



STEFANIA NARDANGELI
Architetto

Ill.mo Giudice
Dott. PALMACCIO STEFANO
TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA
Provincia di Roma

Oggetto:

Esecuzione Immobiliare n. 188/2023 R.G.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE (FINALE)
IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE
PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI
PROSSIMA UDIENZA IN DATA 20/02/2024



Premesso che:

- **Il Dottor PALMACCIO STEFANO, in data 15/11/2023, ha nominato CTU la sottoscritta Arch. Stefania Nardangeli**, iscritta all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n. 9638, nata a Civitavecchia il 16/09/1966, residente in Santa Marinella via IV Novembre n.188/A, con studio in Santa Marinella, via Gabriele D'Annunzio n.1;
- **La sottoscritta ha accettato l'incarico**, comunicato via PEC al Tribunale ufficio E.I., il giorno **22/11/2023**;
- Il Dottor Palmaccio Stefano, Giudice dell'esecuzione, con Decreto in data 15/11/2023, ha fissato l'udienza al giorno **20/02/2024 ore 09,45**;
- In accordo con il Custode Dott. Corti Fabio, la data di sopralluogo (inizio operazioni peritali) veniva fissata per il giorno **01/12/2023 alle ore 10,00**.
In tale sopralluogo, non avendo potuto accedere all'interno del compendio per assenza di persone, si è effettuato un controllo esterno, da via Francesco Rosati n. 21 (Vedere Allegato n. 1).
Il giorno **05/12/2023 ore 09,30**, in occasione del **2° sopralluogo**, è stato possibile accedere all'interno del bene esecutato. Sono state rilevate misurazione metriche di tutti gli spazi interni. La CTU, insieme al Custode, è stata accolta all'interno dell'abitazione dalla famiglia affittuaria XXXXXXXXXXXX, che con cortese collaborazione ha mostrato i vari vani e dipendenze.
Dell'unità abitativa, è stato effettuato rilievo fotografico esterno ed interno (Vedere Allegato n. 2).
- Nei termini stabiliti dal Giudice, la sottoscritta C.T.U. ha trasmesso, alle Parti e al Tribunale, la RELAZIONE CTU (BOZZA):
 - In data **19/01/2024**, inviata PEC indirizzata al Creditore presso filippocoleine@ordineavvocatiroma.org e, per conoscenza, al Custode dott.fabiocorti@libero.it;
 - In data **20/01/2024**, inviata copia cartacea, via Posta Ordinaria, al Sig. XXXXX XXXXXXXXXXXX;

- In data **22/01/2024**, inviato nuovo deposito al Tribunale di Civitavecchia, tramite Redattore WEB EfiSystem.
(Vedere Allegato n. 1BIS)

DALLE PARTI NON SONO PERVENUTE NOTE CRITICHE ALL'ELABORATO BOZZA DEL CTU.

Pertanto,

- Consultati i relativi atti del Tribunale;
- Dopo aver acquisito tutti quegli elementi necessari per la risposta all'incarico posto dal giudice come di seguito esposti:

Il G.E. affida all'esperto il seguente incarico:

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 certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriore 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 a 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; 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'atto 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 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 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 soggetto 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'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;

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'art. 40, comma 6° della L. 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. e 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; allegghi, 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere 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.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA :

Le operazioni peritali, presso l'immobile in oggetto, sono iniziate con il sopralluogo in data **01/12/2023**, ore 10,00, e proseguite con il sopralluogo in data **05/12/2023**, ore 9,30.

Le ricerche/ricieste per la raccolta della documentazione necessaria per la risposta ai quesiti sono state effettuate:

- Il **19/12/2023**, ore 10,30, presso gli Uffici del Comune di Cerveteri, Settore Urbanistica, per ricerca dati PRG/Vincoli e il **02/01/2024** per ricerca Usi Civici.

