Fiorito n. 31, piano T, Fg. 15, Part. 199, Sub. 5, sup. utile mq 66,80
- **Immobile 3 - Tipo** :Magazzino sito nel Comune di Trevignano Roamano (RM), via Consortile Colle Fiorito n. 31, piano T, Fg. 15, Part. 199, Sub. 4, sup. utile mq 14.17
- **Immobile 4 - Tipo** :Terreno di pertinenza sito nel Comune di Trevignano Romano (RM), via Consortile Colle Fiorito n. 31, Fg. 15, Part. 199, Sub. 509 (ex sub.502), sup. utile mq 660,00

<b>IPOTECHE:</b> nell'atto di acquisto del 2004 con il quale i sigg.ri XXXXXXXXX acquistavano la nuda proprietà dei beni era presente un'ipoteca iscritta a Roma II il 25 marzo 2001 al n. 3226 di form.a favore della Banca delle Marche s.p.a. a garanzia di un mutuo richiesto dalla parte acquirente. Tuttavia dalla relazione notarile depositata all'interno del fascicolo informatico questa ipoteca non viene menzionata pertanto si suppone che sia stata cancellata. Ipoteca volontaria n. 23549 del 16/10/2007 a favore di Banca di Formello e Trevignano Romano di Credito Cooperativo Soc. Coop. a.r.l. contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX
<b>PIGNORAMENTI:</b> pignoramento immobiliare n. 36955 del 15/09/2022 a favore di BCC NPLS 2019 srl contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX
<b>SEQUESTRI:</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b>
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b>
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Sig. XXXXXXXXX	Si
Sig. XXXXXXXXX	No
Sig.ra XXXXXXXXX	No
<b>PROVENIENZA (1. F):</b>	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b>	
<p>- i sigg.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX acquistano appezzamento di terreno della consistenza di are 25,97 (Fg. 15, Part. 199 e 200) con atto a rogito dott. Nicola Ruffolo del 22/09/1971 rep. 28261/7122 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 il 20/10/1971 al n. 60765;</p> <p>- con atto pubblico di divisione a rogito dott. Operamolla Susanna del 15/04/1999 rep. 6061 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/05/1999 al n. 9318 la sig.ra XXXXXXXXX cede al sig. XXXXXXXXX la quota di 1/2 di piena proprietà;</p> <p>- con atto pubblico di compravendita a rogito dott. Fasani Luigi del 16/09/2004 rep. 67740/13588 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 13/10/2004 al n. 35356 il sig. XXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXX acquistano ciascuno 1/2 di nuda proprietà dal sig. XXXXXXXXX.</p>	

**Quesito 1.E)**

<p><b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b>  <i>Non è stato depositato il certificato. Dopo varie richieste all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma da parte del Custode dott. Vianelli ad oggi senza riscontro, la sottoscritta ha reperito Certificato di Stato di Famiglia degli eseguiti.</i>            XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (debitori eseguiti nudi proprietari) sono coniugati tra loro.            XXXXXXXXX (debitore eseguitato usufruttuario) coniugato con XXXXXXXXX (soggetto estraneo alla esecuzione, non titolare di diritti reali sui cespiti pignorati, non debitore).</p>
--

<p><b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b>  <i>Non è stato depositato il certificato. Dopo varie richieste all'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma da parte del Custode dott. Vianelli ad oggi senza riscontro, la sottoscritta ha reperito Certificato di Matrimonio dei sigg.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXXX.</i></p>
--

*Dal certificato di matrimonio estratto risulta che XXXXXXXX e XXXXXXXX si ignora dove e quando abbiano contratto matrimonio ma poiché l'acquisto dell'immobile esecutato risale al 1971 e quindi in epoca precedente alla riforma del diritto di famiglia, si suppone che il regime a cui era assoggettato il bene fosse quello della comunione ordinaria.*

*XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 28/09/1986 in Roma. si ignora il regime patrimoniale dei coniugi in quanto l'ufficio dello Stato Civile del Comune ove i coniugi hanno contratto matrimonio non ha fornito riscontro alle richieste del CTU ma il pignoramento è comunque eseguito nei confronti dei coniugi entrambi debitori.*

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 2.A)

