

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 14/2022**

PROMOSSA DA: \*\*\*\*\*

CREDITORI INTERVENUTI \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

CONTRO: \*\*\*\*\*

---

GIUDICE: Dott.ssa Alessandra DOMINICI

GIUDICE Presidente Dott. Francesco VIGORITO

C.T.U.: Arch. Costantino AVINCOLA

CUSTODE: Avv. Roberta PAPALINI

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 – ALLEGATI:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. VISURA CATASTALE
3. MAPPA DELLA ZONA
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. PLANIMETRIE DI PROGETTO
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

**C)** In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

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

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

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

**2. Descrizione dell'immobile pignorato**

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

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

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

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

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

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

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

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

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

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

## 7. Identificazione dei lotti

**A)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

## 8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

*e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*

*Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

## CAPITOLO 2 – PREMESSA

-Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 31/03/2022, il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2, in Trevignano Romano, nella procedura n. **14/2022** del R.G.E., per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati invitandolo a comparire all'udienza del 15.11.2022, ore 9,45

-Di seguito il CTU ha effettuato la verifica della documentazione tecnica presente nel fascicolo telematico verificando la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riguardanti gli immobili pignorati come di seguito descritti, ubicati nel Comune di Anguillara (RM):

\*\*\*\*\* piena proprietà, sull'immobile: sito ad Anguillara Sabazia in via Pian delle Crocette snc palazzina "A" e precisamente:

-appartamento in villino bifamiliare articolantesi su piano terra e primo, collegati tra loro da scala interna, composta al piano terra, da ingresso, con angolo cottura, bagno e due portici e al piano primo da quattro locali di servizio, con annessa corte giardinata pertinenziale.

Confinante con particella 442, subalterno 11 e 5, particella 442, subalterni 13 e 7 e vialetto di accesso comune, salvo altri.

Censito al Comune di Anguillara Sabazia al foglio 17, p.lla 442, sub 6 e fg 17 p.lla 442 sub 12 graffiati tra loro, via Pian delle Crocette snc, piano T-1, categ. A/3, classe 2, vani 4,5.

-In data 17/10/2022, il CTU ha spedito alla parte esecutata tramite posta R/R, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa;

- In data 16/10/2022, il CTU ha spedito alla parte procedente e a quelle intervenute, tramite posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa;

In data 21/10/2022, il CTU ha spedito al custode, tramite posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa;

Alla data del 02/11/2022, le parti non hanno inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria. Per quanto sopra il CTU relaziona sui quesiti posti dal G.E., mediante la trattazione che segue:

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Nomina	31.03.2022	- <i>Nomina</i>	
	Giuramento	07.04.2022	- <i>Giuramento telematico</i>	
	Fascicolo telematico	24.05.2022	- <i>Consultazione</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	15.06.2022	- <i>Planimetria catastale</i> - <i>visura catastale,</i> - <i>estratto di mappa dell'immobile</i>	<i>All.4</i> <i>All 2</i> <i>All 3</i>
	Conservatoria di Civitavecchia		- <i>Ispezione di verifica</i>	
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	24.05.2022	- <i>Inquadramento urbanistico</i> - <i>Doc. fotografica</i>	<i>ALL 6</i>
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>	24.05.2022	- <i>Individuazione territoriale, vincoli</i>	<i>All.1</i>
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE DI ANGUILLARA S.)</i>	Sportello Unico per Edilizia richiesta del 01.08.2022			<i>ALL 5</i>
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	- <i>VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI</i>		<i>ALL 4</i>
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				==
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	- <i>atto di compravendita</i>		==
	Atto Ultraventennale			==
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>COMUNE DI ANGUILLARA S.</i>	Sopralluogo	03.07.2022 ORE 11,00	<i>Individuazione del bene, rilievo dello stato dei luoghi, doc. fotografica</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15//11/2022 ore 11,00		

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	Si	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

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

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

**Quesito 1.A)**

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			Non presente	NO
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	PRESENTE	03.03.2022		SI
<b>Segnalazioni al Giudice-</b>				

**Quesito 1.B) 1.G)**

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

**Tipo :** appartamento in villino bifamiliare articolantesi su piano terra e primo, collegati tra loro da scala interna, composta al piano terra, da ingresso, con angolo cottura, bagno e due portici e al piano primo da quattro locali di servizio, con annessa corte esclusiva

Censito al Comune di Anguillara Sabazia al foglio 17, p.lla 442, sub 6 e fg 17 p.lla 442 sub 12 graffati tra loro, via Pian delle Crocette snc, piano T-1, categ. A/3, classe 2, vani 4,5.

