

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Riferimento : **PROCEDIMENTO N° 221/2018**

Promosso da : **UNICREDIT S.p.A.**

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

GIUDICE ESECUTORE: Dott. **Vigorito FRANCESCO**

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. **Giuseppe BRAVI**



INCARICO

Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, con decreto emesso dal G.E. Dott. Vigorito Francesco, in data 21/01/2019 nel quale veniva posto il presente quesito:

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.

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

oppure:

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

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

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



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

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

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

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

5) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;

6) 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

7) 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;

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

9) 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;

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

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

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; 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 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;

OPERAZIONI SVOLTE

In data 06/02/2019 il sottoscritto C.T.U. provvedeva all'accettazione dell'incarico, in via telematica come disposto dal G.E. Prima di dare corso alle operazioni, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla verifica della documentazione contenuta agli atti così come indicato al punto 1 del quesito, ovvero alla verifica della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. dove risulta depositata la relazione notarile. Successivamente ha proceduto ad acquisire in via telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale aggiornata attinente ai beni oggetto di esecuzione, costituita da: visure storiche, estratto di mappa e planimetria, nonché provveduto ad eseguire l'ispezione



ipotecaria attraverso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia nei confronti dell'esecutato . In data 15/03/2019 il sottoscritto C.T.U. di concerto con il Custode nominato, Dott. Nicola Soracco procedeva ad eseguire l'accesso presso gli immobili pignorati, siti in Civitavecchia (RM) Via Maestrale s.n.c., individuata l'area su cui sono poste le tre unità immobiliari, si è proceduto al sopralluogo. Sui luoghi sono risultati presenti gli attuali occupanti, i quali acconsentono all'accesso. Nella prima unità visionata è risultato presente il

al quale il Custode ha espletato le formalità con l'apertura del verbale di accesso, dopo diche il sottoscritto C.T.U ha proceduto con la presa visione dello stato dei luoghi, la verifica di alcune misurazioni relative all'immobile ed eseguito il rilievo fotografico dei vari ambienti compresa l'area esterna di competenza. Negli altri due immobili, è risultato presente il Sig.

il quale ha preso cognizione dello stato degli immobili secondo quanto illustrato dallo stesso Custode, espletate le formalità ed aperto il verbale di accesso il sottoscritto ha avuto modo di eseguire tutti gli accertamenti del caso ovvero ha dato corso al rilievo di alcune misurazioni, nonché eseguito alcune fotografie che rappresentassero lo stato dei luoghi di entrambi le unità immobiliari. Eseguiti i rilievi necessari e completata l'acquisizione di tutta la documentazione si procede con la stesura della seguente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI



QUESITO n° 1

In relazione a quanto richiesto nel quesito di cui al presente punto, si è accertato che il creditore procedente, ha provveduto al deposito delle certificazioni notarili a firma del Dottor ROMOLO RUMMO, notaio in Roma, il cui contenuto, rappresenta la documentazione di cui all'art.567 del C.P.C.

QUESITO n° 2

Eseguito, l'esame preliminare della documentazione si precisa quanto segue:

- La certificazione depositata tratta le trascrizioni inerenti l'immobile pignorato, nel periodo superiore al ventennio antecedente alla data del pignoramento;
- i dati catastali e storici risultano indicati nella certificazione depositata;
- risulta depositato l'estratto catastale storico delle unità immobiliari che riguarda lo stesso periodo preso in considerazione dalle certificazioni ovvero per il periodo che si estende al ventennio antecedente la data del pignoramento;
- a completamento della documentazione si è provveduto all'estrazione della documentazione storica relativa anche al terreno che è interessato dalle trascrizioni che vanno oltre al ventennio precedente al pignoramento.

