



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 34/2024**
 PROMOSSA DA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXX



GIUDICE: DOTT. Stefano PALMACCIO
 C.T.U.: ARCH. Elena BOAGA
 CUSTODE: AVV. Marco TERRACCIANO



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**



Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)

Cell. 3296367587 e-mail: elena.boaga@gmail.com pec: e.boaga@pec.archrm.it p.i. 08497931009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1) 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;

2) 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 oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo 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. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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.

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);

4) predisponga, 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 di trascritto il-...

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

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

7) 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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

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

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

10) 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

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

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli 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;

14) 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

15) 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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

1) utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari

2) depositi entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.

2.1) 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 **quaranta** 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 **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

3) depositi in forma telematica, almeno **venti** 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 indicati. A tale fine, all'interno 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)

4) 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

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 22 aprile 2024, con inizio delle operazioni peritali in data 21 maggio 2024 presso l'immobile di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	22.04.2024	positivo	-
	Fascicolo telematico	22.04.2024	telematico	
		19.07.2024		
		17.09.2024 16.10.2024		
Deposito perizia	16.10.2024			
SISTER (Telematico)	Catasto	06.05.2024	- F. 5 p.lla 393 _ Mappa - F. 5 p.lla 393 sub. 14 Planimetria Visura	ALL. A ALL. B
	Conservatoria		Ispezione ipotecaria	ALL. C
GOOGLE	Inquadramento territoriale		Dati riportati in relazione	-
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione	-
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI MANZIANA	Urbanistica	- Licenza edilizia n. 36 del 22/11/1971		ALL. D
		- Licenza edilizia n. 153 del 23/12/1975 (variante) ed elaborato grafico di progetto		ALL. E
		Certificato di abitabilità		ALL. F
UNIV. AGRARIA		-		-
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-		-
	Pubblicità Immobiliare	-		-
	Locazioni	-		-
ANAGRAFE	Comune di Manziana	Certificato contestuale di Residenza, di stato civile, di Stato di famiglia		ALL. I
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Compravendita Notaio Bruno CESARINI Rep. n. 71968 del 21.07.2003		ALL. G
	Atto Ultraventennale	Compravendita Notaio Antonio CARELLA Rep. 186330 del 13.03.2015		ALL. H
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCORTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	07.05.2024	negativo	-
		21.05.2024	positivo	-
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	26.11.2024		
SEGNALAZIONI	<i>Istanza di proroga</i>		POSITIVO	

Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)

Cell. 3296367587 e-mail: elena.boaga@gmail.com pec: e.boaga@pec.archrm.it p.i. 08497931009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AL GIUDICE			
CASI DI OPPO NIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

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

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

Quesiti 1) e 2)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario	-	-	X	-
Certificato notarile	X	27.02.2024	-	- Comprende atti di acquisto precedenti più di vent'anni dal pignoramento. - Dati catastali attuali e storici del bene.
Segnalazioni al Giudice: -----				

- **Certificati anagrafici**

Certificato contestuale di Residenza, di stato civile, di Stato di famiglia: da accertamenti presso il Comune di Manziana svolti da Custode nominato, l'esecutato è risultato celibe, come da Certificato di Stato Libero (ALL. I)

Certificato di matrimonio: -----

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito 3) e quesito 11)

- **Abitazione di tipo civile (A/2)** in Manziana; via Ronciglione n. 8 - foglio 5 particella 393 sub. 14.
- **Tipo:** appartamento, piano 2° int. 5 **vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE:

- VOLONTARIA, da cessione a garanzia di finanziamento del 13/03/2015 n. Rep. 186331/28831, Notaio Antonio CARELLA sede a Roma, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA sede Verona cod. fiscale 03700430238.

PIGNORAMENTI:

- **PIGNORAMENTO**, trascritto il 27.02.2024 al n. 10213/7619, a favore della **BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI con sede in Milano** - codice fiscale 09722490969 e contro il signor **XXXXXXXXXXXXXX** nato a xxx

SEQUESTRI: -----

DOMANDE GIUDIZIALI: -----

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----

ALTRO -----

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

• Quesito 4.

