

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

-

## SEZIONE CIVILE

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

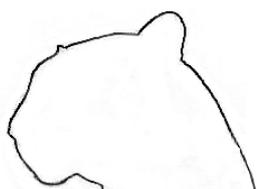
-

**210 - R. G. E. 2013**

G. E. dott.ssa P. R. Lodolini - Procedimento esecutivo immobiliare R.G.E.

FALLIMENTO N. 943/04 [REDACTED]. c/ [REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**M.G.**

Il CTU :

dott. Ing. Massimo Gandolfo  
via san Gordiano 26/a 00053  
Civitavecchia, Roma  
Tel. +39 - 320/2509584

[gandolfomassimo@yahoo.com](mailto:gandolfomassimo@yahoo.com)







## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
1.1 OGGETTO DEL MANDATO: I QUESITI .....	4
1.1.1 ELENCO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
<b>2. RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI .....</b>	<b>7</b>
2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1 : DOCUMENTAZIONE ED ATTI .....	7
2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2 : DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3 : CONFORMITÀ COL PIGNORAMENTO.....	11
2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4 : VARIAZIONI CATASTALI.....	11
2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5 : STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.....	11
2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6 : CONCESSIONI, AGIBILITÀ, ABUSI.....	12
2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7 : POSSIBILITÀ DI VENDITA IN LOTTI .....	12
2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8 : ESECUZIONE PRO QUOTA, RIPARTIZIONI .....	12
2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9 : TITOLI DI POSSESSO E LOCAZIONI .....	13
2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10 : ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE .....	13
2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11 : VINCOLI DI VARIA NATURA.....	13
2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12 : STIMA DELL’IMMOBILE .....	14
<b>3. CONCLUSIONI.....</b>	<b>15</b>
3.1 ELENCO DEGLI ALLEGATI .....	15
3.1.1 “A” VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	15
3.1.2 “B” RILIEVO FOTOGRAFICO .....	15
3.1.3 “C” PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI .....	15
3.1.4 “D” VISURA E DOCUMENTAZIONE CATASTALE – ATTI URBANISTICI .....	15
3.1.5 “E” ATTO PER NOTAIO – IPOTECHE – RESIDENZA .....	15
3.1.6 “F” TITOLI DI POSSESSO E LOCAZIONI .....	15
3.1.7 “G” FONTE BANCA DATI OMI – DESCRIZIONE SINTETICA .....	15
3.1.8 “H” COMUNICAZIONI ALLE PARTI.....	15
3.1.9 “I” SPECIFICA ONORARIO E SPESE .....	15





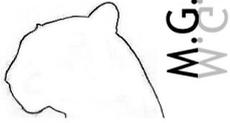
# 1. PREMESSA

## 1.1 OGGETTO DEL MANDATO: I QUESITI

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 21/07/2014, il G. E. dott.ssa P.R. Lodolini ha nominato il sottoscritto ing. Massimo Gandolfo, esercitante nell'Albo dei Periti Giudiziari di Civitavecchia e con studio in via san Gordiano n°26/A, 00053 Civitavecchia, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura n° 210 R. G. E. 2013 – Fallimento n° 943/04 [REDACTED] c/ [REDACTED], invitandolo a comparire nell'udienza dell'8/01/15, per il conferimento dell'incarico sotto il vincolo del giuramento, come di seguito:

- 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 dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) descriva, previo necessario accesso, 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.);
- 3) 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;
- 4) proceda, ove è necessario, ad acquisire 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;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) 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 in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) 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;
- 8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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;*

*9) accerti se l'immobile è libero o pignorato; 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;*

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

*11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, 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);*

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) 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'art. 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;*
- c) 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;*
- d) depositi, 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*
- e) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- h) provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*





### 1.1.1 ELENCO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ing. Massimo Gandolfo, nel corso dell'udienza del 08/01/2015, accettando, giura di buon adempire l'incarico conferitogli. Di seguito si riporta breve esposizione delle azioni svolte :