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

<b>Immobile 1</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento							
COMUNE	Trevignano Romano							
VIA / CIVICO	Via Consortile Colle Fiorito n. 31							
PIANO/INTERNO	Primo							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Sogg./angolo cottura						mq 19,46	
	Camera						mq 18,24	
	Bagno						mq 4,93	
	Disimpegno						mq 3,20	
	Portico ingresso						mq 15,00	
	Portico lato camera						mq 17,40	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							mq 78,23	
<b>Accessori dell'immobile</b>							SUPERF. CALPESTABILE	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>							Allegati 6 e 7	
<b>CONFINI</b>							L'appartamento confina su tutti i lati con distacco su sub. 509 bene comune non censibile ai sub. 4,5 e 6	
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
15	199	6		A/2	2	3 vani	Totale: mq 67 Escl. aree scoperte: mq 58	€ 364,10
Indirizzo: via Consortile Colle Fiorito n. snc piano 1								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
Appartamento di civile abitazione composto da piccolo soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e due terrazzi porticati. Le finiture interne sono di media qualità; i pavimenti e i rivestimenti dell'intero appartamento sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro e di dimensioni cm 40x40. Tutte le pareti interne sono rifinite a tinta lavabile di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone scuro con maniglie in ottone; gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco e chiusure con persiane in alluminio rosso. Lo stato di conservazione interno è discreto. Per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica, l'unità immobiliare risulta asservita al contatore del sig. XXXXXXXX (figlio dei sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX) collocato all'interno dell'abitazione dello stesso sito in Via Colle Fiorito n. 13 (confinante con la proprietà). Per ciò che riguarda invece la fornitura dell'acqua, il contatore è collocato all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma è a servizio anche dell'immobile in cui risiede il sig. XXXXXXXX.								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Il fabbricato si compone di due piani fuori terra realizzati in muratura portante in blocchi di tufo non intonacati né tinteggiati, tetto a falde e manto di copertura a tegole. Al piano terreno sono presenti i magazzini trasformati in due								



appartamenti mentre al piano primo si trova l'abitazione accessibile per mezzo di scala esterna in muratura ad unica rampa.

<b>Immibile 2</b>		<b>Tipo</b> : Magazzino							
COMUNE		Trevignano Romano							
VIA / CIVICO		Via Consortile Colle Fiorito n. 31							
PIANO/INTERNO		Terreno							
		UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
								mq 65,97	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								mq 65,97	
<b>Accessori dell'immobile</b>								SUPERF. CALPESTABILE	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Allegati 5 e 7							
<b>CONFINI</b>									
		Il magazzino confina a SE con il sub. 4, sugli altri lati con distacco su sub. 509 bene comune non censibile ai sub. 4, 5 e 6							
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
15	199	5		C/2	4	66 mq	Totale: mq 66 Escl. aree scoperte: mq	€ 102,26	
Indirizzo: via Consortile piano T									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
		Il magazzino in oggetto è situato al piano terreno del fabbricato ed è accessibile per mezzo di una porta in ferro e vetro ed una porta finestra in alluminio e vetro con relativa persiana in alluminio esterna. Tale unità immobiliare è stata suddivisa internamente tramite tramezzature intonacate e tinteggiate di vari colori che ne hanno costituito l'utilizzo ad uso abitativo avendo realizzato bagni ed angolo cottura. I pavimenti sono in grès. Essa è dotata di finestre in alluminio e vetro doppio con relative persiane in alluminio. Il magazzino in oggetto è stato tra l'altro messo in comunicazione con l'adiacente unità immobiliare contraddistinta con il sub. 4 ed avente destinazione d'uso garage.							
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
		Esternamente si presenta lo stesso paramento murario in mattoni di tufo a faccia a vista.							