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ VENTENNIO	AL
- XXXXXXXXXXXXXX nato a Bracciano l'8 aprile 1985, per la quota dell'intero in piena proprietà, dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxxc.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per atto Notaio CARELLA Antonio, Rep. 186330/28830 del 13.03.1015, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 25.03.2015 al n.10799/7807.	No	
PROVENIENZA (1. F):		
- Atto di compravendita Notaio CESARINI Bruno, sede in Roma, Rep. 71968 del 21.07.2003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 06.08.2003 al n. 39086/26002.		
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):		
- L'immobile è pervenuto al signor XXXXXXXXXXXXXX nato a xxx XXXXXXXXXX, per la quota dell'intero in piena proprietà, dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxx) il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, per atto Notaio CARELLA Antonio, Rep. 186330/28830 del 13.03.1015, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 25.03.2015 al n. 10799/7807.		
- XXXXXXXXXXXXXX , nato a xxx il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, ha acquistato l'immobile con Atto di compravendita Notaio CESARINI Bruno, sede in Roma, Rep. 71968 del 21.07.2003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 06.08.2003 al n. 39086/26002, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX nata a xxx) il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxx il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxx il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a xxx il XXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX		

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6)

• Descrizione dell'immobile

Immobile	Tipo: Appartamento							
COMUNE	Manziana, località Quadroni							
VIA / CIVICO	via Ronciglione n. 8							
PIANO/INTERNO	piano 2°, interno 5							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	ingresso/corridoio	mq 8,00						
	soggiorno/pranzo	mq 18,00						
	cucina	mq 6,40						
	camera 1	mq 11,29						
	camera 2	mq 15,05						
	bagno	mq 4,66						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 63,40						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
	balcone 1	mq 16,00						
	balcone 2	mq 2,50						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
5	393	14		A/2	3	4,5	Totale: mq 117 Escl. aree scoperte: mq 111	€ 383,47
Indirizzo: via Ronciglione, n. SC, interno 5, piano 2								

Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)

Cell. 3296367587 e-mail: elena.boaga@gmail.com pec: e.boaga@pec.archrm.it p.i. 08497931009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è un appartamento posto al piano secondo, senza ascensore, di una palazzina di due piani e mansarda.

L'abitazione si sviluppa su un unico piano ed ha forma allungata. Un corridoio, che funge anche da ingresso, collega i vari ambienti della casa: a destra della porta d'ingresso si trova il soggiorno-pranzo di forma rettangolare con due uscite sul primo balcone d'angolo sud-ovest-est, una in facciata sud-ovest ed una seconda in facciata sud-est; davanti alla porta di ingresso si incontra la cucina di forma rettangolare con finestra sul lato sud-est. A sinistra della porta d'ingresso il corridoio conduce alle due camere da letto e al bagno: la prima camera è singola (mq 11,29 circa) e ha una finestra sul lato sud-est, la seconda camera è doppia (mq 15,05 circa) ed ha l'uscita sul secondo balcone sul lato sud-est. Il bagno si trova tra le due camere ed è un ambiente rettangolare con finestra sul lato sud-est.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica a tinta unita, le pareti e i soffitti sono intonacati e verniciati di bianco ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno che sono rivestite di piastrelle di ceramica.

Le finestre sono abbastanza ampie, dotate di serrande in pvc e serramenti con vetro camera.

Al momento del sopralluogo, tutti gli ambienti della casa erano completamente occupati da arredi, vestiario e oggetti vari, così da rendere difficoltoso l'accesso ai singoli vani. Ciononostante, è stato possibile rilevare che l'immobile si trova in stato di conservazione scarso con necessità di interventi di manutenzione, soprattutto, degli intonaci per la presenza di macchie di umidità. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti perché, al momento del sopralluogo, le utenze sono risultate staccate. Ciononostante, è stato possibile stimare che anche gli impianti necessitano di interventi di manutenzione per adeguarne i livelli prestazionali richiesti dalle normative vigenti.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La palazzina è sita in località Quadroni, una frazione del comune di Manziara che dista 1,00 km circa dal centro cittadino.