**- Altri procedimenti giudiziari:** no

I beni descritti sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà di \*\*\*\*\* nata a Pizzoli il 18.04.1961 CF \*\*\*\*\* , per la piena proprietà;

e che sullo stesso e su tutti i soggetti componenti in relazione, dopo aver effettuato i dovuti riscontri Ipo-Catastali, a far tempo dal 08/02/2002 al 08/02/2022

**GRAVANO**

Le seguenti formalità

<p>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> registro generale n. 78052 registro particolare n. 23038 del 26.11.2005 – a favore ***** con sede in Siena c.f. ***** , domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3 e contro ***** con sede in Anguillara Sabazia c.f. ***** per la piena proprietà- atto ***** del 23.11.2005 per Euro 1.500.000,00 di cui Euro 750.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni. GRAVA su NCT al Fgl. 17 pc. 396. A margine si rileva Annotamento di Frazionamento N. 4826 del 13.03.2007 mediante il quale su Fgl 17 pc. 442/6 graffata con pc. 442/12 risulta gravare quota mutuo di Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 per sorte capitale.</p>
---

<p>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> registro generale n. 2982 registro particolare n. 322 del 19.01.2012 – a favore ***** con sede in Formello c.f.***** e contro ***** nata a Pizzoli il 18.04.1961 (c.f. *****) per la piena proprietà – atto ***** del 13.01.2012 per Euro 130.000,00 di cui Euro 65.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni. A margine si rileva Annotamento relativo a Riforma Piano Ammortamento N. 3622 del 13.05.2016</p>
<p>• <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> registro generale n. 18916 registro particolare n.3147 del 17.04.2019 – a favore ***** con sede in Anguillara Sabazia c.f. ***** , domicilio ipotecario eletto in Roma c/o Avv. *****al Viale B. Buozzi n. 5 e contro ***** nata a Pizzoli il 18.04.1961 (c.f. ***** per la piena proprietà- Decreto ingiuntivo, Giudice di Pace di Civitavecchia del 12.03.2018 per Euro 9.000,00 di cui Euro 2.257,87 per sorte capitale.</p>
<p>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> registro generale n. 6048 registro particolare n. 4316 del 08.02.2022 – a favore ***** , con sede in Napoli c.f. ***** , domicilio ipotecario eletto in Civitavecchia c/o Avv. ***** (per Avv. ***** ) al Viale Matteotti n. 19 e contro ***** nata a Pizzoli il 18.04.1961 (c.f. ***** ) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 12.01.2022, sino alla concorrenza di Euro 170.688,31 oltre interessi e spese.</p>

<b>SEQUESTRI:</b> -----
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> -----
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> -----
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc) -----</b>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
***** nata a Pizzoli il 18.04.1961 (c.f. *****	No proprietario dal 16.11.2006, alla data del pignoramento 08.02.2022
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> La relazione notarile risale al seguente atto antecedente oltre il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento: compravendita del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura del notaio ***** del 10.08.1973 trascritto a Roma 2 il 06.09.1973 al n. 22577 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 17 pc. 255 per la quota di ¼	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ***** (parte eseguita) ha acquistato l'appartamento in Anguillara Sabazia in via Pian delle Crocette nel NCEU al Fgl. 17 pc. 442/6 graffata con p.lla 442 sub 12, cat. A/3 vani 4,5 piano terra dalla ***** con atto di compravendita del <b>16.11.2006</b> trascritto a Roma 2 il <b>18.11.2006</b> al n. <b>45356</b> RP;</li> <li>• La ***** ha acquistato il terreno distinto al NCEU al Fg. 17 pc. 255 da ***** <b>per la quota di ¼ cadauno della piena proprietà</b>, a loro pervenuto per atto del 01.07.2003 trascritto a Roma 2 il <b>16.07.2003</b> al n. <b>21906</b> del RP ;</li> <li>• ***** hanno acquistato da ***** per atto del</li> </ul>	

10.08.1973 trascritto a Roma 2 il **06.09.1973** al n. **22577** del RP con il seguente dato catastale nel NCT al Fgl. 17 pc 255.