<b>Immibile 3</b>		<b>Tipo</b> : Garage							
COMUNE		Trevignano Romano							
VIA / CIVICO		Via Consortile Colle Fiorito n. 31							
PIANO/INTERNO		Terreno							
		UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
								mq 14,46	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								mq 14,46	
<b>Accessori dell'immobile</b>								SUPERF. CALPESTABILE	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		Allegati 5 e 7							
<b>CONFINI</b>									
		Il garage confina a NO con il sub. 5, sugli altri lati con distacco su sub. 509 bene comune non censibile ai sub. 4,5 e 6							
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	

			cens					
15	199	4		C/6	1	15 mq	Totale: mq 14 Escl. aree scoperte:	€ 19,37
Indirizzo: via Consortile piano T								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
Il garage in oggetto, come sopra detto, è stato messo in comunicazione con il magazzino ed è suddiviso in due ambienti costituenti un bagno ed una piccola cucina a servizio delle stanze adiacenti. I due ambienti sono pavimentati con mattonelle in grès ed hanno le pareti rivestite allo stesso modo con mattonelle in grès.								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Esternamente si presenta lo stesso paramento murario in mattoni di tufo a faccia a vista.								

<b>Immobile 4</b>	<b>Tipo</b> : Corte pertinenziale - bene comune non censibile					
COMUNE	Trevignano Romano					
VIA / CIVICO	Via Consortile Colle Fiorito n. 31					
TIPO COLTURA						
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	mq 660,00 circa					
<b>SERVITU'</b>						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Allegati 7					
<b>CONFINI</b>						
La corte confina a NO con la part. 353, a SE con la part. 351						
<b>DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ....</b>						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
15	199	509 (ex sub. 502)				
Indirizzo: via Consortile						
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>						
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>						
L'area cortilizia presenta zone in cemento gettato ed altre lasciate a terreno in stato di conservazione mediocre.						

**Quesito 2.B)**

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
<b>Immobile 1</b> non soggetto all'imposta sul valore aggiunto (edificato in data precedente al 1971 e non soggetto ad interventi di ristrutturazione)
<b>Immobile 2</b> non soggetto all'imposta sul valore aggiunto (edificato in data precedente al 1971 e non soggetto ad interventi di ristrutturazione)
<b>Immobile 3</b> non soggetto all'imposta sul valore aggiunto (edificato in data precedente al 1971 e non soggetto ad interventi di ristrutturazione)
<b>Immobile 4</b> non soggetto all'imposta sul valore aggiunto (terreno pertinenziale)

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale fatta eccezione per il numero dei vani dell'abitazione e per il sub. 502 (terreno pertinenziale - bene comune non censibile).

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

-a1:

-a2: alcuni dei dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dei beni.

L'atto di pignoramento nella descrizione dell'immobile reca due dati contrastanti tra loro: nella consistenza dell'appartamento indica 5 vani, nell'identificazione catastale indica invece 3 vani. Il dato che risulta coerente con la situazione di fatto riscontrata durante il sopralluogo effettuato dalla sottoscritta è 3 vani catastali corrispondenti a quanto indicato nella visura catastale e nella relazione notarile.

Inoltre il sub. 502 indicato nell'atto di pignoramento fa riferimento al terreno pertinenziale del fabbricato. Tale sub. è stato soppresso e sostituito dal sub. 509. L'area è comunque identificabile.

-a3:

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto**

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

L'estratto di mappa è presente all'interno del certificato notarile ipocatastale ed è stato allegato alla presente perizia con allegato 1

Immobile ...

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:**

PRG approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 23/12/1974 n. 6033.

Variante di Adeguamento e Aggiornamento del PRG vigente adottata con Deliberazione Comunale n. 20 in data 20/04/2009 ma non ancora approvata.

#### Quesito 4.B) - CDU

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

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

**Regolarità edilizia:** Per gli immobili oggetto di pignoramento è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n. 25 del 19/09/2003.

#### Quesito 4.D) - Agibilità

**Dichiarazione di agibilità:** Non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità né presentata alcuna domanda per il rilascio dello stesso.

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

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

**Immibile 1 - Appartamento sub. 6**

Difformità edilizie: L'immobile in oggetto contraddistinto con il sub. 6 risulta conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in sanatoria n. 25 rilasciato in data 19/09/2003.