- In data **21/12/2023**, l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata di Cerveteri comunicava alla sottoscritta C.T.U. i risultati della ricerca documenti riguardante l'immobile di via Francesco Rosati n. 21, dichiarando quanto segue:

"Oggetto: domanda di accesso ai documenti amministrativi Legge 241/90, rif. Prot. 64662 del 19/12/2023 – comunicazione:

In riferimento alla domanda di accesso ai documenti amministrativi pervenuta al protocollo dell'Ente con nota n- 64662 del 19/12/2023, a nome NARDANGELI STEFANIA, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, si comunica che relativamente ai nominativi forniti non è stato possibile rinvenire nei registri d'ufficio alcuna pratica inerente l'immobile in questione. Si informa inoltre che per quanto riguarda il P.R.G. è consultabile sul sito dell'Ente"

(Vedere Allegato n. 8)

- In data **04/01/2024**, la sottoscritta C.T.U., alle ore 10,30, si recava presso l'Ufficio Anagrafe di Cerveteri per reperire il Certificato Anagrafico di Stato Civile dei Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (Vedere Allegato n. 9)

Nella stessa data, **04/01/2024**, la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, per il ritiro del Certificato riguardante gli Usi Civici (Vedere Allegato n. 7/BIS) e l'acquisizione dei dati inerenti alle Normative di P.R.G. (Vedere Allegato n. 7).



Ulteriori ricerche sono state effettuate:

- Presso il Nuovo Catasto Urbano (Sister) per ricercare documenti corrispondenti all'Atto di Pignoramento Immobiliare del Tribunale (Vedere Allegato n. 3);
- Presso l'Ufficio Registro, Agenzia del Territorio di Civitavecchia (Vedere Allegato n. 6).

In seguito ai sopralluoghi sono state necessarie ulteriori verifiche presso gli uffici sopra elencati.

Dell'immobile sono stati effettuati rilievo metrico e fotografico interno/esterno. (Vedere Allegato n. 2)

RISPOSTA AL QUESITO N. 1:

Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriore 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:

Dopo attenta visura dei documenti raccolti e/o trasmessi dagli uffici alla sottoscritta, si accerta la presenza di: "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale". Nel suddetto certificato sono mancanti però i dati catastali sia attuali che storici, limitandosi ai soli dati riguardanti il: foglio, particella, piano, categoria, classe, vani e rendita, con allegato estratto di mappa catastale (Vedere Allegato n. 5).

Risultano mancanti, le planimetrie catastali degli immobili oggetto di E.I. e di zona, che la scrivente ha comunque prontamente provveduto ad acquisire presso il N.C.E.U.: Visura storica nel ventennio + Planimetria attuale. (Vedere Allegato n. 3).

RISPOSTA AL QUESITO N. 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 a 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'atto 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.



418

- 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.

Dopo aver esaminato di concerto con il custode Dott. Corti Fabio la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, co.2°, c.p.c., si precisa:

Punto primo:

Si certifica che il creditore ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva** (Studio Notarile XXXXXXXXXXXX - Vedere Allegato n. 5) comprendente: estratto di mappa catastale, i dati catastali senza elencazione storica, le iscrizioni e trascrizioni, in ordine all'E.I., nel periodo preso in esame come da oggetto.

Nella certificazione notarile sostitutiva si attesta:

Provenienza Ventennale:

- Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito Atto Dott. XXXXXXXXXXXX Notaio in Roma del 14/12/2006 rep. 7114/3169, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, il 08/01/2007 al n. 132 di formalità; favore: XXXXXXXXXXXX nato a Roma il 07/06/1975 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a Civitavecchia il 02/05/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] di piena proprietà.

- Atto Notarile Pubblico di compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXXXX, Notaio in Roma del 08/06/1999 rep. 35211 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, il 10/06/1999 al n. 3060 di formalità, a favore: XXXXXXXXXXXX nata a Roma il 05/06/1961 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in Bracciano cf. XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 piena proprietà.

Dati Catastali storici mancanti, limitandosi ai soli dati tecnici dell'immobile, foglio 31, particella 377, PT, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, rendita € 522,91, ma con allegata planimetria catastale (estratto di mappa).