- in data 08/01/2015 presso l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia - per acquisire visure catastali dell'immobile aggiornati e la verifica delle annotazioni e trascrizioni aggiornate (cfr. allegato "D");
- in date successive 12/01/2015 e 14/01/2015 contatti con la sig.ra [REDACTED] per notifica; in data 15/01/2015 e 29/10/2015, consegna di convocazione di sopralluogo alla destinataria (cfr. allegato "H");
- in data 11/02/2015, 26/02/2015, 16/03/2015, 01/06/2015 e 15/06/2015 contatti con gli uffici del Comune di Canale Monterano per acquisire il certificato di abitabilità dell'immobile, da cui si evince come esista la concessione edilizia n°7 e successiva variante n° 15 del 05/06/2000 ma non sia presente alcuna certificazione relativa all'abitabilità per il cespite (cfr. allegato "D");
- in data 11/02/2015 notifica presso i rispettivi comandi delle locali forze dell'Ordine ( Carabinieri, Polizia di Stato, Polizia Municipale ) allegando il giuramento del presente procedimento all'istanza d'accesso a possibili contratti di locazione e/o altre formalità presso le autorità di pubblica sicurezza, per tutti i proprietari dell'immobile, senza aver alcun riscontro (cfr. allegato "F");
- in data 05/03/2015, 12/03/2015 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e mezzo P.E.C. il 19/03/2015 per l'accesso a possibili contratti di locazione e/o altre formalità, con risposta negativa per il cespite;
- in data 14/03/2015, 22/03/2015 ed 08/11/2015 presso Loc. Le Crete s.n.c. in Canale Monterano (Roma) ed alla presenza dell'esecutata, si è tenuta regolare analisi sullo stato dei luoghi (cfr. allegato "A");
- in data 13/05/2015 , accoglimento dell'istanza di correzione dell'accatastamento depositata dal C.T.U.;
- in data 22/02/2015, 01/06/2015 e 04/06/2015 contatti presso gli uffici del Comune di Canale Monterano per acquisire i certificati storici di residenza, il certificato di stato di famiglia e di matrimonio per la proprietaria e per tutti i residenti nell'immobile (cfr. allegato "E");
- in data 19/10/2015, 29/11/2015, a seguito di relative istanze in cui si sono illustrate le incongruenze in atti presso gli i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e l'assenza di attribuzione di corte a carico del cespite per circa 1993 m<sup>2</sup>, l'ill.mo G.E. differisce l'udienza del 4/12/2015 a quella del 15/04/2016 assegnando al sottoscritto C.T.U. i termini originariamente previsti all'atto del conferimento dell'incarico, a ritroso dell'udienza così fissata;
- in data 20/11/2015 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per presentazione di pratica PREGEO con approvaz.: 20/11/2015 prot. n°: 2015/RM0738514, tipo Mappale n.: 356357/2015;
- in data 01/03/2016 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per presentazione di pratica DOCFA con approv. 01/03/2016, prot. n°: 2016/RM0129377.





## 2. RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

### 2.1 RISPOSTA AL QUESITO 1 : DOCUMENTAZIONE ED ATTI

[ COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (ART. 567, 2° comma c.p.c.), ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, MAPPE CENSUARIE INDISPENSABILI, CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI, ART. 30, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380); ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE, SE NON AGLI ATTI ] :

Eseguito il preliminare controllo di regolarità e completezza, nonché d'efficacia della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso i Pubblici Uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. dichiara che:

#### Proprietà

Gli immobili distinti nell'atto di pignoramento e siti in Comune di Canale Monterano, come di seguito:

- alla località Le Crete SNC, distinto all' N.C.E.U. foglio **13**, part. **132** sub. **2**, cat. A/7 (l'appartamento) ;
- alla località Le Crete SNC, distinto all' N.C.E.U. foglio **13**, part. **132** sub. **1**, cat. C/2 (il magazzino) ,

sono stati soppressi, per difformità con l'attuale stato dei luoghi e da confronto incrociato tra quanto presso in N.C.T. ed N.C.E.U., poi sanati tramite pratica PREGEO e DOCFA. Quanto attualmente in atti risulta :