Sanabilità: Non necessita di sanatorie

Costi: Non sono previsti costi di sanatoria

*Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)***Immibile 2 - Magazzino sub. 5**

Difformità edilizie: L'immobile in oggetto contraddistinto con il sub. 5 presenta difformità rispetto alla rappresentazione grafica presente all'interno della domanda di sanatoria. L'unità immobiliare secondo il disegno allegato alla domanda di condono del 1995 è divisa circa a metà da un tramezzo che crea due ambienti: un magazzino ed una cantina. La planimetria catastale presente in atti e depositata il 19/07/1985 vede il sub. 5 come un unico ambiente, pertanto non aggiornata dopo il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria. Di fatto all'epoca del sopralluogo effettuato il 16/01/2023, il magazzino si presentava suddiviso in più ambienti aventi destinazione d'uso residenziale (seppur al momento del sopralluogo non abitato) comprendenti anche un angolo cottura ed un bagno. Infine risultano differenti alcune delle aperture sulle facciate esterne tra cui la porta di accesso al locale.

Sanabilità: L'immobile può essere sanato presentando una scia in sanatoria per ciò che concerne la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica delle aperture sui prospetti. Dovrà invece essere ripristinata la destinazione d'uso a magazzino quindi eliminati i bagni e gli angoli cottura.

Costi: € 1.000,00 Oblazione + € 200,00 Diritti di istruttoria + € 50,00 Diritti catastali + € 1.500,00 Spese tecniche.

*Vedasi allegato n. 8*

*Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)***Immibile3 - Garage sub. 4**

Difformità edilizie: L'immobile in oggetto contraddistinto con il sub. 4 ha, secondo il progetto allegato alla richiesta di sanatoria del 1995, destinazione d'uso lavanderia. Inoltre al momento del sopralluogo effettuato il 16/01/2023, questo risultava diviso in due ambienti ospitanti una piccola cucina ed un bagno e messo in comunicazione con l'adiacente locale magazzino dal quale ha asservito una stanza utilizzabile come camera da letto.

Sanabilità: L'immobile può essere sanato presentando una scia in sanatoria per ciò che concerne la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica delle aperture sui prospetti. Dovrà invece essere ripristinata la destinazione d'uso a magazzino quindi eliminati i bagni e gli angoli cottura.

Inoltre dovrà essere demolito il ripostiglio realizzato fuori la presente unità immobiliare e rimosse le pensiline in ferro e pvc realizzate lungo le facciate dell'edificio al piano terra per un costo di circa 1.200,00.

Costi: € 50,00 Diritti catastali. Per la sanatoria può essere presentata una pratica unica che comprende sia il sub. 4 che il sub. 6 pertanto l'oblazione, i diritti di segreteria e le spese tecniche restano quelle calcolate per l'immobile 2. Andranno invece versati ulteriori € 50,00 per i diritti catastali in quanto questi sono da pagare per ogni planimetria da depositare (saranno quindi da aggiornare la planimetria del sub. 4 e quella del sub. 5).

*Vedasi allegato n. 8*

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI****Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

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

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali****Spese fisse di gestione o manutenzione:**

La spesa annua da versare al Consorzio Colle Fiorito è di circa 215,00 €/anno da versare in due rate - nel mese di giugno e di dicembre All. 12

<b>Spese straordinarie già deliberate:</b>
<b>Spese condominiali:</b> Alla data odierna il sig. XXXXXXXX risulta in regola con i pagamenti nei confronti del Consorzio Colle Fiorito.
<b>Altro:</b>
<b>Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)</b>
La particella 199 su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento non è gravata da usi civici (Allegato 3)

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

	Libero	Occupato
Immobile 1		Nell'immobile risulta residente anagraficamente il sig. XXXXXXXX (usufruttuario) che occupa l'immobile insieme alla moglie XXXXXXXX (non residente anagraficamente presso l'immobile).
Immobile 2		Occupato dall'esecutato XXXXXXXX e dalla di lui moglie.
Immobile 3		Occupato dall'esecutato XXXXXXXX e dalla di lui moglie.