Quadroni è un piccolo borgo antico dotato di alcuni negozi alimentari, un ristorante e la chiesa nel centro storico di Quadroni. L'area dove è sorta la palazzina è caratterizzata da stradine strette tipiche del borgo, a poca distanza dal centro.

La palazzina è un edificio dall'architettura tipica degli anni intorno al 1970, con rivestimento a cortina in pareti esterne e marcapiano intonacato, copertura a tetto, ampi balconi con ringhiere in ferro verniciato di bianco.

Nel suo insieme l'edificio si conserva in buone condizioni.

Da un'ampia scalinata rivestita in travertino, si accede all'androne tramite un portone elettrificato in alluminio zincato e vetrato.

Le pavimentazioni delle aree comuni e il rivestimento della scala di distribuzione ai diversi piani sono in lastre di marmo. La scala è rettilinea con ringhiere metalliche verniciate di bianco ed è comoda. La palazzina non è dotata di ascensore e gli spazi sono sufficientemente illuminati.

Anche gli interni delle aree comuni sono in buone condizioni di conservazione.

- **Vendita soggetta ad IVA**

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

La vendita dei beni è esente dalle imposte.

- **Storia e identificazione catastale**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: nel pignoramento i beni sono descritti conformemente all'identificazione catastale ad eccezione del numero civico che, nella realtà corrisponde al n. 8, mentre catastalmente risulta essere SC.

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

- a): -----

- b): -----

- c): -----

SITUAZIONE CATASTALE

Quesito 8)

Aggiornamento del catasto

Il numero civico non presente nella visura catastale potrà essere inserito contestualmente alla variazione catastale per difformità urbanistiche che sono subordinate alla regolarizzazione urbanistica.

Acquisizione delle mappe censuarie

È stata acquisita la mappa censuaria Foglio 5 particella 393 del Comune di Manziana (ALL. A)

SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 9)

- PRG

Strumento urbanistico comunale:

Ai sensi del P.R.G. approvato con delibera di G.R. Lazio n. 2468 del 16.04.1985, gli immobili ricadono in Zona B/9 - **Completamento**.

- CDU

Certificato di destinazione urbanistica: non dovuto

Quesito 10)

- Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'intero fabbricato dove è inserito l'immobile oggetto di esecuzione, è stato costruito in virtù Licenza edilizia n. 153 del 23/12/1975, in variante alla Licenza edilizia n. 36 del 22/11/1971. In data 13/01/1976 è stato rilasciato il certificato di abitabilità. (ALL. D e ALL. E)

- Agibilità/abitabilità

In data 13/01/1976 è stato rilasciato il certificato di abitabilità. (ALL. F)

- Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Dal sopralluogo e dalla documentazione urbanistica acquisita, si evidenziano alcune difformità per spostamento di tramezzi.
Al fine di regolarizzare il bene, si prevede una spesa pari a € 3.200,00 per redazione e deposito sia della pratica edilizia in sanatoria sia della variazione catastale, compresi i diritti di segreteria e le sanzioni previste.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 12)

- Occupazione degli immobili

	Libero	Occupato
Appartamento A/2	-	L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato

- Possesso degli immobili

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento

Appartamento A/2	XXXXXXXXXX XX	Compravendita atto Notaio CARELLA Antonio, Rep. 186330/28830 del 13.03.1015, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 il 25.03.2015 al n. 10799/7807.	Del 27.02.2024 al n. 10213/7619
-------------------------	--------------------------	--	------------------------------------

- Atti privati o contratti di locazione sugli immobili**

Descrizione: non sono presenti atti privati o di locazione				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

- Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione: il caso non sussiste

- Stima del canone di locazione di mercato**

Descrizione: il caso non sussiste

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 13)