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

-----

**-e2 – Certificato di matrimonio: -----**

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

**Quesito 2.A)**

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

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento								
COMUNE	Anguillara S. (RM)								
VIA / CIVICO	Via Pian delle Crocette, snc								
PIANO/INTERNO	Terra, sottotetto								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Piano terra				Mq 50,00				
	Piano sottotetto				Mq. 41,00				
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>				Mq 91,00					
<b>Accessori dell'immobile</b>								SUPERF. CALPESTABILE	
Corte annessa								Mq. 95,00	
Portici								Mq. 20,00	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				ALL.					
<b>PLANIMETRIA STATO ATTUALE</b>				ALL. alla presente					
<b>CONFINI</b>									
L'unità immobiliare confina con: unità (sub 13-sub 7); sub 1 strada di accesso									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
17	442	12		A/7	2	4,5		546,15	
		6							
Indirizzo: via Pian delle Crocette									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
<p>Appartamento disposto su piano terra e piano sottotetto, con annessa corte di circa mq 95 con accesso carrabile da via Pian delle Crocette, (lotto identificato con il n. 5/D). Attraverso il vialetto di ingresso al lotto, si accede all'abitazione dal portico presente sul lato verso la strada. All'interno è presente il soggiorno-pranzo, di fianco la cucina, un bagno e la scala per salire al piano sottotetto. In questo livello è presente un altro portico di ridotte dimensioni posto sul lato opposto all'ingresso. Il piano superiore è formato da tre stanze ed un bagno, Il soffitto è a due falde con altezza max. di mt. 2.60 e min. di mt. 1,50. Il livello è fornito degli impianti termici, idrico ed elettrico. Sono presenti due finestre sulle due facciate.</p> <p>La proprietà comprende un giardino esclusivo di circa 95 mq disposto su tre lati.</p> <p>Sul lato opposto all'ingresso, sottostante il solaio del piano terra è presente un intercapedine interrata allo stato rustico.</p>									

Nel complesso il villino presenta discrete caratteristiche costruttive, ed anche discreta la qualità dei materiali di finitura. La parte esterna della proprietà, in particolare il giardino, presenta un livello di manutenzione più scadente.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'immobile in questione è parte di un nucleo di tre bifamiliari pressochè uguali disposte in linea sul fronte di via Pian delle Crocette, all'interno di una zona residenziale sorta circa venti anni fa, in un'area isolata situata a circa tre Km dal centro abitato di Anguillara.

**Quesito 2.B)**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972** – Vendita immobiliare non soggetta ad IVA in quanto trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali

**-a1: i DATI PRESENTI NEL PIGNORAMENTO SONO I SEGUENTI:**

piena proprietà, sull'immobile: sito ad Anguillara Sabazia in via Pian delle Crocette, snc e precisamente:

-appartamento in villino bifamiliare articolantesi su piano terra e primo, collegati tra loro da scala interna, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, con angolo cottura, bagno e due portici e al piano primo da quattro locali di servizio, con annessa corte giardinata pertinenziale.

Confinante con particella 442, subalterni 11 e 5, particella 442, subalterni 13 e 7 e vialetto di accesso comune, salvo altri.

*Censito al Comune di Anguillara Sabazia al foglio 17, p.lla 442 sub 6 e fg. 17 p.lla 442 sub 12 graffiati tra loro; Via Pian delle Crocette snc, piano T-1, cat A/3, classe 2, vani 4,5.*

**-a2:**

**-a3** Si rilevano i seguenti aggiornamenti:

*Attuale identificazione catastale dell'immobile: Unità urbana in Anguillara Sabazia alla via delle Crocette nel NCEU al Fgl 17 pc. 442/6 graffiata con pc. 442/12 categoria A/7, classe 2 vani 4,5 piano terra, 1° con rendita catastale di Euro 546,15*

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato attuale per le diffomità presenti nel sottotetto e al piano terra nel corpo di collegamento.

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

*Sono allegata alla presente CTU le planimetrie e le visure catastali degli immobili.*

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

Piano Regolatore Generale di Anguillara S. l'immobile ricade in zona C II – zona semiestensiva con I.T. 0,30 mc/mq. Strumento attuativo: Piano di Lottizzazione “Barattoli”.

**Quesito 4.B) - CDU**

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

///

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

**Regolarità edilizia:**

Il villino in questione è stato realizzato in base al Permesso di Costruire n. **2981/2005/66** rilasciato alla \*\*\*\*\*

**Quesito 4.D) - Agibilità**

==

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

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

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- Cambio di destinazione del piano sottotetto, nel permesso di costruire del tipo praticabile non abitabile in luogo di tre stanze da letto e un bagno, finestre ai lati, impianto idrico e termico.
- Creazione di vano abitabile di mq. 9,10 nel collegamento di tettoia con l’abitazione confinante tramite la realizzazione di pareti e impianti interni.