QUESITO n° 3



Sulla scorta della documentazione presente agli atti, e quanto rinvenuto presso gli uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. procede alla predisposizione del seguente elenco relativo ad iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 17/07/2007 RG 9015 RP 2596, a favore di **BANCA DI ROMA S.P.A.** con sede in Roma c.f. 106978161005, contro

garanzia di finanziamento di € 2.400.000,00 per ipoteca di € 4.800.000,00 gravante sulla piena proprietà ove fanno parte anche le unità interessate dalla procedura individuate catastalmente al foglio 30 del Comune di Civitavecchia particella 1443 subalterni 2, 5 e 6.

- TRASCRIZIONE VERBALE PIGNORAMENTO DI IMMOBILI RG n° 9405, RP n° 6625 in data 10/10/2018 a favore di **UNICREDIT S.p.A.** con sede in Milano, c.f.00348170101, carico della con sede gravante su intera proprietà immobiliare di cui al foglio 30 del Comune di Civitavecchia particella 1443 subalterni 2, 5 e 6.

QUESITO n°4

In riferimento alla provenienza ultraventennale del bene oggetto del pignoramento, ci si rifà a quanto già contenuto nella dalla certificazione notarile del Notaio Romolo Rummo:



- Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia in data 31/05/2004 rep. N° 46812/24508, registrato a Civitavecchia in data 28/06/2004 RG. 8308,

con sede in Civitavecchia, C.F.
dal

la
proprietà della particella di cui al foglio 30 del Comune di Civitavecchia n° 1038, della superficie di ettari 0.98.98, oggi a seguito di frazionamento individuata con il n° 1443 della superficie di ettari 0.19.13 enti urbani e promiscui.

- Atto di divisione a rogito Notaio Emma Anedda Sirolli di Civitavecchia in data 25/04/1994 rep. n° 11481/2080, registrato a Civitavecchia il data 05/08/2994, R.G. 4917, R.P. 3430 con la quale

diveniva proprietario della particella di cui al foglio 30 del Comune di Civitavecchia n° 1038 (ex 183a) della superficie di ettari 0.98.98.

