

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**  
**SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONE FORZATA**  
**PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 198/2020**

CREDITORE PROCEDENTE

\

DEBITORE

\

Il Giudice  
Ill.ma Dott.ssa A. Dominici

L'Esperto  
Ing. N. Intreccio

Il Custode  
Avv. A. Cascioni

**RAPPORTO DI STIMA E VALUTAZIONE**

---

Premessa

1. Incarichi conferiti dal Giudice
2. Compimento degli incarichi
3. Sintesi operazioni e allegati

Conclusioni

## PREMESSA

Mediante la procedura giudiziaria pendente presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, iscritta al ruolo generale delle esecuzioni immobiliari (R.G.E.) n. 198/2020, si offre in asta un cespite urbano collocato in zona periferica ed alta del Comune di Santa Marinella (RM), alla via Elcetina, n. 63.

Più in particolare, si tratta di una costruzione adibita a funzione residenziale e presumibilmente realizzata tra gli anni 2000 e 2003, come risulta dalle due richieste di condono adoperate dal debitore esecutato nei confronti dell'Amministrazione territorialmente competente, nell'anno 2004.

La costruzione, suddivisa internamente in cinque ambienti, possiede una geometria fortemente squadrata, con tompagnature in c.a. e copertura piana del tipo a terrazzo.

Si sviluppa su un unico livello ed è circondata su due lati da terrapieno, su un lato da un terreno a livello di calpestio e sul restante lato da un'area percorribile e in parte resa libera per l'ingresso.

Si accede mediante una rampa carrabile realizzata in calcestruzzo grezzo misto a ghiaia, livellata solo nei pressi dell'immobile a partire dal quale pende verso la via pubblica con una geometria curvilinea di lunghezza poco superiore ai 35 metri.

La collocazione in altura favorisce il panorama che certo non si risparmia di attenzioni da chiunque sia attratto dal rinomato paesaggio della Perla del Tirreno. Tale contesto è visibile sia a livello di calpestio che dalla copertura della costruzione a cui si accede mediante un'adiacente scala esterna in c.a., facente parte del fabbricato e realizzata in sviluppo ad uno dei predetti terrapieni ivi confinanti.

Lo stato di possesso del cespite, infine, è ascrivibile al debitore esecutato che ne esercita il diritto occupandolo anche con le sue cose.

L'inquadramento ortofotogrammetrico seguente può concorrere a tale sommaria introduzione del bene staggito.



L'esposizione prosegue con le informazioni, i dati e gli approfondimenti richiesti per il caso concreto al fine di intercettare la pluralità di soggetti, interni ed esterni alla procedura esecutiva, cui questo Rapporto è destinato, con il proposito di concorrere a fornire gli strumenti per effettuare, in asta giudiziaria, un acquisto basato sulla comparazione tecnico-giuridica tra lo stato di fatto e la documentazione di riferimento, conveniente nel prezzo ed affidabile per la metodologia impiegata.

## 1. INCARICHI CONFERITI DAL GIUDICE

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

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

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

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

**C)** *In primo luogo,*

- c1 - *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 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 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*oppure:*

- c2 - *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

**D)** *In secondo luogo,*

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

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

**E)** *In terzo luogo,*

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

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

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

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

**A)** *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.),*

**B)** *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

#### **4. Situazione urbanistico-edilizia**

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

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

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

*D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità;*

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

#### **5. Pesi, vincoli e oneri condominiali**

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

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

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

#### **6. Possesso, detenzione, occupazione dell'immobile pignorato**

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

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

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

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

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

#### **7. Individuazione dei lotti di vendita**

*A) 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.*

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

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

#### **8. Estimo**

*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, 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.*

## 2. COMPIMENTO DEGLI INCARICHI

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

In via preliminare appare utile introdurre, almeno in via generale, quali sono i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. In particolare:

- ✓ i diritti reali sono indicati in quello assoluto della piena proprietà in capo al debitore esecutato;
- ✓ il bene è indicato in una u.i.u. catastalmente identificata al N.C.E.U. del Comune di Santa Marinella (RM), Fig. 6, p.lla 2206.

Ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

#### Incarichi 1.A), 1.C) e 1.D): Completezza della documentazione ex art. 567, comma II c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Estensione ventennale ante pignoramento iscrizioni e trascrizioni	Estensione ventennale catastale storico-attuale 1.D) -d1/-d2
Estratto di mappa	No			
Certificati ipocatastali (1.C)-c1)	Si	13 marzo 2019 12 ottobre 2020	No	No
Certificato notarile sostitutivo (1.C)-c2)	Si	19 ottobre 2020	Si	Si
	Istanza di vendita	Certificato notarile	⇒	Rispetto dei termini? ( $\Delta \leq 60$ giorni)
Data di deposito	12 ottobre 2020	2 dicembre 2020		Si
Segnalazioni al Giudice [1.A)]				
Con riferimento al Fascicolo PCT, si evidenziano le seguenti preliminari (art. 173 bis, c. II, d.a. c.p.c.):				
a) note redatte e depositate dall'Esperto nelle date 15 e 18 giugno 2021 e successivo decreto dell'Ill.mo Giudice registrato il 21 giugno 2021;				
b) nota redatta e depositata dal Custode in data 5 luglio 2021 e successivo decreto dell'Ill.mo Giudice registrato il 6 luglio 2021.				

#### Incarichi 1.B), 1.F) e 1.G)

Relativamente al cespite pignorato si predispose, come indicato di compiere in base ai documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e gli elenchi sintetici delle eventuali ulteriori formalità e dei trasferimenti di proprietà.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli				
n. gen.	n. part.	Data nota	Tipo nota	Immobile in Santa Marinella
8195	1950	14/07/2006	ipoteca volontaria iscritta contro il debitore esecutato e un terzo non datore di ipoteca	N.C.E.U. Fig. 6; P.lla 2206
8074	5943	8/10/2020	pignoramento contro il debitore esecutato	

Elenco sintetico dei trasferimenti di proprietà risalenti fino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni rispetto a quella di pignoramento				
n. gen.	n. part.	Data trascrizione	Tipo atto	Immobili in Santa Marinella
2783	2123	5/05/1993	Compravendita *	N.C.T. Fg. 6; P.lle 325-370-768 e 782
Chiarimenti		* atto di acquisto a titolo derivativo (e ultraventennale) in favore del debitore esecutato		
			Acquisito dall'Esperto	In atti
Atto di acquisto a favore dell'esecutato			X	
Atto ultraventennale di provenienza			X	

**Incarico 1.E): Stato civile e residenza storica del debitore esecutato**

L'Esperto ha acquisito dagli archivi amministrativi territorialmente competenti le relative certificazioni di stato civile e residenza storica del debitore esecutato, dall'esame delle quali emerge che:

- ✓ quanto alla dimora [Versione G.D.P.R.];
- ✓ quanto allo stato civile [Versione G.D.P.R.].

\*\*\* \*\*

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Incarico 2.A): Relazione**

Unitamente al Custode giudiziario, in data 29 luglio 2021 si eseguiva primo accesso al cespite pignorato. In tale sede, l'Esperto procedeva separatamente con le relative operazioni di rilievo delle caratteristiche immobiliari interne ed esterne e dello stato conservativo e manutentivo degli ambienti e impianti, effettuando le misurazioni e i dossier fotografici generale e di dettaglio utili a soddisfare la seguente descrizione.

Dati catastali attuali - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €
6	2206	-	-	A/2	1	9,5 vani	Totale: 207 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 207 m <sup>2</sup>	1.128,46
Confini								
Interamente interclusa nell'u.i.u. individuata al N.C.T. Fg. 6, p.lla 2205 (area di enti urbani e promiscui).								
Tipologia:		Fabbricato urbano isolato						
Localizzazione:		Santa Marinella (RM), litorale a nord di Roma Capitale, Regione Lazio, Italia						
Indirizzo e G.P.S.:		via Elcetina, n. 63 (come riportato in visura catastale) - 42.047793, 11.875407						
Piano e interno:		terra (unico livello) privo di interno						
Accesso:		dista circa 35 m lineari dalla via pubblica cui è collegata tramite una rampa carrabile						
Superficie Utile (SU) rilevata								m <sup>2</sup>
1 sottoscala								2,63