Tali difformità non possono essere considerate sanabili ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 380/2001, e pertanto vengono previsti gli oneri per sanzioni e ripristino in conformità all’ originario progetto, oneri da sottrarre al valore complessivo dell’immobile.

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

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

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

*Spese fisse di gestione o manutenzione: = € 4.728,98 (debito verso Consorzio Colle dei Pini- via Barattoli 23 Anguillara Sabazia)*

*Spese straordinarie già deliberate: =*

*Altro:*

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)**

*Da quanto si è potuto riscontrare dagli atti, non risultano diritti demaniali o usi civici sui terreni interessati.*

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

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

	Libero	Occupato
Immobile: appartamento	Occupato dalla parte esecutata	

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

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento residenziale	*****	<i>All'esecutata la quota pari alla Piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta dall'atto di compravendita del 16.11.2006, trascritto a Roma 2 il 18/11/2006 trascritto a Roma 2 il 18.11.2006 al n. reg. part. 45356 n</i>	<b>TRASCRIZIONE N. 6048 RG. e RP N.4316 del 08.02.2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE:</b> <i>Appartamento in Anguillara Sabazia alla via Pian delle Crocette snc nel NCEU al Fgl 17 pc. 442/6 graffata con la p.lla 442 sub 12 cat. A/3 vani 4,5 piano terra, 1°</i>

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

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

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

<i>Descrizione: ==</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale L'immobile è occupato dall'esecutato</i>

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

<i>Non necessaria in quanto a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione</i>
--

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

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

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinata	Beni (F., p.lla, sub)	Quot	Trascrizione del titolo di proprietà

Procedura Esecutiva RGE 14/2022

	rio		a	
<i>Appartamento</i>	<i>***** (parte esecutata)</i>	<i>Fg. Catastale 17; p.lla 442/6 graffata con la p.lla 442/12</i>	<i>1/1</i>	<i>In data 18.11.2006 al n 45356 RP</i>

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

Il bene pignorato, trattandosi di unico alloggio con dimensioni ridotte, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non può essere venduto in lotti separati.

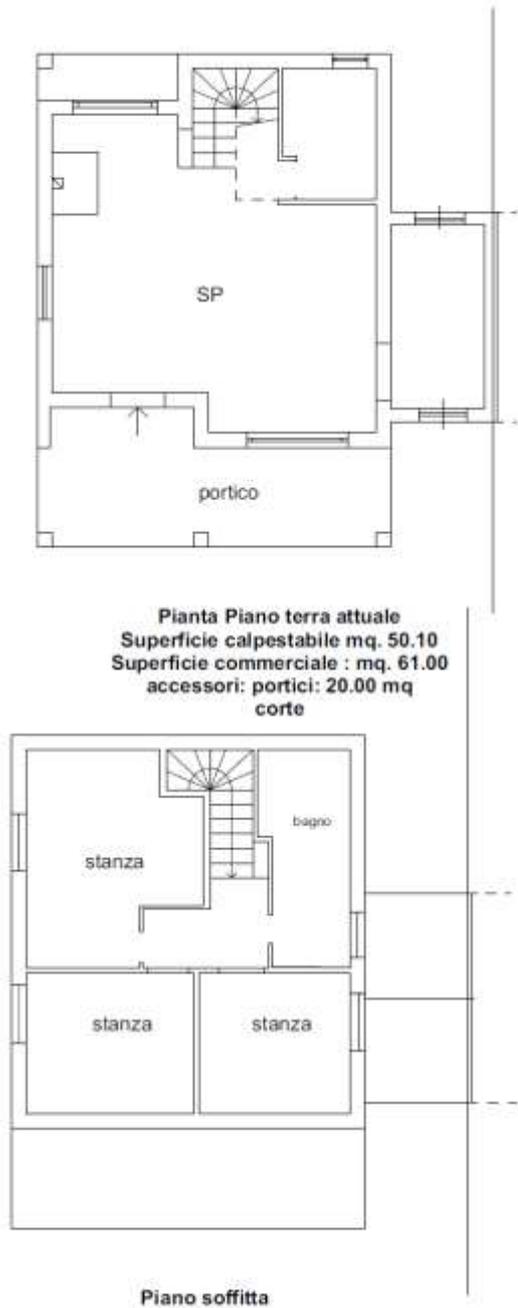
**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

Unico Lotto.