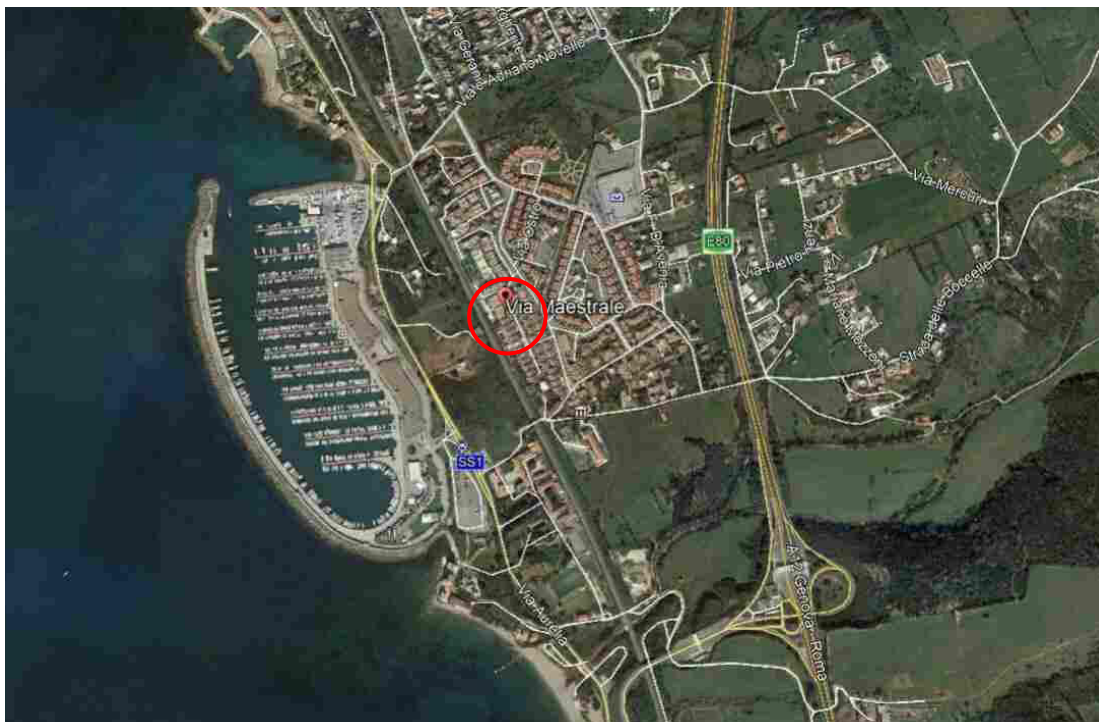
QUESITO n°5

5.a – LOCALIZZAZIONE

I beni oggetto dell'esecuzione, sono costituiti da tre villini siti nel comune di Civitavecchia, posti in Via Maestrale s.n.c.. La località dove si individuano gli immobili (Loc. Boccelle) è posta a ridosso del Porto Turistico di Civitavecchia, facilmente raggiungibile nonché



dalla SS. Aurelia anche dall'autostrada Roma Civitavecchia.



LOCALIZZAZIONE

5.b – CARATTERISTICHE GENERALI

Il compendio pignorato, è ubicato in un complesso residenziale, caratterizzato da costruzioni del tipo isolato con particolare presenza di edifici costituiti da villini bifamiliari. I corpi di fabbrica principali, del tutto simili, si sviluppano complessivamente su due piani fuori terra ed uno interrato, risultano realizzati con struttura in cemento armato, copertura a terrazzo integrata da parti a tetto con manto di tegole in laterizio. Le finiture esterne, sono caratterizzate dalla presenza al piano terra di pareti



rivestite con pietrame di porfido ed intonacate al piano primo. Le parti aggettanti, costituite da gronda e balconi, risultano rifinite da intonaco liscio alla pezza e tinteggiato.

5.c - DESCRIZIONE

VILLINO (1) IMMOBILE INDIVIDUATO CATASTALMENTE CON IL SUB. 2



Abitazione facente parte del villino bifamiliare distribuito su tre livelli a cui si accede dall'area che troviamo sul fronte stradale dell'edificio posto lungo Via Maestrale dove sono ubicati il cancello carrabile e quello pedonale. Al piano terra si trovano soggiorno, cucina, bagno ed una camera, attraverso la scala interna posta sul lato del



soggiorno si accede agli altri due piani costituiti dal piano interrato composto da un ampio salone con cucina, antibagno e bagno, dal piano interrato, attraverso una scala esterna è possibile anche accedere direttamente all'area giardinata che troviamo sul retro del fabbricato. Al piano primo sono state rinvenute due camere da letto ed una utilizzata come camera armadio. Sui due fronti del piano primo si trovano due balconi realizzati dall'arretramento della parete di tamponatura, in quello posto sul fronte stradale si trova la scala a chiocciola che permette di accedere alla copertura. Le finiture interne all'appartamento sono di tipo medio-buono. Le pavimentazioni, sono costituite per la maggior parte da piastrelle in gres porcellanato, di diversa fattura. Le pareti dei bagni e della cucina risultano essere rivestite con piastrelle in gres di varie tipologie. La finitura delle pareti interne in genere risulta essere stata eseguita con intonaco civile e tinteggiatura. I bagni sono dotati di sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco, rubinetteria cromata con dispositivo di comando a leva. Gli infissi esterni sono in legno con finestre e portefinestre complete di vetro termico e persiane, monoblocco con interposte grate in ferro, porte interne in legno del tipo pantografato con specchiature lisce al piano interrato e bugnate per i restanti livelli. L'immobile è dotato dell'impianto, elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento posti sotto traccia. Elementi radianti in alluminio, impianto di produzione di acqua calda sanitaria integrato da pannello solare, caldaia a gas con rete di distribuzione in rame e unità esterna. L'immobile sviluppa



nel suo insieme una superficie utile di mq 204,34 a cui si aggiungono mq 9,79 circa del portico e mq 9,90 dei balconi. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso buono. L'area esterna della superficie complessiva di mq. 193,30 delimitata da recinzione in muratura con sovrastante ringhiera metallica, dove è possibile accede attraverso l'apertura carrabile posta lungo il fronte stradale, risulta, pavimentata con lastrame di Porfido nella parte anteriore, pavimentata con piastrelle in gres e parte attrezzata a verde nella parte posteriore.