- alla località Le Crete SNC, distinto all' N.C.E.U. foglio **13**, part. **132** sub. **502**, cat. A/7 (l'appartamento);
- alla località Le Crete SNC, distinto all' N.C.E.U. foglio **13**, part. **132** sub. **501**, cat. C/2 (il magazzino) ,

di piena proprietà della sig.ra ██████████, nata a Roma il 09/12/1953, C.F. ██████████, in regime di separazione dei beni. Attualmente è stata presentata regolarizzazione catastale PREGEO e DOCFA per foglio 13, part. 132, a regolarizzazione quale villino con magazzino al piano interrato e corte.





## ANNOTAZIONI E TRASCRIZIONI

### Ipotecche ed annotazioni

Data	Tipo	R.P.	R.G.	Pubblico Ufficiale	ATTO – soggetti	Oggetto
29/05/13	verbale pignoramento Immobili	15888	---	Tribunale di C/vecchia	Rep. 265/2013 del 08/05/13	Immobili siti in Canale Monterano
5/07/10	Ipoteca legale	10137	---	Equitalia Gerit S.p.A.	Rep. n° 117586/97 del 21/06/10	Immobili siti in Canale Monterano
8/08/08	ipoteca giudiziale	11082	---	Tribunale di Viterbo	Rep. 28 del 23/01/08	Immobili sito in Canale Monterano
16/04/07	ipoteca legale	9085	---	Gerit S.p.A.	Rep. n° 185732 del 10/04/07	Immobili siti in Canale Monterano
6/07/01	ipoteca volontaria	5820	---	Renato Caraffa	Rep. n° 43581 del 4/7/01	Immobili siti in Canale Monterano

### Sequestri

Non risultano sequestri;

### Sentenze dichiarative di fallimento

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento a carico dell'esecutata.

L'unico procedimento fallimentare inerente la presente R.G.E. è il n° 94304 [REDACTED]

### Atti d'obbligo

Data	Tipo	R.P.	R.G.	Pubblico Ufficiale	ATTO – soggetti	Oggetto
19/06/01	Divisione	15572	---	N. Renato Caraffa	Rep. 43416 del 31 /05/01	Immobile sito in Canale Monterano
19/05/01	Rettifica Compravendita	12619	---	Segretario Comunale	Rep. 987 del 15/05/01 [REDACTED])	Immobile sito in Canale Monterano
11/04/01	Rettifica Compravendita	8971	---	Segretario Comunale	Rep. 968 del 15/03/01 [REDACTED])	Immobile sito in Canale Monterano
07/06/00	Compravendita	14865	---	Segretario Comunale	Rep. 927 del 09/05/00 [REDACTED])	Immobile sito in Canale Monterano





## Atto di provenienza ultraventennale

A compendio della documentazione allegata alla pratica istruttoria, si allegano visure storiche degli immobili oggetto di perizia ( cfr. allegato D ), congiuntamente a pratica di regolarizzazione catastale PREGEO con approvaz.: 20/11/2015 prot. n°: 2015/RM0738514, tipo Mappale n.: 356357/2015 e DOCFA con approv. 01/03/2016, prot. n°: 2016/RM0129377.

## Dati catastali

Come da documentazione attualmente in atti presso l'Ufficio del Territorio di Civitavecchia – Catasto Urbano – gli immobili siti nel Comune di Canale Monterano sono riportati alla Sez. Urbana come di seguito:

- alla località Le Crete snc, distinto all' N.C.E.U. foglio 13, part. 132 sub. 502, cat. A/7, con cl. 2, piano T ( l'appartamento ) ;
- alla località Le Crete snc, distinto all' N.C.E.U. foglio 13, part. 132 sub. 501, cat. C/2, con cl. 1, piano S1 ( il magazzino ) .