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)



<b>Immobile unico</b>		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
Appartamento piano terra e seminterrato		mq 61.00 (P. T).	100% muri perimetrali	Mq 61,00
		mq. 49,00 -50%= 24,50 (P.S.)	50% muri confinanti	Mq. 24,50
<b>Accessori</b>	<i>Portici</i>	mq .19,96	30%	Mq 2 .00
	<i>Corte esclusiva</i>	mq. 280 ca	10% di 61= mq 6,10 2% di 220 = mq 4,40	Mq. 10,50
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 98,00</b>

<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<p>Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (residenziale), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa <b>1.400,00 €/mq</b></p> <p>Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del secondo semestre dell'anno 2021 che per la zona Bracciano/suburbana, assegna per le abitazioni in villini e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di <b>1.150€/mq.</b> e un valore massimo di <b>1.650 €/mq.</b></p>				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min.1200 ÷ Max. 1600	€/mq 1.400	<b>€/mq 1.437,50</b>
	OMI		€/mq 1.475	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo:</i>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
<i>(Immobile pignorato)</i>	98,00	1.437,50	€140.875,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€141.000,00</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Variazione d'uso da locale di servizio ad abitazione al piano sottotetto, locale al piano terra				
<i>Sanzione per difformità abuso (art. 31 comma 4-bis DPR 380/2001)</i>			€ 3.000	
<i>Opere per ripristino destinazione e per conformità tettoia di collegamento</i>			€ 5.000	
<i>Totale</i>			<b>€ 8.000</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
<i>Descrizione:</i>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
<b>Lotto UNICO</b>	<b>€</b>		<b>Euro/00</b>	
<b>Appartamento residenziale</b>	<b>€ 133.000,00</b>		<b>Euro Centotrentatremilaeuro</b>	

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

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

Trevignano R. 03.11.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Costantino Avincola

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

1. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
2. **VISURA CATASTALE**
3. **MAPPA DELLA ZONA**
4. **PLANIMETRIE CATASTALI**
5. **PLANIMETRIE DI PROGETTO**
6. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

ALL. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE



AL. 2 Visure catastali



Visura storica per immobile

Data: 02/03/2022 - Ora: 16.14.03 Segue

Visura n.: T280682 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/03/2022

Dati della richiesta	Comune di ANGUILLARA SABAZIA ( Codice: A297)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 17 Particella: 442

Area di enti urbani e promiscui dal 07/01/2019

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Quadro Classe	Superficie(m²)	Destin.	Reddito		
1	17	442	-	-	ENTE URBANO	24,97		Domestico	Agrario	FRAZIONAMENTO del 07/01/2019 protocollo n. R310806493 in atti del 07/01/2019 presentato il 07/01/2019 (n. 6493/1/2019)

Nella visura sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 362 - foglio 17 particella 878 - foglio 17 particella 879