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

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Tutti gli immobili pignorati	XXXXXXXX	Usufrutto (1971-1999-2004) precedente alla trascrizione del pignoramento	2022

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

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

<i>Descrizione:</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

L'unità immobiliare non risulta particolarmente appetibile dal mercato delle locazioni in quanto dislocato fuori dal centro abitato e quindi lontano da ogni servizio. L'appartamento si adatta alle esigenze più che altro di una coppia in quanto ha una sola camera da letto. Tuttavia dispone di ampia area esterna e di grandi magazzini al piano terreno. Pertanto viene scelto il valore minimo di locazione secondo il Borsino Immobiliare mediato con i valori di zona proposti dalle varie Agenzie Immobiliari che pur non avendo al momento immobili nella zona specifica di Colle Fiorito, propongono immobili unifamiliari ad un valore medio di 1.300,00 €/mese.	
B.I. Valore medio di locazione abitazione=5,22 €/mqxmese	125,13mqx€/mqxmese 5,22=€/mese 653,18
B.I. Valore medio di locazione magazzini=2,41 €/mqxmese	80,43mqx€/mqxmese 2,41=€/mese 193,84

Totale valore di locazione dell'intero lotto=847,02 €/mese  
Valore di mercato arrotondato 850,00 €/mese escluse le spese per il Consorzio.

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

Notifica atto di pignoramento:		01.07.2022 – 18.7.2022 NO PRO QUOTA MA PER L'INTERO ED A CARICO DI TUTTI I TITOLARI DI DIRITTI REALI COSTITUENTI LA PIENA PROPRIETA'		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (Fg., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1- sub. 6 (appartamento) 2- sub. 5 (magazzino) 3- sub. 4 (garage) 4- sub. 509 (corte)	a. XXXXXXXX b. XXXXXXXX c. XXXXXXXX	1- Fg. 15, Part. 199, Sub. 6 2- Fg. 15, Part. 199, Sub. 5 3- Fg. 15, Part. 199, Sub. 4 4- Fg. 15, Part. 199, Sub. 509	a.Usufrutto b.1/2 nuda proprietà c.1/2 nuda proprietà	- atto per Notar Nicola Ruffolo del 22/09/1971 rep. 28261/7122 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 il 20/10/1971 al n. 60765; - con atto pubblico di divisione a rogito dott. Operamolla Susanna del 15/04/1999 rep. 6061 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/05/1999 al n. 9318 la sig.ra XXXXXXXX cede al sig. XXXXXXXX la quota di 1/2 di piena proprietà; - con atto pubblico di compravendita a rogito dott. Fasani Luigi del 16/09/2004 rep. 67740/13588 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 13/10/2004 al n. 35356 il sig. XXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXX acquistano ciascuno 1/2 di nuda proprietà dal sig. XXXXXXXX.

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): I beni pignorati sono vendibili in un unico lotto in quanto trovandosi in una zona periferica caratterizzata dalla presenza di abitazioni unifamiliari con servizi e giardini annessi, avendo unico accesso esterno, corte asservita sia ai magazzini che all'appartamento, non risulterebbe appetibile né l'abitazione né i magazzini se si vendessero divisi.

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

Unico lotto: Appartamento al piano primo con magazzini al piano terreno e corte pertinenziale
Più lotti:

## 8. STIMA

**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**• **Superficie commerciale**

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento sub. 6		mq 49,41	100% muri perimetrali	mq 49,41
Accessori	Portico ingresso	mq 15,00+17,40	mq 32,40x0,3	mq 9,72
	Portico lato camera			
	Corte pertinenziale	mq 660,00	mq 660,00x0,1	mq 66,00
			<b>Superficie commerciale</b>	mq 125,13

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

Metodo sintetico-comparativo: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione),
- disponibilità di parcheggi e accessibilità.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 2400 ÷ Max. 3.100	€/mq 2750	<b>€/mq 1.700,00</b>
	OMI zona periferica	Min. 1300 ÷ Max. 1850	€/mq 1575 sup. lorda	
	B.I.	Min. 1070 ÷ Max. 1474	€/mq 1.272	

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

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficiente di piano: piano 1° senza ascensore = 0,90

Coefficiente di merito stato di conservazione: da ristrutturare = 0,90

Coefficiente di merito luminosità: soleggiatura diretta presente intero arco del giorno = 1,00

Coefficiente di merito esposizione e vista: mista = 0,00

Coefficiente di merito età edificio: 20-40 anni, stato normale = 0

Coefficiente di merito età edificio, stato manutenzione: 20-40 anni, stato normale = 0