VILLINO (2) IMMOBILE INDIVIDUATO CATASTALEMTE CON IL SUB. 5



Le caratteristiche costruttive e di finitura sono del tutto simili per l'intero complesso residenziale, in particolare possono essere rappresentate con quanto illustrato nella descrizione dell'immobile di cui al punto 1 (Par. 1443 Sub. 2), l'immobile di cui al presente punto fa parte anch'esso di un villino bifamiliare che si sviluppa su tre livelli di cui uno interrato. Al piano terra troviamo soggiorno, cucina, bagno ed una camera, al piano interrato, sono posti un ampio salone bagno, antibagno e cucina, al piano primo risultano due camere da letto un bagno ed un locale tecnico, dalla scala esterna posta su uno dei balconi che completano il piano primo si ha la possibilità di accedere alla copertura dove oltre alla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento si trovano un pannello solare ed il serbatoio per riserva idrica. L'immobile sviluppa nel suo insieme una superficie utile di mq 194,75 a cui si aggiungono mq 9,73 circa del portico e mq 9,90 dei balconi. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso buono. L'area di pertinenza (mq. 197,59 rilevata graficamente) delimitata su tre lati da recinzione in muratura con sovrastante ringhiera metallica, dove si ha accesso attraverso l'apertura carrabile posta lungo il fronte stradale, risulta pavimentata in calcestruzzo nella parte anteriore, e con piastrelle in gres sul retro dove possiamo trovare anche una parte attrezzata a giardino. In occasione della ricognizione si è rilevato che, allo stato attuale **l'area esterna non risulta divisa dalla stessa di pertinenza**



del sub. 6.

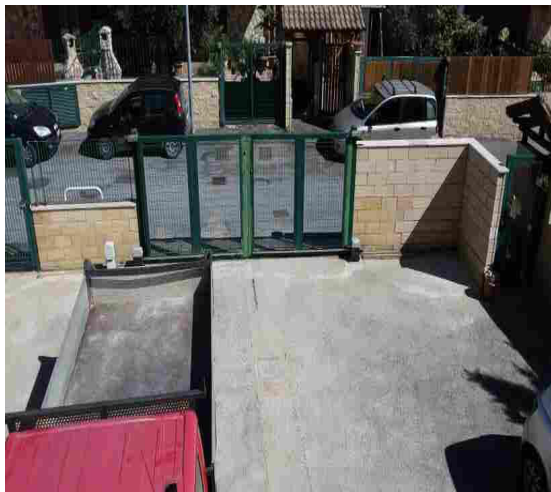
VILLINO (3) IMMOBILE INDIVIDUATO CATASTALMENTE CON IL SUB. 6



L'immobile individuato al presente punto, completa il villino bifamiliare dove è ubicato anche l'appartamento di cui al precedente punto due, nella fattispecie risulta caratterizzato dalla stessa tipologia costruttiva e di finitura. Al piano terra troviamo soggiorno, cucina, bagno ed un locale servizi, al piano interrato, sono posti il salone, il bano ed una cucina, al piano primo sono collocate due camere da letto un bagno ed un locale tecnico, come per gli altri immobili dalla scala esterna posta su uno dei balconi che completano il piano primo si ha la possibilità di



accedere alla copertura dove oltre alla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento si trovano un pannello solare ed il serbatoio per riserva idrica. L'immobile sviluppa nel suo insieme una superficie utile di mq 197,47 a cui si aggiungono mq 9,73 circa del portico e mq 9,90 dei balconi. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso buono. L'area di pertinenza (mq. 197,47 rilevata graficamente) delimitata su tre lati da recinzione in muratura con sovrastante ringhiera metallica, risulta pavimentata con pavimento in calcestruzzo nella parte anteriore, pavimentata con piastrelle in gres e parte attrezzata a verde nella parte posteriore. L'area esterna si presenta come un'unica corte a servizio delle unità immobiliari di cui ai Sub. 5 e 6.



RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA



5.d DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Il compendio pignorato, risulta censito al Foglio 30 del Comune di Civitavecchia, rispettivamente con le particelle:

- **VILLINO 1**, Foglio 30 Particella **1443 Sub. 2**, Zona Censuaria 3, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 6, Rendita Catastale € 728,20, Via Maestrale s.n.c., piano T-1-2 e S/1.
- **VILLINO 2**, Foglio 30 Particella **1443 Sub. 5**, Zona Censuaria 3, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Rendita Catastale € 667,52, Via Maestrale s.n.c., piano T-1-2 e S/1.
- **VILLINO 3**, Foglio 30 Particella **1443 Sub. 6**, Zona Censuaria 3, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Rendita Catastale € 667,52, Via Maestrale s.n.c., piano T-1-2 e S/1.

5.e ART. 10 D.P.R. 633/1972 ESENZIONE IMPOSTA

Ai fini dell'assoggettabilità della vendita all' IVA il sottoscritto C.T.U. pone in evidenza che il soggetto esecutato non risulta quale Impresa Costruttrice, risultano inoltre trascorsi più di 5 anni dalla data della fine dei lavori.

QUESITO n°6

6.a ACCERTAMENTO CONFORMITA' PIGNORAMENTO DATI CATASTALI



La descrizione, contenuta nell'atto di pignoramento, è risultata conforme a quanto contenuto nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del territorio e Servizi Catastali della Provincia di Roma, tale situazione ha permesso al sottoscritto C.T.U. di procedere all'univoca individuazione dei beni pignorati.

QUESITO n° 7

In occasione del sopralluogo effettuato nel complesso pignorato, non si sono riscontrate difformità a livello di rappresentazione planimetrica. Si è accertata la trasformazione dei locali posti al piano interrato ed al piano primo, stante la situazione, derivata dalla realizzazione di opere in assenza di titolo abilitativo, come descritto al successivo punto 9, non si ritiene di dover procedere all'aggiornamento.

QUESITO n° 8

8.a UTILIZZAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Il sito ove è stato edificato l'edificio che ricomprende l'immobile pignorato ricade nel P.R.G. del Comune di CIVITAVECCHIA Quale Zona 13, interessato successivamente dal piano di Lottizzazione ad Iniziativa Privata "Loc. BOCCELLE" Comparto "D" .

QUESITO n° 9

9.a ITER EDILIZIO AMMINISTRATIVO



Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, risultano essere stati realizzati a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n° 21 rilasciato dal Comune di Civitavecchia 14/02/2005, teso ad ottenere il permesso di costruire per la realizzazione di n° 14 Villini tipologia "C" contraddistinti con i n.ri. **9-10-11**-12-13-14, n° 4 villini di tipologia "D" contraddistinti con i n.ri. 2-4-5-6, n° due villini di tipologia "F" contraddistinti con i n.ri 1-3, n° 1 villino di tipologia "G" contraddistinto con il n° 7 ed uno di tipologia "W" contraddistinto con il n° 8;
- PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE n° 65 rilasciato in data 04/04/2007;
- D.I.A. ai sensi dell'Art. 22 del DPR 6 Giugno 2001 n° 380, del 19/05/2008, variante tipologica ai villini 9-10-11 del comparto 4;
- In data 09/04/2008 con protocollo n° 16560, risulta essere stata presentata la richiesta di agibilità, allo stato attuale non risulta però rilasciato alcun certificato di agibilità.