Mappali Fabbricati Comuni

Codice Comune A297 - Sezione - Sez Urb - Foglio 17 - Particella 442

Area di enti urbani e promiscui dal 13/04/2006

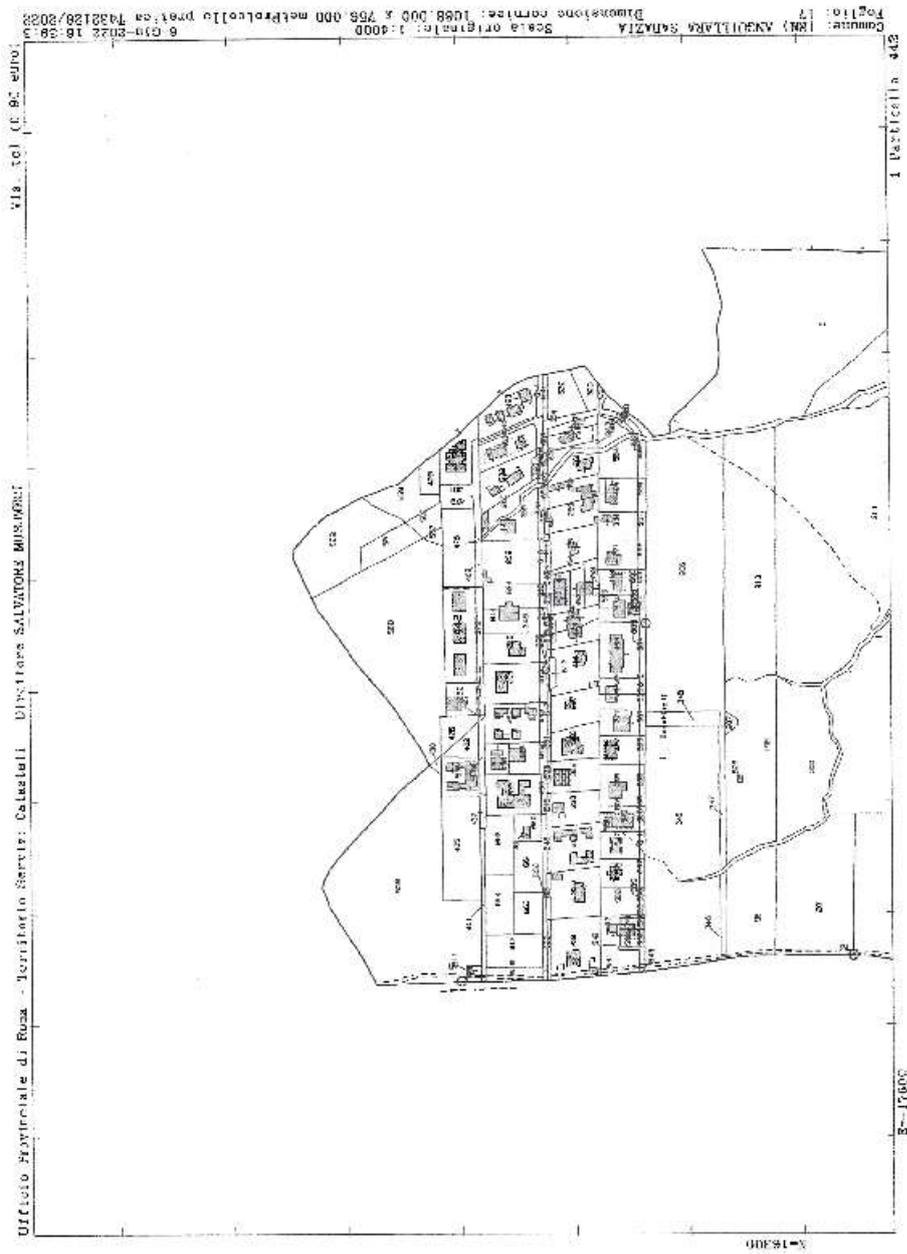
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Quadro Classe	Superficie(m²)	Destin.	Reddito		
1	17	442	-	-	ENTE URBANO	30,00		Domestico	Agrario	Tipo mappale del 13/04/2006 protocollo n. R510297534 in atti del 13/04/2006 (n. 297534/1/2006)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 17 particella 396

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**ALL. 3 Mappa catastale**



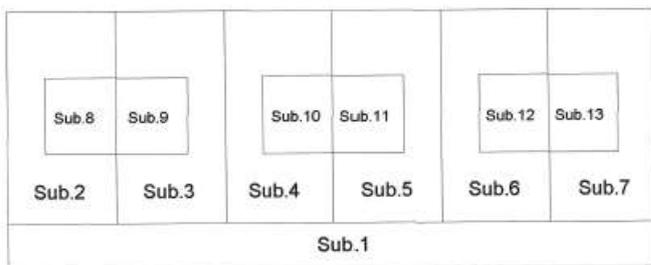
06/06/2022 - n. T434157 - Richiesta Telematica

**ELABORATO PLANIMETRICO**  
Compilato da:  
Boretti Marco  
Inscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. ROMA N. 7749

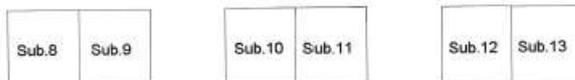
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Comune di Anguillara Sabazia      Particella: 442      Protocollo n. RM0348585 del 28/04/2006  
Foglio: 17      Tipo Mappale n. 297514 del 13/04/2006  
Rappresentazione grafica dei subalterni      Scala 1 : 500