H utile rilevata: 2,95 m	1 bagno	2,92
	1 vano con camino e cucinotto in muratura	52,96
	1 ampio vano con pilastro quasi baricentrico	94,02
	1 vano adibito a deposito	15,47
Superficie Accessoria (SA)		m <sup>2</sup>
-		-
Ulteriori superfici non computabili		-
1 vano scala esterno		-
lastrico solare		-
Superficie Calpestabile di pavimento (SU+SA):		168
<b>Caratteristiche generali</b>		
<p>La costruzione ha una geometria fortemente squadrata, quasi rettangolare.</p> <p>Si sviluppa fuori terra, su un unico livello ed è costituita da un'ossatura in conglomerato cementizio armato composta da travi e solaio di copertura in soletta mista (calcestruzzo e laterizio) sorretto da pilastri e muri perimetrali. TaliOMPagnature, pure in calcestruzzo armato, svolgono anche funzione di contenimento dei due terrapieni cui sono lambiti.</p> <p>I terrapieni non posseggono la stessa quota. In particolare, quello rivolto a sud della costruzione si eleva da terra a cielo, poco oltre la quota del lastrico solare. Quello rivolto ad est della costruzione ha invece una quota scalare, crescente dal piano di calpestio fino alla copertura. Tale terrapieno confina con la rampa scale, pure questa in c.a., adiacente al muro perimetrale rivolto ad est dell'edificio. Siffatta scala esterna è quindi servente all'edificio, consente l'accesso alla copertura (e non solo) ed è parte della costruzione in esame.</p> <p>Gli altri due lati della costruzione confinano, rispettivamente, con un terreno (necessariamente incolto, che parte dal livello di calpestio e si sviluppa scalarmente verso la via pubblica) e con un'area carrabile ed in parte resa libera per l'accesso.</p> <p>Le aperture perimetrali attraversabili sono, infine, realizzate sui lati liberi da terrapieno (nord e ovest) mentre sulla parete laterale della scala che volge alla quota inferiore di terrapieno è presente una modesta finestrella (di dimensioni pari a circa 0,35 m<sup>2</sup>).</p>		
<b>Caratteristiche interne</b>		
<p>La costruzione è internamente ripartita in cinque ambienti, due di ampia e tre di medio-piccola metratura.</p> <p>I due ambienti di ampia metratura sono separati da un tramezzo in laterizio misto a c.a. e comunicano mediante un accesso largo circa 1,5 m collocato in posizione laterale.</p> <p>L'ambiente con maggior volumetria presenta un pilastro portante quasi centrale e tre aperture verso l'esterno, due aggettanti sul terreno incolto limitrofo ed una sulla rampa carrabile di accesso. Ancora internamente, confina con un ambiente adibito a deposito attrezzi e materiali idraulici da costruzione.</p> <p>Questi due ambienti sono separati tra loro mediante una porta in legno tinteggiata di verde ed una parete in mattoni forati staccata dal lastrico di copertura per circa mezzo metro. Tale predetto deposito comunica altresì con l'esterno mediante un'apertura aggettante ancora sulla rampa carrabile.</p>		

<p>L'altro ambiente con maggior volumetria presenta al suo interno (in corrispondenza della tompagnatura confinante con il terrapieno verso sud) un cucinotto e un camino in muratura. Ha una sola apertura verso l'esterno, aggettante sulla rampa carrabile di accesso e due aperture interne, una comunicante con il predetto ambiente a maggior volumetria e un'altra comunicante con il vano sottoscala ove sono installati (a parete) una pompa idraulica (nei pressi della finestrella) e uno scaldacqua elettrico.</p> <p>Il sottoscala confina con il bagno, cui si accede attraversando una porta in legno. Al riguardo, tale servizio è privo di evacuazioni naturale (oltre l'entrata) e meccanica ed è composto da tre elementi in ceramica (vaso, lavabo e doccia).</p> <p>Tutte le pareti sono variopinte, alcune ricoperte a tratti da elementi ornamentali e lignei. I pavimenti sono in gres porcellanato come anche i rivestimenti verticali di cucinotto, camino e bagno.</p> <p>Infine, tutte le aperture comunicanti con l'esterno sono schermate con infissi costituiti per metà da pannelli in alluminio anodizzato e per metà da superfici trasparenti (in vetro) protette esternamente da barre longitudinali.</p>
<p>Caratteristiche esterne</p>
<p>La costruzione è interclusa all'interno di un'area promiscua indipendente (cui fanno parte i terrapieni e le zone scoperte e carrabili) a sua volta circondata da ulteriori terreni incolti e allo stato brado.</p> <p>Alla costruzione si accede mediante una rampa carrabile realizzata in calcestruzzo grezzo misto a ghiaia, livellata solo nei pressi dell'immobile a partire dal quale pende verso la via pubblica con una geometria curvilinea di lunghezza poco superiore a 35 metri.</p> <p>La scala esterna (facente parte della costruzione) consente l'accesso alla copertura dell'edificio e ai campi che la circondano rispetto ai quali non è apprezzabile alcun distacco essendo il lastrico solare ricoperto da terreno.</p>
<p>Dotazioni impiantistiche</p>
<p>Tutti gli impianti di distribuzione presenti all'interno della costruzione sono affissi a parete, fuori traccia.</p> <p>Non vi è distribuzione del gas metano ma esclusivamente idrica ed elettrica, peraltro essenziale.</p> <p>Non si ha chiara evidenza, nell'area della costruzione, delle relative sorgenti d'alimentazione (o cd. punti d'allaccio) né del punto indipendente di collegamento con la rete idrico-fognaria comunale.</p> <p>Non sono presenti, infine, macchine adibite al riscaldamento e raffrescamento degli ambienti e quindi nemmeno radiatori dedicati alla diffusione e allo scambio di calore (al riguardo, la presenza del camino fornirebbe solo riscaldamento localizzato).</p>
<p>Stato salubre, manutentivo e conservativo</p>
<p>Gli ambienti interni sono in buono stato mentre quelli esterni sono grezzi e non rivestiti.</p> <p>In generale, la costruzione non appare abitabile in quanto non garantisce alcun comfort abitativo non essendo rispettati i requisiti minimi di cui al D.M. sanità 5 luglio 1975. Appare invece funzionale ad un'eventuale permanenza non prolungata di persone dedite a svolgere specifiche attività accessorie, occasionali o transitorie.</p>
<p>Pertinenze, dotazioni condominiali e millesimi comuni</p>
<p>La costruzione appare priva di pertinenze e indipendente in termini di volume edilizio.</p>
<p>Caratteristiche di zona e limitrofi</p>
<p>Il fabbricato è sito in zona periferica ed alta del Comune di Santa Marinella (RM), oltre la rete autostradale.</p>