Il Notaio dichiara, che in base a detti documenti e registri catastali, l'immobile oggetto di attestazione risulta essere di proprietà di XXXXXXXXXXXX nato a Roma il 07/06/1975 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e XXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Civitavecchia il 02/05/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; e che a tutto il 02/11/2023 sono liberi da pesi, oneri vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ufficio Registro:

Ipoteca Volontaria n. 54 del 08/01/2007 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in via Tortona n. 33, Milano) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Roma il 07/06/1975 e XXXXXXXXXXXX nata a Civitavecchia il 02/05/1978 per € 464.000,00 di cui € 232.000,00 capitale durata 30 anni derivante da mutuo fondiario atto Not. XXXXXXXXXXXX del 14/8/2006 rep. 7115/3170;

Pignoramento n. 8457 del 31/10/2023 a favore XXXXXXXX con sede in Conegliano (TV), c.f. XXXXXXXXXXXX, richiedente: Avv. XXXXXXXXXXXX



via Boncompagni, n. 93 Roma, contro XXXXXXXXXXXX nato a Roma il 07/06/1975 e XXXXXXXXXXXX nata a Civitavecchia il 02/05/1978, Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia in data 26/09/2023 rep. 2707.

Punto secondo:

- Relativamente alla documentazione catastale, il creditore ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva** (Vedere Allegato n. 5): Nella Certificazione sono solo indicati il foglio, la particella, il piano, la categoria, la classe, i vani e la rendita.

Comunque di seguito si elencheranno i dati derivanti dalla visura storica per immobile:

- Catasto Fabbricati Comune di Cerveteri (RM), **F. 31 P.IIIa 377**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie 94 mq., totale escluse aree esterne 87 mq., rendita euro 522,91, via Francesco Rosati n. 21 piano T.

Intestati catastali: XXXXXXXXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Roma (RM) il 07/06/1975. Diritto di proprietà per 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Civitavecchia (RM) il 02/05/1978. Diritto di proprietà per 1/2.

Storia degli intestati dell'immobile:

Impianto meccanografico del **30/06/1987**:

1) XXXXXXXXX, nata ad Ariolo il 13/03/1986, dall'impianto al 29/01/1998 Diritto di: Da verificare usufruttario (deriva dall'atto 1);

2) XXXXXXXXXXXX, f. [redacted] Diritto di proprietà per 1/9;

3) XXXXXXXXXXXX [redacted] Diritto di proprietà per 1/9;

4) XXXXXXX [redacted] Diritto di proprietà per 1/9;

5) XXXX [redacted] Diritto di proprietà per 1/9;

6) XXXX [redacted] Diritto di proprietà per 1/9;

7) XXXX [redacted] Diritto di proprietà per 1/9;

8) XXXXXXX [redacted] Diritto di proprietà per 1/9;

9) XXXXXXX [redacted] Diritto di proprietà per 1/9.

1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXX sede in Bracciano (RM). Dal 29/01/1998 al 08/06/1999. Diritto di proprietà per 1/1.

Atto del 29/01/1998 Pubblico Ufficiale Corrado Nino Filippo sede Roma (RM) Repertorio n. 33206 – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE N. 2865. 1/1999. Reparto PI di CIVITAVECCHIA IN ATTI DAL 15/11/2000.

1) XXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Roma il 05/06/1964. Dal 08/06/1999 al 14/12/2006. Diritto di proprietà per 1/1.

Atto del 08/06/1999 Pubblico Ufficiale ANDERLINI LEONELLO Sede in Roma (RM) Repertorio n. 35211. COMPRAVENDITA. Trascrizione n. 3060.01/1999. Reparto PI di Civitavecchia in atti dal 15/11/2000.

1) XXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Roma (RM) il 07/06/1975. Dal 14/12/2006. Diritto di proprietà per 1/2.

2) XXXXXXXXX cf. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Civitavecchia (RM) il 02/05/1978. Dal 14/12/2006. Diritto di proprietà per 1/2.



8/18

Atto del 14/12/2006 Pubblico Ufficiale Giusto Francesca Sede ROMA (RM)
Repertorio n. 7114 – COMPRAVENDITA. Nota presentata con modello
unico n. 132.1/2007 Reparto PI di Civitavecchia in atti dal 09/01/2007.

Punto terzo:

Non risultando tra i documenti depositati dal creditore il certificato di stato civile della parte esecutata.