### PARTICELLA 442



### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO

#### ORIENTAMENTO



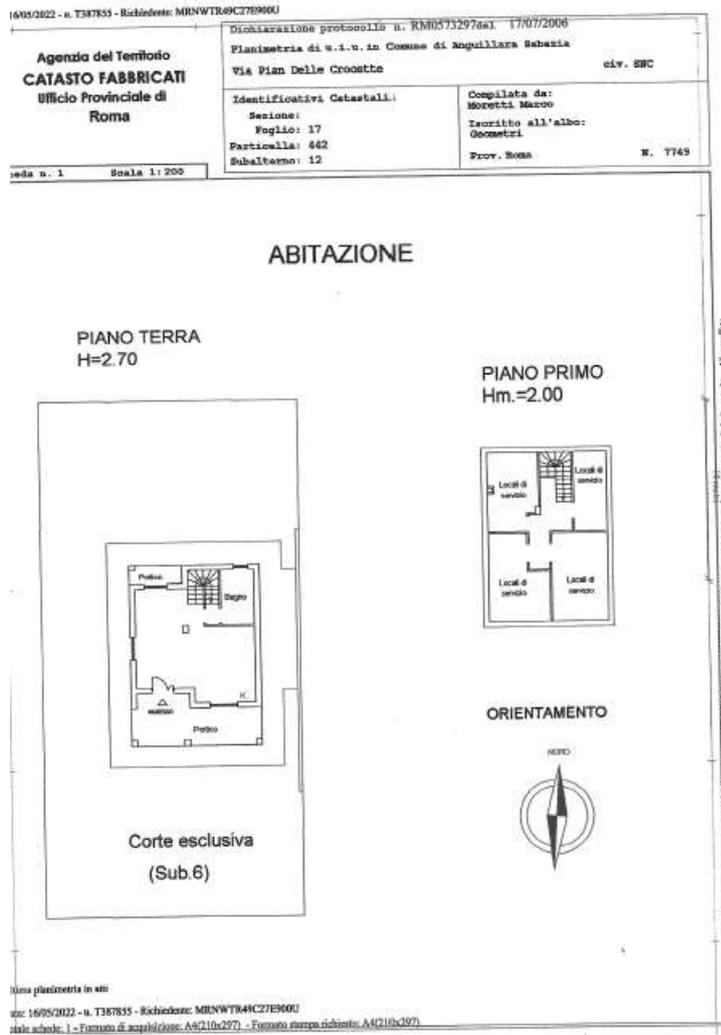
Scala planimetria in cm

dati: 06/06/2022 - n. T434157 - Richiesta Telematica

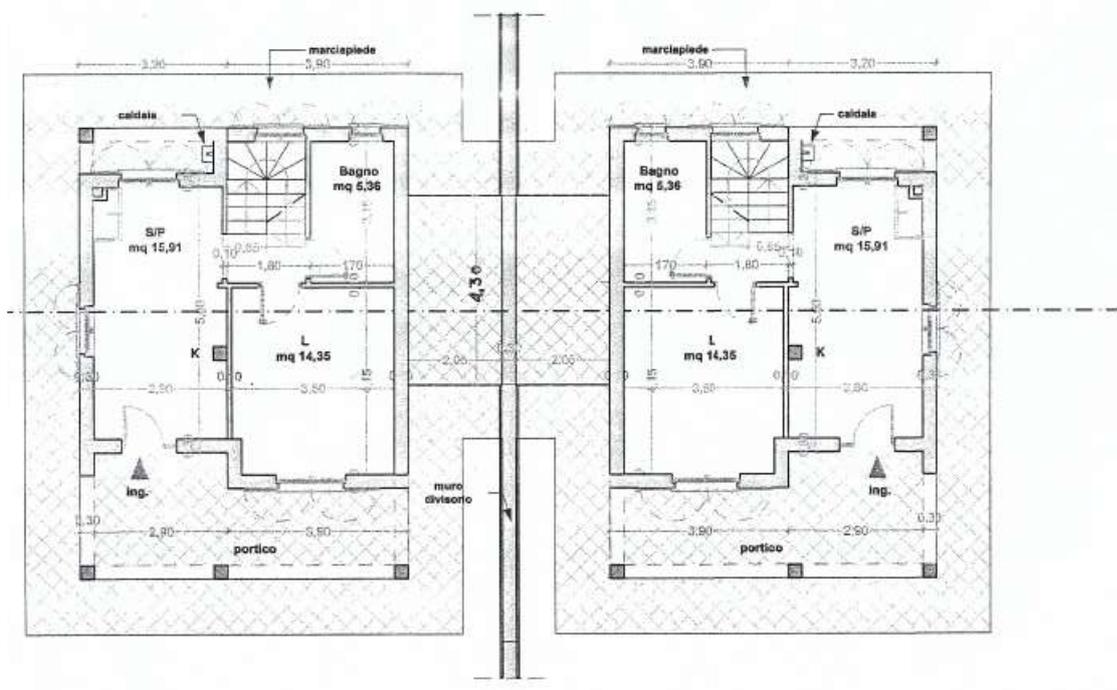
Scala scheda: 1 - Formato di registrazione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Comune di ANGUILLARA SABAZIA (AN) - Foglio 17 Particella 442