Attestato di qualificazione / prestazione / certificazione energetica

Non v'è evidenza dell'esistenza di attestazioni e/o certificazioni energetiche.

### Fotografie e planimetria

A supporto delle descrizioni rese si inseriscono, per quanto possibile, la relativa planimetria allo stato attuale e talune fotografie prodotte durante il sopralluogo, rimettendo il tutto comunque in allegato al presente Rapporto.



Vista interna ambienti/disposizione planimetrica



Vista esterna: lastrico solare e prospetti ingresso-rampa e aperture lato terreno

### Incarico 2.B): applicazione dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972

Il cespite, seppur accatastato quale fabbricato abitativo (cat. A/2), è escluso dall'applicazione perentoria dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972 (come modificato dal D.L. 83/2021) in quanto non destinato ad alloggi sociali e non sottoposto, né dal proprietario (che non si configura come impresa edile) né da impresa costruttrice incaricata, ad interventi di cui all'art. 3, c. 1, lett. c, d, f del D.P.R. 380/2001 entro od oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

### **3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Si premette che l'u.i.u. pignorata, identificata al N.C.E.U. Fg. 6, p.lla 2206 del Comune di Santa Marinella, è stata meramente costituita in atti del Catasto a far data dal 16 dicembre 2005 (nota n. 15355.1/2005).

Tale predetta particella unitamente alla n. 2205, foglio 6 (partita area di enti urbani e promiscui) del N.C.T. dell'omonimo Comune (in atti del Catasto dal 16 novembre 2005, mappale n. 852357.1/2005) deriva da soppressione dell'immobile identificato ancora al suddetto N.C.T., Fg. 6, p.lla 370, a sua volta originato da frazionamento del 29 novembre 1988.

Al riguardo, si rammenta che proprio quest'ultimo immobile, unitamente ad altri, è pervenuto in capo al debitore esecutato mediante atto di acquisto a titolo derivativo a rogito del 5 aprile 1993. È stata invece iscritta ipoteca volontaria, a seguito di concessione di mutuo fondiario a rogito del 12 luglio 2006, esclusivamente sull'u.i.u. identificata al N.C.E.U. Fg. 6, p.lla 2206 del Comune di Santa Marinella.

Ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

#### **Incarico 3.A): Rispondenza formale del bene pignorato**

L'Esperto ritiene sussista rispondenza tra la descrizione catastale attuale dell'immobile (quanto a Comune, catasto, foglio e particella) e quella contenuta nella nota di trascrizione del pignoramento a ciò concorrendo anche i certificati di ispezione ipotecaria (e quindi le relative pubblicità immobiliari) e la relazione notarile sostitutiva depositati in atti. Al riguardo, il tenore dell'art. 555 c.p.c. impone che siano espressamente indicati gli immobili oggetto di pignoramento con ciò comportando esclusivamente l'assunzione del Comune censuario e dei dati catastali segnalati nell'atto trascritto (e segnatamente N.C.E.U. Santa Marinella, Fg. 6, p.lla 2206).

#### **Incarico 3.B): Aggiornamento del Catasto**

Dalle informazioni disponibili non emergono elementi rispetto ai quali occorra un aggiornamento del Catasto. Si precisa infine che vi è corrispondenza tra l'elaborato planimetrico catastale e lo stato di fatto del fabbricato.

#### **Incarico 3.C): Acquisizione delle mappe censuarie**

Non presente in atti, è stata acquisita dall'Esperto in quanto necessaria ad inquadrare la costruzione pignorata rispetto al contesto in cui ricade. Al riguardo, dall'esame dell'atto, anche in raffronto al sopralluogo effettuato presso l'immobile, emerge che il bene pignorato è interamente intercluso nell'u.i.u. identificata al Fg. 6, p.lla 2205 del N.C.T. del Comune di Santa Marinella (con la quale si è altresì constatato non esserci graffatura).