Coefficiente di merito riscaldamento: autonomo = 1,05

Il valore del coefficiente complessivo sarà:

$0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,05 = 0,85$

€/mq 1.700,00x0,85 = € 1,445 €/mq			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
Appartamento sub. 6 e corte pertinenziale sub. 509	125,13	1.445,00	€ 180.812,85
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 180.800,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
Immobile 1 - Appartamento sub. 6			
Costo Regolarizzazione abuso			<b>€ 0,00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
Descrizione:			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
<b>Lotto 1</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>	
Appartamento sub. 6 e corte pertinenziale sub. 509	<b>180.800,00</b>	Centoottantamilaottocento/00	

<b>Immobile 2</b> Magazzino sub. 5		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Raggiugliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. raggiugliata</b>
		mq 66,00	100% muri perimetrali	mq 66,00
<b>Accessori</b>				
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 66,00</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
Magazzino	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq quotazioni non disponibili	<b>€/mq 504,00</b>
	OMI zona periferica	Min. ÷ Max.	€/mq quotazioni non disponibili	
	B.I.	Min. 354 ÷ Max. 654	€/mq 504,00	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1				



produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficiente per magazzini e laboratori al piano terreno o rialzato: = 0,90

Coefficiente di merito età edificio: 20-40 anni, stato normale: = 0

Coefficiente di merito età edificio, stato manutenzione: 20-40 anni, stato normale: = 0

€/mq  $504,00 \times 0,90 = \text{€ } 453,00 \text{ €/mq}$

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Magazzino sub. 5	66,00	453,00	€ 29.898,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 29.900,00</b>

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

Magazzino sub. 5	
Costo Regolarizzazione abuso	<b>€ 4.000,00</b>

**- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)**

<i>Descrizione:</i>	
---------------------	--

**- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -**

Lotto 1	€	Euro/00
Magazzino sub. 5	<b>25.900,00</b>	Venticinquemilanovecento/00

Immobile 3	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Magazzino sub. 4	mq 18,00	100% muri perimetrali	mq 18,00
Accessori			
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 18,00</b>

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

*Descrizione metodo ( SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)*

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Magazzino sub. 4	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	<b>€/mq 504,00</b>
	OMI zona periferica	Min. ÷ Max.	
	B.I.	Min. 354 ÷ Max. 654	

<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>			
La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell' immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell' immobile in oggetto.			
La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:			
Coefficiente per magazzini e laboratori al piano terreno o rialzato: = 0,90			
Coefficiente di merito età edificio: 20-40 anni, stato normale: = 0			
Coefficiente di merito età edificio, stato manutenzione: 20-40 anni, stato normale: = 0			
€/mq 504,00x0,90 = € 453,00 €/mq			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Magazzino sub. 4	18,00	453,00	€ 8.154,00
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 8.100,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
Magazzino sub. 4			
Costo Regolarizzazione abuso			Già compreso nei costi dell'immobile 2
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
Descrizione:			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
Lotto 1	€	Euro/00	
Magazzino sub. 4	<b>8.100,00</b>	Ottomilacento/00	

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

Descrizione metodo:	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

Al termine delle operazioni peritali il valore dell'intero lotto non divisibile è pari a € 214.800,00.

Civitavecchia, li 13/03/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Giorgia Martino

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

- ALLEGATO 1 - Visure storiche degli immobili, planimetrie catastali, estratto di mappa
- ALLEGATO 2 - Atti di compravendita
- ALLEGATO 3 - Attestazione usi civici
- ALLEGATO 4 - Certificati di Stato di Famiglia e Matrimonio sigg.ri XXXXXXXX e  
XXXXXXXX
- ALLEGATO 5 - Rilievo metrico piano terreno
- ALLEGATO 6 - Rilievo metrico piano primo
- ALLEGATO 7 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 8 - Planimetria delle difformità
- ALLEGATO 9 - Inquadramento dei vincoli
- ALLEGATO 10 - Inquadramento su PRG, estratto di mappa e foto aerea
- ALLEGATO 11 - Autorizzazioni urbanistiche
- ALLEGATO 12 - Situazione rateale Consorzio Colle Fiorito
- ALLEGATO 13 - Procedimenti eseguiti