## 2.2 RISPOSTA AL QUESITO 2 : DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

[ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO IN DETTAGLIO (COMUNE, VIA, CIVICO, ETC.), CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI ] :

**Il cespite si trova in via delle Crete Snc** , poco a Nord-Est della cittadina di Canale Monterano (Roma) di poco oltre i 4200 abitanti; uscendo dal centro abitato in direzione Nord attraverso la principale via Monteverginio, è possibile svoltare sulla sinistra ed imboccare Via delle Crete, una stradina inizialmente asfaltata che poi volge a sterrata, da percorrere tutta per i suoi circa 300 metri, in lieve discesa. Al termine della stradina è possibile girare a sinistra per poi svoltare subito alla prima a destra e proseguire per altri 100 metri ancora in lieve discesa, contornati dal verde ai lati; svoltando ancora a sinistra e proseguendo per la prima a destra, percorsi circa 200 metri si arriva presso i luoghi oggetto di causa, raggiungibili attraverso un grande cancello di ferro automatico di colore grigio con duplice accesso su un grande villino bianco in aderenza, dal tetto spiovente rosso. Al fine di favorirne puntualmente la localizzazione dell'immobile, si riportano le coordinate GPS : 42° 8'37.51" N , 12° 5'54.17" E , ovvero quelle dello spigolo Sud del villino. La proprietà confina a Nord con Fgl. 13 part. 136, lieve tratto che conduce su via delle Crete, ad Ovest il villino si trova in aderenza con analogo fabbricato corrispondente al Fgl. 13 part. 134 e più in generale anche con la rimanente proprietà definita in Fgl. 13 part. 135; a Sud confina con Fgl. 13 part. 65 ed a Est con Fgl. 13 part. 66 .





Come detto, l'ingresso ai luoghi è costituito da 2 cancelli in ferro di colore grigio: il primo per accesso carrabile è automatizzato, mentre il secondo è pedonale, entrambi di buona fattura, corredati da un impianto citofonico in buonissimo stato manutentivo. Fin dai primi passi nel giardino, l'immobile si presenta sobrio e ben curato, di pregio, in stato manutentivo molto buono; le condizioni di tutta la pertinenza d'ornamento scoperta e del portico sulla sinistra dell'ingresso sono anch'essi buoni, anche se presentano la necessità di alcuni interventi manutenzione straordinaria.

L'accesso al piano Terra è consentito sul lato Nord da un breve tratto porticato con una grondaia in rame : appena varcato l'ingresso si accede ad un disimpegno ove è possibile riscontrare una diversa distribuzione di spazi interni rispetto al progetto originale, con affaccio sull'ampio salone molto luminoso provvisto di porta-finestra e con una gradevole vista sulla corte ed oltre, ai confini della zona a Sud dell'immobile.

Sulla sinistra dell'ingresso, in aggiunta, si accede alla cucina, provvista di una gradevole apertura verso il salone. Alla destra della menzionata entrata, invece, si può accedere verso il lato Est dell'immobile con 2 ampie camere e 2 bagni, oltre a 2 zone provviste di comodo ed elegante soppalco in legno e ferro; sempre alla destra dell'ingresso è possibile imboccare una scala in muratura con gradini in cotto, che scendono verso il piano seminterrato. A quest'ultimo livello l'altezza media rilevata è di circa 2,60 m ed anche in questa zona dell'immobile è possibile riscontrare una diversa distribuzione degli ambienti, con un'area molto estesa ai piedi delle scale adibita a spazio per ripostiglio. Senza l'uso delle scale interne, d'altronde, è possibile accedere dal lato Sud direttamente ad altre 2 zone separate dell'immobile sempre al livello seminterrato: il primo è collocato all'estremo Est del fabbricato, attualmente adibito a deposito attrezzi, mentre è possibile accedere all'accesso principale del seminterrato tramite una veranda di buona fattura. L'uso dei locali ricavati da quest'ultima zona dell'immobile, tranne il W.C., non può essere diverso dalla destinazione d'uso quale magazzino, per assenza dei requisiti.