\*\*\* \*\*

### **4. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

#### **Incarico 4.A): Strumento urbanistico**

Il Comune di Santa Marinella è dotato di Piano Regolatore Generale (nel seguito, per brevità, P.R.G.) approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 305 dell'11 febbraio 1975.

Con Deliberazione n. 276 del 7 maggio 2019, pubblicata sul B.U.R.L. n. 41/2019, la Regione Lazio ha altresì approvato, per il Comune di Santa Marinella, la “*Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 01.04.2014. Approvazione con modifiche e prescrizioni*” (tale Variante non comporta mutamenti delle destinazioni di zona né aumento dei pesi insediativi del vigente P.R.G. ma è preordinata ad assicurare semplificazione, trasparenza e univocità nell’attuazione delle previsioni del Piano).

Ciò premesso, l’area sulla quale insiste la costruzione in esame ricade in zona territoriale di tipo N1 “*Parco privato*” di cui all’art. 7 della “*Proposta di Variante alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale*” allegata alla predetta Deliberazione di C.C. dell’1 aprile 2014.

In questa zona di P.R.G. si applicano (come si applicavano) le seguenti disposizioni: “*a) l’indice di edificabilità territoriale non deve superare gli 0,50 mc/mq; b) l’area del lotto non deve essere inferiore a mq 1.500; c) la superficie copribile non deve superare 1/8 dell’area del lotto e comunque non superare mq. 300; d) l’altezza massima non deve superare mt. 7,50; e) i distacchi dal filo delle strade pubbliche e private ad uso pubblico devono essere pari almeno a mt. 10; f) i distacchi dai confini devono essere pari almeno a mt. 8; g) il massimo volume edificabile fuori terra non deve superare i 1.500 mc*”.

Completano tali disposizioni (allora come adesso) le seguenti ulteriori prescrizioni: “*l’attuazione di tali zone dovrà avvenire a mezzo di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate nell’ambito dei quali dovranno essere riservate le aree di servizio in ragione di quanto prescritto dal D.I. 2-4-1968 n. 1444 e cioè 24 mq/80 mc*”.

Con riferimento, infine, alla Tavola B n. 18/363 “*Beni paesaggistici*” del P.T.P.R. Lazio e al portale “*Vincoli in Rete*” del MiBACT emerge che la costruzione non ricade in vincoli paesistico-culturali.

#### **Incarico 4.B): Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)**

Non applicabile al caso concreto.

#### **Incarico 4.C): Titoli urbanistico-edilizi**

Nell’ambito del sopralluogo eseguito in data 29 luglio 2021 presso il fabbricato in esame, il delegato dal debitore esecutato a partecipare alle operazioni (tale [Versione G.D.P.R.]) ha esibito all’Esperto una documentazione asseritamente impiegata per la sua costruzione. Di tale cartiglio sono stati acquisiti, mediante riproduzione fotografica, esclusivamente le pagine recanti taluni timbri dell’Amministrazione comunale e in particolare:

- frontespizio recante “*Denuncia di inizio attività ai sensi della legge 662/96, art. 2*” (con timbro “*Comune di S. Marinella, Uff. Protocollo n. 10217 del 19 giu. 1998*”) per lavori eseguiti sulle proprietà di tale [Versione G.D.P.R.] piuttosto che del debitore esecutato;
- frontespizio recante “*Denuncia di inizio attività ai sensi dell’art. 2 comma 60 legge 23/12/1996 n. 662. Comunicazione di fine lavori*” (con timbro “*Comune di S. Marinella, Uff. Protocollo n° 10336 del 9 lug. 1999*”) richiamante, tra l’altro, una D.I.A. con protocollo n. 3900 del 23 marzo 1999 per lavori eseguiti sulle proprietà di tale [Versione G.D.P.R.] piuttosto che del debitore esecutato;
- frontespizio recante “*Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi, D.L. n° 269 del 30 settembre 2003, convertito in legge 24 novembre 2003 n° 326 e L.R. n° 12 del 08/11/2004*” (con timbro “*Comune di Santa Marinella Ufficio Protocollo Posta in Arrivo 6 dic. 2004 n. 22220*”) presentata dal debitore esecutato per opere di sua proprietà;

- frontespizio recante “*Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi, D.L. n° 269 del 30 settembre 2003, convertito in legge 24 novembre 2003 n° 326 e L.R. n° 12 del 08/11/2004*” (con timbro “*Comune di Santa Marinella Ufficio Protocollo Posta in Arrivo 6 dic. 2004 n. 22221*”) presentata dal debitore esecutato per opere di sua proprietà;
- frontespizio recante “*Definizione della domanda relativa agli illeciti edilizi...*” (con timbro “*Comune di Santa Marinella Ufficio Protocollo Posta in Arrivo 26 feb. 2007 n. 4381*”) presentata dal debitore esecutato e richiamante la predetta domanda prot. 22220 del 6 dicembre 2004.