La sottoscritta C.T.U. ha acquisito il titolo dagli archivi anagrafici del Comune di Cerveteri, dove risulta che i Signori XXXXXXXX e XXXXXXXX sono coniugati dal 08/10/2009 (Vedere Allegato n. 9).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3:

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

- Ipoteca Volontaria n. 54 del 08/01/2007 a favore Banca per la Casa Spa con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto in via Tortona n. 33, Milano) contro XXXXXXXXXXXX nato a Roma il 07/06/1975 e XXXXXXXXXXXX nata a Civitavecchia il 02/05/1978 per € 464.000,00 di cui € 232.000,00 capitale durata 30 anni derivante da mutuo fondiario atto Not. Giusto Francesca del 14/812/2006 rep. 7115/3170;
- Pignoramento n. 8457 del 31/10/2023 a favore ITACA Srl con sede in Conegliano (TV), c.f. XXXXXXXXXXX, richiedente: Avv. Filippo Coleine via Boncompagni, n. 93 Roma, contro XXXXXXXXXXX nato a Roma il 07/06/1975 e XXXXXXXXXXX nata a Civitavecchia il 02/05/1978, Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia in data 26/09/2023 rep. 2707.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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 trascritto il...

- Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito Atto Dott. Giusto Francesca Notaio in Roma del 14/15/2006 rep. 7114/3169, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, il 08/01/2007 al n. 132 di formalità; a favore: XXXXXXXXXXX nato a Roma il 07/06/1975 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a [redacted] di piena proprietà contro XXXXXXXX [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto Notarile Pubblico di compravendita a rogito Dott. Anderlini Leonello, Notaio in Roma del 08/06/1999 rep. 35211 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, il 10/06/1999 al n. 3060 di formalità, a favore: XXXXXXXXXXXX nata a Roma il 05/06/1961 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in Bracciano cf. XXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 piena proprietà.



RISPOSTA AL QUESITO N. 5:

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

L'atto di provenienza ultraventennale risulta nella documentazione in atti (Vedere Allegato n. 5 - Certificazione Notarile Sostitutiva):

Provenienza Ventennale:

- Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito Atto Dott. Giusto Francesca Notaio in Roma del 14/12/2006 rep. 7114/3169, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, il 08/01/2007 al n. 132 di formalità; favore: XXXXXXXXXX nato a Roma il 07/06/1975 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e XXXXXXXX nata a Civitavecchia il 02/05/1978 per i diritti di 1/2 di piena proprietà contro XXXXXXXX nata a Roma il 05/06/1961 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- **Atto Notarile Pubblico di compravendita a rogito Dott. Anderlini Leonello, Notaio in Roma del 08/06/1999 rep. 35211 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, il 10/06/1999 al n. 3060 di formalità, a favore: XXXXXXXX nata a Roma il 05/06/1961 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro XXXXXXXXXXXX sede in Bracciano cf. XXXXXXXX per i diritti di 1/1 piena proprietà.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 6:

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

L'unità immobiliare in oggetto, sita nel Comune di Cerveteri (RM), in Via Francesco Rosati n° 21, piano T, è composta da una villetta monofamiliare su un livello, con piccolo giardino, a cui si accede da cancelletto pedonale e scala in muratura dalla suddetta via.

Non lontana dai centri istituzionali e terziari (Vedere Allegato n. 4), la suddetta abitazione, che si sviluppa come detto, su un livello fuori terra, rialzata rispetto al livello della strada di accesso, esternamente si presenta in buono stato di conservazione.

Confina a sud-ovest con via Francesco Rosati (strada di importante comunicazione), a nord-ovest con immobile censito in Catasto E.U. P.lla 194, a nord con lotto P.lla 410 e ad est con lotto P.lla 195.

L'interno dell'immobile esecutato, che si presenta in buone condizioni, risulta così composto:



- **APPARTAMENTO unifamiliare su un livello**, con accesso da scala esterna, comprende: ingresso, angolo cottura-pranzo, due camere, due bagni e un piccolo giardino.

Calcolo delle Superfici:

ABITAZIONE:

- Ingresso-A.C.-Pranzo	mq. 28,90
- Camera doppia	mq. 11,04
- Camera singola	mq. 9,51
- Bagno	mq. 5,00
- W.C.	mq. 3,00
Totale Sup. Utile	mq. 57,45
- Giardino	mq. 75,00

Nel N.C.T. è censito al foglio 31 particella 377.