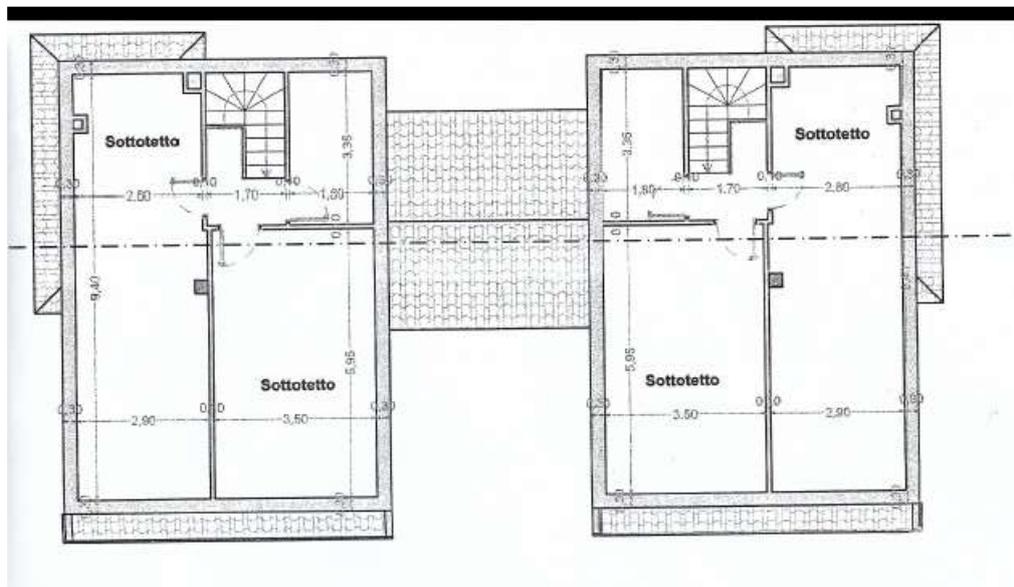
ALL. 4 Planimetrie catastali



**ALLEGATO 5 GRAFICI DI PROGETTO**



PLANIMETRIA DI PROGETTO AUTORIZZATO PIANO TERRA



**ALL. 6 Documentazione fotografica**



Soggiorno piano terra



Pranzo



Piano terra

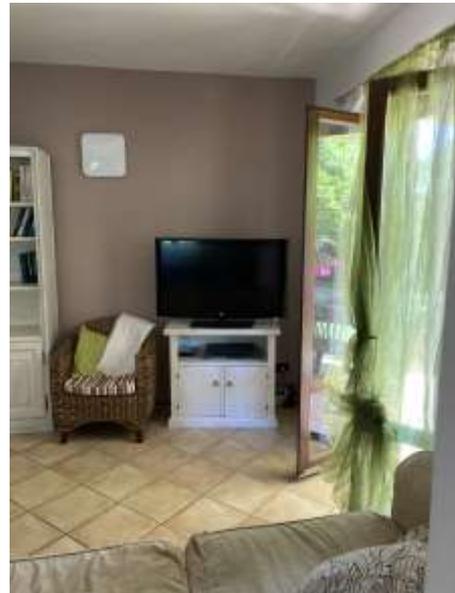


Scala di accesso al piano sottotetto





Bagno al p. terra



soggiorno





Vialetto d'ingresso



Stanza sottotetto



Bagno sottotetto

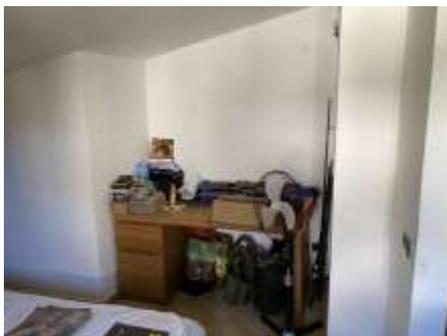




Portico sul retro



intercapedine ispezionabile



Locale sottotetto





Bagno sottotetto



locali sottotetto