Tali frontespizi sono stati sottoposti dall’Esperto alla c.a. dell’Amministrazione territorialmente competente per la ricerca e l’accesso agli atti edilizi richiesti per finalità di giustizia, ai sensi dell’art. 25 della Legge 241/1990.

A tale richiesta è susseguita una corposa corrispondenza avviata dall’Esperto nei confronti dell’Amministrazione (che si rimette in apposito Allegato del corrente Rapporto) ove in ultima battuta la stessa rappresentava quanto segue: “*in relazione agli accessi specificati ... delle pratiche sia in edilizia ordinaria (DLA prot. 10217 del 19/06/1998 e DLA prot. 3900 del 23/03/1999) e di condono edilizio (domanda prot. 22220 del 06/12/2004 e domanda prot. 22221 del 06/12/2004) le ricerche effettuate nei nostri archivi non hanno prodotto alcun riscontro. Considerato che le pratiche richieste non risultano disponibili ... si può solo confermare che dai registri cartacei risultano le due pratiche di condono anzidette ... Sarà cura di questo ufficio, nel caso in cui si dovessero rinvenire le pratiche edilizie oggetto di accesso, trasmettere quanto richiesto*”.

Null’altri chiarimenti e atti sono stati forniti all’Esperto nonostante le successive richieste.

Assunte pertanto a riferimento le due domande di condono, in assenza di fascicoli edilizi e di eventuali progetti allegati piuttosto che in mancanza di potenziali concessioni in sanatoria o di eventuali ordini di demolizione ovvero di provvedimenti in itinere a cura degli Uffici territorialmente competenti, non è possibile fornire alcun parere di rispondenza o meno della costruzione rispetto ad autorizzazioni o concessioni amministrative.

Tuttavia, stante l’art. 4 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 recante “*la domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è presentata, a pena di decadenza, entro il 10 dicembre 2004*” e in ragione della sommaria conferma fornita dall’Amministrazione, si può quantomeno sostenere che le domande di condono sono state presentate entro i termini illo tempore fissati dalla legge nazionale e ribaditi dalla legge regionale.

#### **Incarico 4.D): Esistenza/inesistenza di Agibilità**

Con riferimento all’esistenza o meno di Agibilità, l’Amministrazione territorialmente competente non ha fornito informazioni e/o evidenze al riguardo.

#### **Incarico 4.E): Violazioni e/o difformità rispetto al provvedimento autorizzativo e/o alla normativa**

Il fabbricato in esame è stato costruito in assenza di concessione edilizia e in violazione alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ovvero adottati mediante P.R.G. dal Comune di Santa Marinella, comportando una variazione o trasformazione urbanistica del territorio da un utilizzo originario a scarso impatto ambientale ad uno a maggior incidenza antropica.

Al riguardo, il debitore esecutato, in qualità di proprietario dell’immobile e delle aree in cui ricade, ha provveduto ad autodenunciarsi all’Amministrazione territorialmente competente (che ne ha rilasciato sommaria evidenza nel corso della presente procedura esecutiva) richiedendone la regolarizzazione degli illeciti urbanistici ed edilizi mediante due domande di condono (prot. 22220 e prot. 22221 entrambe del 6 dicembre 2004) rese ai sensi

dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 30 settembre 2003 (convertito in legge n. 326 del 24 novembre 2003) e della legge regionale n. 12 dell'8 novembre 2004.

Preme inoltre evidenziare che la regolarità formale sotto il profilo catastale (e quindi per fini fiscali e tributari) non è assorbente anche sotto il profilo urbanistico-edilizio (per il quale sussistono le predette violazioni sostanziali), nemmeno qualora l'accatastamento sia avvenuto citando gli estremi delle pratiche di condono (assumendo, al più, mero ed eventuale carattere indiziario).

Pari discorso vale anche per la categoria catastale (“A/2 - abitazioni di tipo civile”) riportata in visura e attribuita al fabbricato. Tale, infatti, non rappresenta anche la sua destinazione d'uso legittima.

Per quanto concerne, infine, l'utilizzo effettivo del fabbricato è stato reso noto (come da Verbale di sopralluogo del 29 luglio 2021) che “una parte è magazzino e la restante uso abitativo”.