Relativamente alle certificazioni energetiche e dichiarazione di conformità:

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile – APE;
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

IMPONIBILITA' IVA: Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice, la vendita non è soggetta ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

I dati contenuti nell'Atto di pignoramento descrivono perfettamente il bene oggetto di E.I. sia a livello toponomastico che catastale.

Infatti l'immobile è sito in:

Cerveteri via Francesco Rosati n° 21, posto al piano terra, composto da tre camere e accessori.

L'unità Immobiliare è censita in catasto urbano del Comune di Ladispoli al F. 31, Particella 377.

La conformazione interna dell'unità abitativa non differisce dalla planimetria catastale in atti (Vedere Risposta al Quesito n. 8).



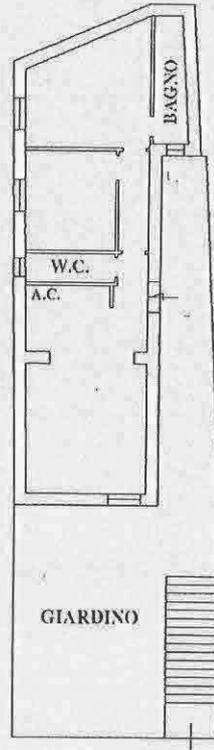
RISPOSTA AL QUESITO N. 8:

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

Il bene esecutato nello stato attuale risulta conforme alla planimetria catastale aggiornata.

Non essendo stato possibile reperire, negli uffici competenti del Comune di Cerveteri, alcun documento utile come Licenze Edilizie, Concessioni oppure Sanatorie/Condoni vari, tali da poter dimostrare eventuali difformità (Vedere Allegato 8 - Informativa Amministrativa: "Oggetto: domanda di accesso ai documenti amministrativi Legge 241/90, rif. Prot. 64662 del 19/12/2023 – comunicazione: In riferimento alla domanda di accesso ai documenti amministrativi pervenuta al protocollo dell'Ente con nota n- 64662 del 19/12/2023, a nome NARDANGELI STEFANIA, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, si comunica che relativamente ai nominativi forniti non è stato possibile rinvenire nei registri d'ufficio alcuna pratica inerente l'immobile in questione. Si informa inoltre che per quanto riguarda il P.R.G. è consultabile sul sito dell'Ente.") dobbiamo considerare come atto ufficiale la suddetta planimetria catastale in atti.

PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA AL 04/04/2006
(Dichiarazione protocollo n. RM0264536)



PIANO TERRA
ABITAZIONE
H=3.00



(Vedere Allegato n. 3)



12/18

RISPOSTA AL QUESITO N. 9:

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

Nello Strumento Urbanistico in vigore Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con DGRL in conformità a quanto disposto dai provvedimenti di approvazione del P.R.G. (delibere di Giunta Regionale del Lazio n° 3505 del 07/06/1980, n° 5852 del 06/11/1980 e n° 5144 del 06/10/1981) l'immobile esecutato è inserito in zona con DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona "A2" – Parti del Vecchio Centro di cui è necessaria LA RISTRUTTURAZIONE.

Inoltre è inserito nel Piano Particolareggiato delle Aree esterne al Centro Storico nella Zona di Ristrutturazione A2 e Contermini sia nella Planimetria di Piano che nelle Norme Tecniche di Attuazione alla voce DEMOLIZIONE.

(Vedere Allegato n. 10)

Nel P.T.P.R. l'immobile è così individuato:

TAV. "A" – Sistema del paesaggio insediativo. Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto

TAV. "B" –

1) Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico. Art 134 co. L lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004. – Beni Dichiarati cd058 001 – lett. c) e d) Beni di insieme: vaste località con valore artistico tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 NTA.

2) Individuazione del patrimonio identitario Regionale, art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004 – Beni ricognitivi di piano es 001 insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, art. 44.