#### vani principali ed accessori

**PIANO TERRA : 1 salone, 1 cucina, 2 camere, 2 disimpegni con soppalco, 2 W.C. , 1 vano scala, 1 ampia veranda e 2 ingressi con portico, complessivamente circa 120 m<sup>2</sup> di superficie lorda interni al fabbricato ;**

**PIANO SEMINTERRATO : 5 locali uso magazzino, 1 W.C. , 1 ampio locale ripostiglio accessibile dal vano scala superiore, 2 ingressi di cui uno con elegante porticato.**

**CORTE : complessivamente di oltre 1990 m<sup>2</sup> .**

#### Struttura portante e finiture

Di tipo misto, parte in muratura e parte in c.a. gettato in opera con tamponature estese in muratura. Pavimenti interni in piastrelle in eccellente stato di conservazione, intonaci e tinteggiature di tipo civile, di buona fattura ovunque.

#### Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico : ordinario, a norma ed in eccellente stato manutentivo;
- Impianto citofonico : ordinario, a norma, su ogni piano ed in buono stato manutentivo;
- Impianto idrico-sanitario : con allacciamento all'acquedotto;
- Impianto di scarico : allacciato alla fognatura comunale;
- Impianto di riscaldamento : riscaldamento autonomo con ai termosifoni .





## 2.3 RISPOSTA AL QUESITO 3 : CONFORMITÀ COL PIGNORAMENTO

*[ CONFORMITÀ DELLA ATTUALE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E QUELLA DEL PIGNORAMENTO, EVIDENZIANDO EVENTUALI DIFFORMITÀ E RISPONDEZZA CON L'UNIVOCA IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE ] :*

I dati inerenti la descrizione degli immobili, riportati nell'atto di pignoramento, ne consentono univocamente l'identificazione, tuttavia si sono constatate delle difformità, dal confronto effettuato tra la planimetria catastale e l'estratto di mappa precedentemente reperiti del precedente accatastamento in via delle Crete snc, attualmente sanati presso gli uffici del Catasto [cfr. Allegati "B" e "D"] .

## 2.4 RISPOSTA AL QUESITO 4 : VARIAZIONI CATASTALI

*[ ACQUISIZIONE DELLE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO ED ESECUZIONE DEL RIACCATASTAMENTO IN CASO DI DIFFORMITÀ DELL'IMMOBILE ] :*

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato piena regolarizzazione per il cespite in via delle Crete s.n.c., oggetto della presente perizia: si è provveduto a ristabilire le molteplici differenze del fabbricato sia per il piano Terra, sia per il seminterrato che per la corte, ottenendo la piena rispondenza tra quanto riverificato in documentazione notarile e quanto in atti presso N.C.T. ed N.C.E.U. ; fin dal primo sopralluogo, inoltre, è stata rilevata una discrepanza tra l'accatastamento del piano seminterrato e lo stato dei luoghi, sanata ribadendone la limitazione d'uso a magazzino.

Presso i competenti uffici è stata dapprima eseguita procedura PREGEO tramite tipo Mappale n.: 356357/2015, con approvazione del 20/11/2015 protocollo n°: 2015/RM0738514 ; il tipo mappale si è reso necessario per ampliamento del fabbricato distinto con particella 132, con variazione della sagoma già esistente in mappa. È stata fusa, inoltre, la particella 133 già ente urbano, al fabbricato part. 132, in quanto area di pertinenza del fabbricato distinto N.C.E.U. foglio 13, part. 132 sub. 502 ( piano T ) e 501 ( piano S1 ) oggetto del presente pignoramento, come già inizialmente in atto di divisione Not. 15572/01 . A tale sanatoria è seguita procedura DOCFA del 01/03/2016, prot. n°: 2016/RM0129377 , contestualmente all'ampliamento ed alla attribuzione della corte presso N.C.E.U. , si è allineata anche la diversa distribuzione di spazi con l'attuale stato dei luoghi.