9.b CONFORMITÀ

In occasione dell'accesso presso il compendio pignorato, si sono individuate delle difformità che si ripetono su tutti i beni rappresentate sostanzialmente dal cambio di destinazione di alcuni dei locali posti al piano interrato e dei locali tecnici che troviamo al piano primo. Le opere realizzate sono finalizzate alla trasformazione in residenziale della



superficie concessa quale superficie non residenziale. Ai fini della sanabilità degli illeciti riscontrati, il sottoscritto C.T.U. pone in evidenza in primo luogo che allo stato attuale gli stessi non risultano essere stati sanati e non risulta inoltrata alcuna richiesta, per quanto concerne invece la possibilità di procedere alla presentazione dell'istanza di condono, si rileva che l'immobile **non** si trova 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. Le opere realizzate, non potranno essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380, si dovrà procedere alla riduzione in pristino per i quali si imputa una spesa forfettaria di €. 5.000,00 cadauna, si dovrà tenere in considerazione inoltre il ripristino della muratura di divisione degli immobili di cui al Sub. 5 e 6, da quantificarsi in €. 12.000,00 comprensiva di spese tecniche.

QUESITO n° 10

Dalla visura ipotecaria effettuata, non risultano ulteriori procedimenti che interessano gli immobili pignorati.

QUESITO n° 11

In riferimento allo stato di occupazione degli immobili, si pone in evidenza, come allo stato attuale gli stessi risultino occupati rispettivamente dei Sig.ri:

— il
in virtù di contratto
di locazione ad uso abitativo in data 21/12/2015 (a valere



01/02/2016) con il quale la

concede in locazione l'immobile riportato in catasto al foglio 30 particella 1443 sub. 2 (Villino 1). Nella scrittura privata, viene stabilito un canone mensile di €. 450,00.

—

in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo in data 11/01/2016, (a valere dal 01/09/2016) con il quale la

concede in locazione gli immobili riportati in catasto rispettivamente al foglio 30 particella 1443 sub. 5 (Villino 2) e foglio 30 particella 1443 sub. 6 (Villino 3). Nella scrittura privata viene stabilito un canone mensile di € 900,00.

In riferimento alla congruità dei canoni di locazione si ritiene di prendere in considerazione l'importo minimo indicato nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate O.M.I il quale attesta per immobili simili a quelli pignorati un canone mensile di €. 5,50/mq.

QUESITO n° 12

Attualmente non ricorrono alcune delle condizioni indicate nel quesito di cui sopra ovvero non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n° 13

si rileva che:

- non sussistono oneri relativi a vincoli di natura



storico o artistica;

- non sussistono oneri condominiali;
- gli immobili risultano gravati da atto d'obbligo a favore del Comune di Civitavecchia a ruolo del Notaio Paolo Becchetti notaio in Civitavecchia repertorio 47.923/25.256 con il quale viene vincolata a parcheggio l'area costituita da più porzioni facente parte integrante dei lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-**9-10-11**-12-13-14 per una superficie complessiva di mq. 780,00.

QUESITO n° 14

Dalla documentazione Dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'esecutato,

data della
notifica del pignoramento, sia **L'UNICO PROPRIETARIO** dei beni oggetto della procedura in forza dell'atto di scissione in data 12/12/2008 a rogito del Notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Puglieri di Civitavecchia rep. 20256/5102, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, in data 24/12/2008 RG 14958, RP 9071.

QUESITO n° 15

Date le caratteristiche intrinseche che estrinseche del compendio oggetto del pignoramento, costituito da tre unità immobiliari si individuano i seguenti lotti di vendita:

- **LOTTO 1**, (VILLINO 1) individuato catastalmente al Foglio 30 del Comune di Civitavecchia, Particella 1443



Sub. 2, Zona Censuaria 3, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 6, Rendita Catastale € 728,20, Via Maestrale s.n.c., piano T-1-2 e S/1.

- **LOTTO 2**, (VILLINO 2) individuato catastalmente al Foglio 30 del Comune di Civitavecchia, Particella 1443 Sub. 5, Zona Censuaria 3, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Rendita Catastale € 667,52, Via Maestrale s.n.c., piano T-1-2 e S/1.
- **LOTTO 3**, (VILLINO 3) individuato catastalmente al Foglio 30 del Comune di Civitavecchia, Particella 1443 Sub. 6, Zona Censuaria 3, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Rendita Catastale € 667,52, Via Maestrale s.n.c., piano T-1-2 e S/1.