(Vedere Allegato n. 7)

RISPOSTA AL QUESITO N. 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'art. 40, comma 6° della L. 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

Non essendo stato possibile reperire, negli uffici competenti del Comune di Cerveteri, alcun documento utile come Licenze Edilizie, Concessioni oppure Sanatorie / Condoni vari, tali da poter dimostrare eventuali difformità (Vedere Allegato n. 8 - informativa Amministrativa: - "Oggetto: domanda di accesso ai documenti amministrativi Legge 241/90, rif. Prot. 64662 del 19/12/2023 – comunicazione: In riferimento alla domanda di accesso ai documenti amministrativi pervenuta al protocollo dell'Ente con nota n- 64662 del 19/12/2023, a nome NARDANGELI STEFANIA, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, si comunica che relativamente ai nominativi forniti non è stato possibile rinvenire nei registri d'ufficio alcuna pratica inerente l'immobile in questione... ")



considerare come unico atto ufficiale di riferimento la planimetria catastale in atti, aggiornata al 04/04/2006 (Dichiarazione protocollo n. RM0264536)
Il bene esecutato, nello stato attuale, risulta conforme alla planimetria catastale suddetta (Vedere risposta al Quesito 8).

RISPOSTA AL QUESITO N. 11:

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
Non vi sono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

L'immobile risulta abitato dal Signor XXXXXXXXXX, unitamente alla moglie ed alla figlia, con contratto di locazione ad uso abitativo al 30/09/2021. Il contratto di affitto non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, La durata del contratto inizia dal 01/10/2021 al 30/09/2025, con possibilità di rinnovo per altri quattro anni.

L'ammontare della rata mensile di affitto, come dichiarato al Custode, risulta essere pari a €/mese 300,00 (Euro Trecento/00)

RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

L'immobile, risulta non essere sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici (Vedere Allegato n. 9)

RISPOSTA AL QUESITO N. 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 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. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; All'Atto di pignoramento la parte esecutata, i Signori XXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXXXX, erano proprietari del bene esecutato:



14/18

- Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito Atto Dott. XXXXXXXXXXXX
Notaio in Roma del 14/12/2006 rep. 7114/3169, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, il 08/01/2007 al
n. 132 di formalità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene oggetto di E.I. non è divisibile.

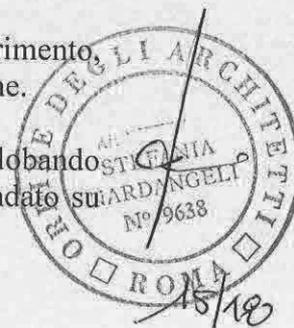
RISPOSTA AL QUESITO N. 16:

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere 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.

La sottoscritta C.T.U. ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito:

- *Definizione preliminare*, sulla scorta di una sufficiente estesa indagine di mercato, di un valore zonale attuale, di un immobile di riferimento ad esso surrogabile, definibile statisticamente, medio ideale;
- *Definizione dei vari parametri*, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- *Comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento*, assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente un preciso dato di riferimento, in senso negativo o positivo;
- *Trasposizioni di tali differenze*, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su



premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Procedendo come indicato si avrà:

- VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

La semplice indagine di mercato, presso le Agenzie Immobiliari: TOSCANO e FRIMM (di Cerveteri - Vedere Allegato n. 10) svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di appartamenti situati in zona, in fabbricati similari, di epoca non recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche, similari e condizioni definibili assolutamente "medie", ha consentito alla sottoscritta C.T.U. di identificare il valore unitario di mercato variabile tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 1.700,00.

In ultima analisi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari ad €/mq 1.600,00.

- PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO.

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri fondamentali, in appresso elencati:

- Parametro zonale, ovvero: ubicazionale, di utenza, posizionale;
- Parametro costruttivo, ovvero: strutturale, di finitura, impiantistica;
- Parametro funzionale;
- Parametro urbanistico;
- Parametro estetico - architettonico.

- COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO.

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito "ideale di riferimento" ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, si ha:

Parametri zonali:

L'ubicazione zonale centrale, la posizione dell'appartamento con affaccio su una importante strada comunale a senso unico (Via Francesco Rosati), vicino ad un grande parcheggio pubblico, connotano l'immobile in termini comunque non incrementali rispetto a quelli definiti medi, pertanto si assume un coefficiente pari ad 1,00.

Parametri costruttivi:

- **Strutturale:** nonostante l'assenza di quadri di dissesto da fatiscenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, comunque l'affioramento di muffe diffuse, induce l'adozione di un coefficiente pari ad 0,90;
- **Finitura :** le caratteristiche di finitura, ancora attuali nelle progettistica del luogo, inducono ad un coefficiente pari ad 1,00;
- **Impiantistico :** presente una Caldaia esterna a gas, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda per i bagni e la cucina. L'Impianto elettrico, con magnetotermico, risulta essere a norma, per cui induce ad un coefficiente pari ad 1,00;



16/18

Parametri funzionali: In termini di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zonali, vuoi interne che esterne, appaiono in linea con la zona, inducono l'applicazione di un coefficiente pari a 1,00.