## 2.5 RISPOSTA AL QUESITO 5 : STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

*[ UTILIZZAZIONE DELL'IMMOBILE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE ] :*

In riferimento all'attuale P.R.G. vigente presso il Comune di Canale Monterano, in base a tavola 1:2000 del 04/02/1997, l'immobile ricade nella zona urbanistica "E", sottozona "E1" , ovvero "Zona Territoriale Omogenea- Zone <<E>>" (art. 2 D.M. 2 aprile 1968), con f.f. 0,07 mc/mq .





## 2.6 RISPOSTA AL QUESITO 6 : CONCESSIONI, AGIBILITÀ, ABUSI

*[ CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O ALLE CONCESSIONI AMMINISTRATIVE, DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, ABUSI RISCONTRATI E LORO SANABILITÀ ( ARTT. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n° 380 e 40, 6° comma della L. 28 Febbraio 1985, n° 7 ) ] :*

In base a comunicazione del 15/06/2015 prot. n° 5080 dell' ufficio Urbanistica del Comune di Canale Monterano ed alla documentazione acquisita presso i medesimi funzionari, per il fabbricato oggetto d'asta esiste regolare concessione edilizia n° 7 del 07/04/2000 , a cui è stato concesso ulteriore aggiornamento in variante n°15 del 05/06/2000 , ma senza alcuna domanda di rilascio del Certificato di Abitabilità.

In merito verranno previsti dei costi per la pratica di adeguamento presso i competenti uffici.

## 2.7 RISPOSTA AL QUESITO 7 : POSSIBILITÀ DI VENDITA IN LOTTI

*[ POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI ED EVENTUALE FORMAZIONE DI QUESTI ULTIMI (PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE); EVENTUALE IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI E DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE ] :*

Come precisato nella descrizione dei singoli immobili [cfr. par. 2.2], i manufatti in esame consistono in una unica unità quale villino, connessa ad un piano seminterrato ad uso magazzino e ad una ampia corte correlati ed indivisi per posizione e situazione catastale.

## 2.8 RISPOSTA AL QUESITO 8 : ESECUZIONE PRO QUOTA, RIPARTIZIONI

*[ QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE E SUA DIVISIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI; EVENTUALE FORMAZIONE DI QUESTI ULTIMI (PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE) CON IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI E DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE ] :*

Lo stato di pignoramento dell'immobile è per la quota relativa all'esecutato, ovvero per la piena proprietà. Come precisato nella descrizione dei singoli immobili [cfr. par. 2.2 della presente relazione C.T.U.], i manufatti in esame consistono una unica proprietà: abitazione con magazzino ed ampia corte, correlati per posizione e situazione catastale. Si consiglia la vendita in un singolo lotto.





## 2.9 RISPOSTA AL QUESITO 9 : TITOLI DI POSSESSO E LOCAZIONI

*[ STATO DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE; ACQUISIZIONE DEL TITOLO LEGITTIMAMENTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE E SUA VALIDITÀ; PRESENZA E VALIDITÀ DI ATTI PRIVATI DI LOCAZIONE E/O COMUNICAZIONI ALLA LOCALE AUTORITÀ DI PUBBLICA SICUREZZA ( ART. 12, D.L. 21 Marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 Maggio 1978, n° 191 ) ] :*

Presso le forze dell'ordine e gli uffici dell'Agenzia del Territorio non risulta alcun contratto di locazione e/o comunicazioni alla locale autorità sul cespite ( cfr. cap. 1.1.1 della presente relazione ed allegato "F" ) .

## 2.10 RISPOSTA AL QUESITO 10 : ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

*[ ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE, SE L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX-CONIUGE DEL DEBITORE ] :*

Al momento dei 3 sopralluoghi i beni oggetto di pignoramento sono nella disponibilità della sig.ra [REDACTED], coniugata e residente in via delle Crete snc dall'anno 2001, assieme al consorte [REDACTED] ed ai figli; nei luoghi oggetto di causa era presente anche la figlia [REDACTED], ivi non residente [cfr Allegato "E" ].