QUESITO n° 16

16.a – STIMA DEI BENI

L'obiettivo del presente elaborato è, la determinazione in condizioni di normalità e di ordinarietà, del più probabile prezzo di mercato, in condizioni di libera compravendita, attribuibile ora ai beni di cui sopra, all'uopo di questo, si è accertata l'esatta ubicazione nell'ambito del contesto urbanistico, la consistenza plano-volumetrica, le caratteristiche tecniche costruttive e di rifinitura, nonché le caratteristiche di corredo al compendio peritale; a completamento si è svolta un'apposita indagine economica.

16.b - CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Considerate le caratteristiche commerciali di beni, si è ritenuto opportuno adottare quale criterio di stima, il



metodo diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, in condizioni di ordinarietà.

16.c – VALUTAZIONE

Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite al secondo semestre 2018. La valutazione, ottenuta dalla semplice media aritmetica tra valori individuati, è stata inoltre particolarizzata, per tener conto, oltre alle altre caratteristiche intrinseche, dell'effettiva **vetustà**, della **qualità tipologica**, del suo **stato attuale** di conservazione e della sua collocazione nel contesto urbanistico. Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei coefficienti di differenziazione, in pratica dei numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione "a nuovo" ai beni qui oggetto di stima. Tenuto conto della situazione in cui si pongono i beni oggetto di perizia, in funzione di quanto precedentemente indicato ai fini della determinazione del valore di



applicazione, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i coefficienti con cui operare, che si indicano nella qualità, vetustà e stato di manutenzione e conservazione, dai quali è risultato il coefficiente di differenziazione specifico di 1,00 da applicare all'importo del valore risultato dall'indagine. Ricavato, a questo punto il valore del parametro di comparazione riferito al prezzo dell'unità di superficie commerciale che si indica in **€ 1.800,00/mq.** Tenuto conto della superficie commerciale del bene valutata secondo i seguenti criteri, 100% della superficie lorda dell'abitazione (*superficie calpestabile compresa l'incidenza delle murature perimetrali e dei tramezzi al 100%, muri divisorii al 50%*), 30% delle superfici porticate; 10% della superficie esterna, si procederà alla determinazione del valore del compendio oggetto della procedura.

INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Precisando che i dati metrici di seguito riportati sono in parte desunti dalle planimetrie catastali e dalle pratiche edilizie autorizzative e che i parametri forniscono i conteggi indicati nelle tabelle che costituiscono il riepilogo delle valutazioni per il compendio peritale oggetto della procedura distintamente per i singoli lotti.



DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N° 1

PARTICELLA 1443 SUB 2	u.m.	superfici	Coeff.	S.C.
SUP. LORDA INTERRATO	mq	107,20	60,00%	64,32
CHIOSTRINA	mq	6,27	35,00%	2,19
PORTICO	mq	9,79	30,00%	2,94
SUP.LORTA PIANO TERRA	mq	78,00	100,00%	78,00
AREA PAVIMENTATA ESTERNA	mq	127,30	10,00%	12,73
GIARDINO	mq	66,63	10,00%	6,66
SUP. LORDA PIANO PRIMO	mq	52,00	35,00%	18,20
BALCONE	mq	5,10	25,00%	1,28
BALCONE	mq	4,80	25,00%	1,20
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq			187,52

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA LOTTO 1

VALORE DI STIMA				
OMI	1500	2000	€	1.750,00
RILEVAZIONE MERCATO		1850	€	1.850,00
MEDIA			€	1.800,00
PREZZO APPLICAZIONE			€	1.800,00
VALORE STIMATO			€	337.535,10
Riduzione in pristino			-€	5.000,00
			€	332.535,10
ASSENZA GARANZIA VIZI RIDUZIONE		-5%	-€	16.626,76
VALORE CORRETTO			€	315.908,35
SVALUTAZIONE IMMOBILE				
LOCATOIMMOBILE LOCATO		-20%	-€	63.181,67
VALORE STIMATO			€	252.726,68
VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO			€	252.000,00



DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N° 2

PARTICELLA 1443 SUB 5	u.m.	superfici	Coeff.	S.C.
SUP. LORDA INTERRATO	mq	107,20	60,00%	64,32
CHIOSTRINA	mq	6,29	35,00%	2,20
PORTICO	mq	9,73	30,00%	2,92
SUP.LORDA PIANO TERRA	mq	78,00	100,00%	78,00
AREA ESTERNA ACCESSO	mq	71,42	5,00%	3,57
AREA PAVIMENTATA ESTERNA	mq	58,00	10,00%	5,80
GIARDINO	mq	68,17	10,00%	6,82
SUP. LORDA PIANO PRIMO	mq	52,00	35,00%	18,20
BALCONE	mq	5,10	25,00%	1,28
BALCONE	mq	4,80	25,00%	1,20
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq			184,30

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA LOTTO 2

VALORE DI STIMA				
OMI	1500	2000	€	1.750,00
RILEVAZIONE MERCATO		1850	€	1.850,00
MEDIA			€	1.800,00
PREZZO APPLICAZIONE			€	1.800,00
VALORE STIMATO			€	331.746,30
Riduzione in pristino			-€	11.000,00
			€	320.746,30
ASSENZA GARANZIA VIZI		-5%	-€	16.037,32
VALORE CORRETTO			€	304.708,99
SVALUTAZIONE IMMOBILE LOCATO		-20%	-€	60.941,80
VALORE STIMATO			€	243.767,19
VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO			€	243.500,00



DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N° 3

PARTICELLA 1443 SUB 6	u.m.	superfici	Coeff.	S.C.
SUP. LORDA INTERRATO	mq	83,80	60,00%	50,28
CHIOSTRINA	mq	3,53	35,00%	1,24
PORTICO	mq	9,73	30,00%	2,92
SUP.LORDA PIANO TERRA	mq	78,00	100,00%	78,00
AREA ESTERNA ACCESSO	mq	68,36	5,00%	3,42
AREA PAVIMENTATA ESTERNA	mq	58,00	10,00%	5,80
GIARDINO	mq	71,11	10,00%	7,11
SUP. LORDA PIANO PRIMO	mq	52,00	35,00%	18,20
BALCONE	mq	5,10	25,00%	1,28
BALCONE	mq	4,80	25,00%	1,20
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq			169,44

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA LOTTO 3

VALORE DI STIMA				
OMI	1500	2000	€	1.750,00
RILEVAZIONE MERCATO		1850	€	1.850,00
MEDIA			€	1.800,00
PREZZO APPLICAZIONE			€	1.800,00
VALORE STIMATO			€	304.989,30
Riduzione in pristino		0	-€	11.000,00
			€	293.989,30
ASSENZA GARANZIA VIZI		-5%	-€	14.699,47
VALORE CORRETTO			€	279.289,84
SVALUTAZIONE IMMOBILE LOCATO		-20%	-€	55.857,97
VALORE STIMATO			€	223.431,87
VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO			€	223.000,00



Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto; rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma.

Tarquinia 07/10/2019

Il C.T.U.

f.to Geom. Bravi Giuseppe

Allegati:

- 1) PLANIMETRIE DELLO STATO ATTUALE
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3) VISURE STORICHE;
- 4) ELABORATO PLANIMETRICO;
- 5) PLANIMETRIE CATASTALI;
- 6) ESTRATTO DI MAPPA;
- 7) COPIA PERMESSI DI COSTRUIRE;
- 8) COPIA D.I.A. 2881
- 9) STRALCIO ELABORATI DI PROGETTO;
- 10) COPIA RICHIESTA DI AGIBILITA' ;
- 11) FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI;
- 12) DESCRIZIONE DEI LOTTI;
- 13) COPIA CONTRATTI DI LOCAZIONE;
- 14) COPIA VERBALE DELLE OPERAZIONI;