Parametri urbanistici: La conformità alla planimetria catastale riportata nel N.C.E.U., Dichiarazione del 04/04/2006 scheda compilata dal Geom. Olivieri Marco, unico atto di riferimento per la valutazione della regolarità urbanistica (Vedere Allegato n. 8), induce all'applicazione di un coefficiente pari ad 1,00.

Parametri di trasformazione: La distribuzione degli spazi interni, allo stato attuale, non consente possibilità di modifiche. La razionalità dell'impianto e il suo mantenimento induce l'applicazione di un coefficiente pari a 1,00.

Parametri architettonici: Lo sviluppo architettonico dell'immobile tipico del luogo, senza particolari caratteri significativi e senza pregi formali, inducono l'applicazione di un coefficiente pari a 1,00.

Determinazione del coefficiente totale di comparazione.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'appartamento di che trattasi, risulta pari a:

$$C_{tot} = 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 0,90$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO.

Applicando il $C_{tot} = 0,90$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile di causa, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a €/mq. 1.600,00, si ottiene il valore unitario dell'appartamento pari a:

$$\text{€/mq. } 1.600,00 \times 0,90 = \text{€/mq. } 1.440,00$$

Tenuto conto che la superficie commerciale utile dell'abitazione è pari a :

Ingresso-A.C.-Pranzo	mq. 28,90 x 1,00 = mq. 28,90
Camera doppia	mq. 11,04 x 1,00 = mq. 11,04
Camera singola	mq. 9,51 x 1,00 = mq. 9,51
Bagno	mq. 5,00 x 1,00 = mq. 5,00
W.C.	mq. 3,00 x 1,00 = mq. 3,00
Giardino pavimentato	mq. 75,00 x 0,33 = mq. 24,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 82,20

Il valore dell'appartamento sarà :

$$\text{€/mq. } 1.440,00 \times \text{mq. } 82,20 = \text{€ } 118.368,00$$

Euro Centodiciottomilatrecentosessantotto/00 (Esclusa IVA come per legge)



CONCLUSIONI :

Formano parte integrante della Relazione CTU (Finale) dell'E.I. N.188/2023 R.G. i seguenti allegati:

- 1) Verbali di Sopralluogo;
- 1 BIS) Trasmissione/Spedizione Relazione CTU (BOZZA): Copia Pec /Foto Busta Posta Ordinaria/Rapporto Redattore Web;
- 2) Documentazione Fotografica;
- 3) Ricerca Catastale: Visura Storica e Planimetria + Scheda Storica del 1947;
- 4) Schema Planimetrico con Individuazione Immobile:
 - a) Stralcio Mappa Catastale;
 - b) Stradario;
 - c) Stralcio mappa satellitare;
- 5) Certificazione Notarile Sostitutiva;
- 6) Copia ispezione meccanizzata Ufficio Registro per le Iscrizioni e Trascrizioni;
- 7) Stralcio P.T.P.R. Tavole "A" e "B";
- 8) Lettera/Risposta alla richiesta del CTU per accesso agli atti Uff. Tecnico Edilizia privata Comune di Cerveteri;
- 9) Attestato Usi Civici;
- 10) Copia Estratto Norme di P.R.G.;
- 11) Certificato Stato Famiglia;
- 12) Agenzie Immobiliari;
- 13) Perizia di Stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- 14) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali (formato .rtf);
- 15) Descrizione dell'Immobile oggetto di Stima (formato .rtf).

Della presente RELAZIONE CTU (FINALE) è stata prodotta copia PDF/RTF da inviare, via telematica (Redattore Web-EfiSystem), al Tribunale di Civitavecchia.

Con quanto sopra si ritiene di avere assolto il mandato ricevuto dal Tribunale (Giudice Stefano Palmaccio).

Civitavecchia, li 02/02/2024

Dott.ssa Arch. Stefania Nardangeli



18/10