Durante i sopralluoghi l'esecutata ha dichiarato di aver presentato istanza di inibitoria ed ha confermata l'intenzione di un successivo inoltro di certificazione di invalidità, relativa sia alla sig.ra [REDACTED] che al coniuge, il sig. [REDACTED] .

È stata inoltrata, inoltre, copia di convenzione matrimoniale di scelta del regime di separazione dei beni, recante data 25/01/2000 rep. 37472 raccolta n° 3724 a firma del Notaio dott. R. Carraffa .

Non sono pervenute altre informazioni in merito [cfr Allegato "A" ].

## 2.11 RISPOSTA AL QUESITO 11 : VINCOLI DI VARIA NATURA

*[ ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE, PRESENZA DI DIRITTI DEMANIALI ( DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE ) O USI CIVILI E LORO ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO ] :*

La zona è soggetta alle norme del P.T.P.R. del 14/2/2008 : in merito alle norme relative ai Sistemi ed ambiti del paesaggio che ai beni paesaggistici si ricade nella disposizione << Norme vincoli ricognitivi: paesaggio naturale >> , oltre che << Norme vincoli ricognitivi: paesaggio naturale di continuità >> ed a quella specifica per il comune di competenza << Comuni del Lazio: Canale Monterano >> .





## 2.12 RISPOSTA AL QUESITO 12 : STIMA DELL'IMMOBILE

[ VALORE DELL'IMMOBILE ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E DELLE EVENTUALI DECURTAZIONI; CONTRATTI DI LOCAZIONE E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA E LORO VALIDITÀ ] :

### Procedura di Stima

*Si decide di procedere con la rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico-comparativo.*

**In relazione al primo oggetto d'asta**, ovvero l'appartamento al piano Terra, il sottoscritto C.T.U. userà il parametro [ €/m<sup>2</sup> ] al lordo delle tamponature perimetrali; prendendo come riferimento le tabelle OMI per compravendita di immobili nuovi nell'area di interesse e considerando il più probabile all'interno dell'intervallo dei possibili valori [ 1.350 ; 1.900 ] [ €/m<sup>2</sup> ] in funzione del trasferimento di altre abitazioni nella zona :

$$170 \text{ [m}^2\text{]} \cdot 1.900 \text{ [ €/m}^2\text{]} \cdot 0.9948 - 1.500^{**} \approx 319.821 \text{ [€]}$$

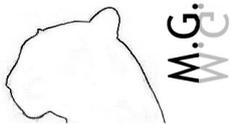
\* = (costi di condono e regolarizzazione)

**In relazione al secondo oggetto d'asta**, ovvero quanto al piano Seminterrato e come pertinenza il più probabile all'interno dell'intervallo dei possibili valori [ 900 ; 1.250 ] [ €/m<sup>2</sup> ] in funzione del trasferimento di altre unità nella zona :

$$202 \text{ [m}^2\text{]} \cdot 1.250 \text{ [ €/m}^2\text{]} \cdot 0.9967 = 251.667 \text{ [€]}$$

**Complessivamente** la stima eseguita, pertanto è di **319.821 [€] + 251.667 [€] ≈ 571.488 [€]**





## 3. CONCLUSIONI

---

Di tutto quanto sopra, non pervenute altre notizie e/o anomalia o particolarità non meglio sopra specificata nei paragrafi precedenti, il sottoscritto C.T.U. riferisce alla dott.ssa P. R. Lodolini, G. E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

### 3.1 ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 3.1.1 "A" VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI
- 3.1.2 "B" RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3.1.3 "C" PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI
- 3.1.4 "D" VISURA E DOCUMENTAZIONE CATASTALE – ATTI URBANISTICI
- 3.1.5 "E" ATTO PER NOTAIO – IPOTECHE – RESIDENZA
- 3.1.6 "F" TITOLI DI POSSESSO E LOCAZIONI
- 3.1.7 "G" FONTE BANCA DATI OMI – DESCRIZIONE SINTETICA
- 3.1.8 "H" COMUNICAZIONI ALLE PARTI
- 3.1.9 "I" SPECIFICA ONORARIO E SPESE