\*\*\* \*\*

## 5. PESI, VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Incarico 5.A): Vincoli sui beni pignorati

Dall'esame della documentazione presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento di taluni incarichi, anche mediante ricerca (senza compiere ispezioni ipocatastali, come indicato) emergono evidenze circa:

	Esistente	Inesistente	Chiarimento
Vincolo beni culturali		X	
Vincolo alberghiero di inalienabilità		X	
Vincolo di indivisibilità		X	
Millesimi e Regolamento condominiale		X	
Servitù e similari		X	

### Incarico 5.B): Oneri condominiali

Non applicabile al caso concreto.

### Incarico 5.C): Diritti demaniali, censi, livelli ed usi civici

Dall'esame della documentazione presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento di taluni incarichi anche mediante ricerca (senza compiere ispezioni ipotecarie, come indicato) non emergono, per il caso concreto, evidenze circa la presenza di diritti demaniali, censi, livelli e usi civici.

\*\*\* \*\*

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Incarico 6.A): Occupazione dell'immobile

L'immobile risulta occupato da cose asseritamente di proprietà [Versione G.D.P.R.].

**Incarico 6.B): Possesso o detenzione dell’immobile**

Con riferimento all’art. 1140 c.c., l’Esperto ribadisce che il possesso dell’immobile è manifestato dal debitore esecutato mediante esercizio della proprietà derivante da accessione ex art. 934 c.c. Al riguardo, il titolo legittimante tale possesso (atto di acquisto a titolo derivativo trascritto presso la Conservatoria RR.II. n. gen. 2783, n. part. 2123 del 5 maggio 1993), acquisito dall’Esperto e citato in occasione di incarichi precedenti, è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

**Incarico 6.C): Verifica di atti privati, contratti di locazione o comunicazioni all’Autorità pubblica**

L’Esperto ha richiesto accesso al registro degli atti privati tenuto dall’Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale II di Roma, Ufficio territoriale di Civitavecchia, non ottenendo evidenze circa la registrazione di contratti in corso di locazione e/o comodato.

**Incarico 6.D): Assegnazione della casa coniugale**

Non applicabile al caso concreto.

**Incarico 6.E): Stima del canone di locazione di mercato**

Non applicabile al caso concreto.

\*\*\* \*\*

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

**Incarico 7.A): Quota e diritto di pignoramento**

Bene staggito: N.C.E.U. Santa Marinella (RM), foglio 6, p.lla 2206

AL pignoramento	Trascrizione pignoramento	8 ottobre 2020	5 maggio 1993	Trascrizione del diritto	ANTE pignoramento
	Intestatario pignoramento	[Versione G.D.P.R.]		Intestatario del diritto	
	Diritto reale pignorato	proprietà		Diritto reale posseduto	
	Quota pignorata	1/1		Quota intestata	



Coincidenza diritto e quota *ante* e *al* pignoramento: affermativo  
(a supporto la nota del Custode giudiziario depositata in atti il 5 luglio 2021).

**Incarico 7.B): Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

Non applicabile al caso concreto, giusta nota del Custode giudiziario depositata in atti in data 5 luglio 2021.

**Incarico 7.C): Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti**

In considerazione dell’oggettiva autonomia funzionale ed economica del cespite pignorato, l’ipotesi più immediata di formazione del lotto è quella già naturalmente definita in Catasto, qui sinteticamente riassunta:

## Lotto 1 - N.C.E.U. Santa Marinella

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Confini
6	2206	-	A/2	Interamente intercluso nell'u.i.u. individuata al N.C.T. Santa Marinella, Fg. 6, p.lla 2205 (area di enti urbani e promiscui).

\*\*\* \*\*

**8. ESTIMO**

In ottemperanza all'art. 568 c.p.c. e al Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., l'Esperto procede alla stima del valore di mercato specificando il criterio adottato ed i relativi adeguamenti stante il Codice delle Valutazioni Immobiliari (per brevità, CVI) quale rinomata ma non esclusiva letteratura di riferimento.

**Superficie commerciale**

Il criterio di calcolo della superficie commerciale del cespite pignorato è uno tra quelli indicati dal CVI. Specificatamente si è scelto il Sistema Italiano di Misurazione (nel seguito, per brevità, SIM) mediante il quale si determina quanto segue:

Tipo superficie	Acronimo	m <sup>2</sup> lordi	Indice SIM	m <sup>2</sup> ragguagliati
area principale	AP	197,84	1	197,84
Superficie commerciale				197,84

**Valore ordinario di mercato**

Il Regolamento 575/2013/UE definisce, all'art. 4, comma 1, punto 76), valore di mercato "*per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni?*".