- Vincoli sui beni pignorati**

Vincolo paesaggistico:	Esistente	Non esistente
	-----	Ai sensi del P.T.P.R. D.C.R n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021, Supplemento n. 2, l'area ricade: <u>secondo la Tav. A e Tav. B</u> <u>Paesaggio degli insediamenti urbani</u>
Vincolo artistico:	----	
Vincolo storico:	-----	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	-----	
Vincolo di indivisibilità:	-----	

- Oneri condominiali**

Spese fisse di gestione o manutenzione: consuntivo preventivo 1.7.2024-30.06.2025 relativo all'immobile pignorato = € 288,88
Spese straordinarie già deliberate: non sono previste spese straordinarie future.
Spese condominiali: rate quadrimestrali relative all'immobile pignorato = € 96,29
Altro: -----

- Diritti demaniali ed usi civici**

L'area non è interessata né da demanio e né da usi civici

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 14)

- Quota di pignoramento**

Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)

Cell. 3296367587 e-mail: elena.boaga@gmail.com pec: e.boaga@pec.archrm.it p.i. 08497931009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Notifica atto di pignoramento:		27.02.2024		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento A/2	XXXXXXXXXXXXXX	foglio 5 particella 393 sub. 14	1/1	25.03.2015 al n. 10799/7807

- Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- Separazione in natura e progetto di divisione: l'immobile non è suscettibile di separazione in natura

LOTTI

Quesito 15)

- Vendita bene pignorato**

Lotto unico:

Abitazione di tipo civile (A/2) _ sito a Manziana (RM) in via Ronciglione n. 8, int. 5 Piano 2°, censito al NCEU con il F. 537 p.la 393 sub. 14.

STIMA

Quesito 16)

- Superficie commerciale**

Appartamento piano 2°		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 80,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 80,00
Accessori	balcone 1	mq 16,00	30%	mq 4,80
	balcone 2	mq 2,50		mq 0,75
			Superficie commerciale	mq 85,55

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

Descrizione metodo

Il bene è stato valutato con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili nella stessa area territoriale di mercato del bene da stimare, i dati OMI per il 2° semestre 2023 abitazioni civili zona Periferica e quelli del Borsino immobiliare zona periferica, appartamenti in stabili di fascia media.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
appartamento	Val. locali	Min. 750 ÷ Max. 1.888	€/mq 1.291,75	€/mq 1.100,00
	OMI	Min. 850 ÷ Max. 1.200	€/mq 1.025,00	
	BI	Min. 766 ÷ Max. 1.223	€/mq 995,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato

Coefficienti di differenziazione

Per livello di piano

- Piano 2° senza ascensore -15%

Stato conservativo

- Da ristrutturare -10%

Riscaldamento

- Autonomo +5%

Regolarizzazione edilizia

Accertata la sussistenza di irregolarità edilizie (quesito 9), si prevede una spesa pari a € 3.200,00 per redazione del bene.

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: i coefficienti di differenziazione applicati al caso in esame sono quelli pubblicati dal Borsino Immobiliare.

Per regolarizzazione del bene, è stato calcolato il compenso professionale per le prestazioni richieste, gli oneri di segreteria e le sanzioni presunte ai sensi del DPR 380/2001.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento piano 2°	85,55	891,00	€ 76.225,05
oneri per sanatoria		3.200,00 €	€ 73.225,05
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 73.000,00

Copia del presente elaborato peritale, al legale dell'istituto procedente e al custode.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Canale Monterano, lì 16.10.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Elena Boaga

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

ALL. A_F. 5 p.lla 393 _ Mappa

ALL. B_F. 5 p.lla 393 _ visura_plani

ALL. C_Ispezione ipotecaria

ALL. D_LeN.36-71

ALL. E_LeN.153-75_variante

ALL. F_abitabilità

ALL. G_Rep. 71968

ALL. H_Rep. 186330

ALL. I_Certificato anagrafe

ALL. L_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL. M_ELAB.GRAFICO DI RILIEVO DELLE DIFFORMITA'

Dott. Arch. Elena Boaga via Poggio della Galla n. 7 Canale Monterano (RM)

Cell. 3296367587 e-mail: elena.boaga@gmail.com pec: e.boaga@pec.archrm.it p.i. 08497931009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009