In ragione della particolarità del bene in esame e in assenza di fascicolo edilizio e degli eventuali progetti allegati piuttosto che in mancanza di potenziali concessioni in sanatoria o di eventuali ordini di demolizione ovvero di provvedimenti in itinere a cura degli Uffici territorialmente competenti, l'Esperto non può che condurre le operazioni di stima e valutazione dell'immobile se non in base al valore d'uso del bene.

Considerata l'articolazione del criterio adottato, anche al fine di raggiungere una varietà di destinatari, l'Esperto rimette i calcoli di dettaglio in apposito Allegato del corrente Rapporto, riportando nel seguito direttamente i valori stimati alla data del 9 gennaio 2022:

Valore di mercato complessivo: 88.849 €

Valore unitario commerciale: 449 €/m<sup>2</sup>

**Adeguamenti, correzioni e decurtazioni**

Il Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c. richiede che l'Esperto adatti il valore ordinario di mercato "*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 ... 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”.

Al riguardo, l'Esperto adotta, per quanto possibile, criteri scientifici e di ragionevolezza basati su fonti normative di settore, limitando ai casi residuali il ricorso alle indagini di prezzi di mercato, viste le molteplici aleatorietà.

Adeguamenti	Descrizione	Criterio di calcolo	Valore (€)
Oneri di regolarizzazione urbanistica	-	-	-
Stato d'uso e manutenzione	Inabitabilità degli ambienti	v. Allegato	4.564
Stato di possesso	Rischio di acquisizione a patrimonio indisponibile	v. Allegato	14.215,84
Oneri condominiali	-	-	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	Rischio di costituzione di servitù	v. Allegato	1.776,98
Totale (da detrarre)			20.556,82

#### Valore finale di mercato

Stante la stima eseguita ed effettuate le opportune decurtazioni, adeguamenti e correzioni, l'Esperto propone all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, per l'immobile in esame, il seguente (in cifra tonda):

Valore finale di mercato: 68.292 €

### 3. SINTESI OPERAZIONI E ALLEGATI

Ricerche svolte		
Canale telematico	Data	Attività
Google	2/9/2021	Ortofoto
	“	Localizzazione GPS
	“	Iquadramento territoriale satellitare
Comune di Santa Marinella	pluridate	Strumenti urbanistico-edilizi
Portale Vendite Pubbliche	23/8/2021	Informazioni e consultazione
Tribunale di Civitavecchia	pluridate	Documenti e modulistica
Agenzia delle Entrate	“	Informazioni e consultazione sezione territorio

Operazioni				
	Emissione	Evasione	Attività	Allegato
PCT Giustizia	4/6/2021	-	Decreto di nomina Custode e Esperto	-
	-	6/6/2021	Accettazione e Giuramento dell'Esperto	-
	15 e 18 6/2021	21/6/2021	Note Tecniche e decreto del Giudice	-
	5/7/2021	6/7/2021	Nota del Custode e decreto del Giudice	-
	-	9/1/2022	Estimo	1
	-	“	Relazione versione GDPR	2
	-	“	Succinta descrizione lotto	3
	-	“	Foglio riassuntivo catastale	4
	-	29/7/2021	Sopralluogo all'immobile (verbale)	5
	-	“	Sopralluogo all'immobile (dossier fotografico)	“

Accesso agli atti				
Ufficio/Ente	Istanza	Evasa	Documenti	Allegato
Agenzia delle Entrate Conservatoria RR.II.	-	pluridate	Catasto: planimetria	6
	-	“	Catasto: certificato storico e attuale	“
	-	“	Catasto: estratto di mappa	“
	-	“	Catasto: elaborato planimetrico	“
Comune di Santa Marinella	pluridate	pluridate	Certificati amministrativi	7
	30/7/2021	-	Urbanistica e edilizia: documenti amministrativi	8
Archivio Notarile	8/7/2021	4/8/2021	Atti	9

## CONCLUSIONI

Tenuto conto che codesto Rapporto di stima e valutazione persegue una pluralità di Funzioni ed è conseguentemente indirizzato ad una varietà di destinatari, interni ed esterni alla procedura corrente, l'Esperto, auspicando di concorrere a realizzare la migliore sintesi di interessi a tutela del Credito, suggerisce a chiunque di avvalersi di ogni strumento previsto dalla tutela esecutiva per effettuare un acquisto in asta giudiziaria.

Di ogni aspetto di codesto Rapporto e non solo, voglia l'Ill.mo Giudice tener conto ai fini delle assunzioni per il caso concreto e, quindi, il creditore procedente, il debitore esecutato ed il custode giudiziario concorrere a trasfondere nell'ordinanza di vendita le strategie più idonee a trarre da tale bene la massima redditività.

Ossequi, 9 gennaio 2022.

Nicola Intreccio

n. 33/15 Albo C.T. Tribunale di Civitavecchia

*\*firmato digitalmente*