

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 64/2022**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: **DOTT.SSA A. Dominici**

C.T.U.: **ing. F. Mannarelli**

CUSTODE: **Avv. Nocera**

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



CAPITOLO 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) 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 (calpestable) 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 evidenziano 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 eseguita 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. 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**

<p>Descrizione: I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti (CFR Allegato 2 Pignoramento) ½ della proprietà di Appartamento sito in Civitavecchia via San Leonardo, 7 ¼ di Terreno Sito in Civitavecchia – Loc. Valle Sbotta –</p>

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15/05/2022	<i>Accettazione incarico</i>	<i>Allegato 1</i>
	Fascicolo telematico		<i>(Tipo consultazione)</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		<i>Planimetria, Mappa censuaria, visure</i>	<i>Allegato 4, Allegato 6, Allegato 7, Allegato 8, Allegato 9</i>
	Conservatoria			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	<i>Concessione edilizia, abitabilità, CDU Terreno</i>		<i>Allegati 15, 16, 17 e 19</i>
UNIVERSITA' AGRARIA		<i>Attestazione usi civici</i>		<i>Allegato 12</i>
AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>Aggiornamento Catale planimetria e visura aggiornata</i>		<i>Allegato 13, Allegato 14</i>
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	<i>Contratto di locazione dell'appartamento</i>		<i>Allegato 20</i>
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
	Atto Ultraventennale	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	29 giugno 2022 17.30	<i>Sopralluogo effettuato</i>	<i>Allegato 18</i>
	Sopralluogo	18 luglio 2022 ore 18.00	<i>Sopralluogo negativo</i>	<i>Allegato 18 bis</i>
	Sopralluogo	09 settembre 2022	<i>Sopralluogo effettuato</i>	<i>Allegato 18 ter</i>
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		t	



CASI DI OPPONIBILITA'	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	<i>Il creditore procedente ha optato per l'ispezione ipotecaria. Allegato 11 Allegato 11bis</i>	06/072022		<i>I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nei due allegati</i>
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2				<i>detta certificazione</i>
Segnalazioni al Giudice: <i>Si conferma la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.</i>				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli che gravano sui seguenti immobili oggetto di pignoramento**

Immobile: Appartamento sito in Civitavecchia via San Leonardo 7 Censito al NCEU al Foglio22 Part - 207 Sub. 32

<p>IPOTECHE:</p> <p>1- Iscrizione di Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo a Favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXGiusto atto Rogato da Notaio dott. Martella in data 21/9/2001 presso agenzia delle Entrate - Civitavecchia</p> <p>2- Iscrizione di Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di Mutuo fondiario per capitale di XXXXXXXX durata 30 anni a Favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX giusto Atto rogato da Notaio dott. pantano Valerio in data 30/10/2007 iscritta in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.</p> <p>3- Successiva Surroga a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, giusto atto rogato da Notaio Dott. Sirolli Mendaro Pulieri Francesco in data 20/1/2012, e trascritta presso agenzia delle entrate Civitavecchia con</p> <p>1- annotazione XXXXXXXXXXXXXXXX</p>
<p>PIGNORAMENTI:</p> <p><i>Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP – Tribunale di Civitavecchia notificato il 18 marzo 2022 e trascritto presso l'Agenzia delle entrate il 02/03/2022 R.G. 2022 R.P. 1511</i></p> <p><i>Pignoramento (su appartamento e terreno contro trascritto presso agenzia delle entrate Civitavecchia in data 2/3/2021 r.g. 2022 r.p. 1511</i></p>
<p>SEQUESTRI:</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI:</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) Provvedimento di estinzione precedente Esecuzione relativa a stesso compendio R.G. 236/200-Allegato n.22</p>



Immobile : Terreno - Censito al NCT di Civitavecchia al Foglio 12 part 1338

IPOTECHE:
PIGNORAMENTI: <i>Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP – Tribunale di Civitavecchia notificato il 18 marzo 2022 e trascritto presso l'Agenzia delle entrate il 02/03/2022 R.G. 2022 R.P. 1511</i>
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) Atto d'obbligo edilizio con cui il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX si obbliga col Comune di Civitavecchia e vincolare alcune superfici dei terreni per specifici usi, giusto atto rodato in data XXXXXXXXXdal notaio Dott. D'Agostino Antonino e trascritto presso l'Agenzia delle entrate Civitavecchia in data XXXXXXXXXXXXXXX Costituzione di servitù di passaggio giusto atto rogato da Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco in data XXXXXXXXX trascritto presso agenzia delle entrate Civitavecchia in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

Appartamento sito in Civitavecchia via San Leonardo 7 Censito al NCEU al Foglio 22 Part 207 Sub. 32

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
½ XXXXXXXXXXX ½ XXXXXXXXXXX	Si
PROVENIENZA (1. F): Atto di Compravendita rogato da Notaio dott. Pantano Valerio del 30/10/2007 rep. 58604/17114 trascritto presso agenzia delle Entrate Civitavecchia in data XXXXXXXXXXX con cui XXXXXXXXXXX ed XXXXXXXX acquistarono da XXXXXXXX l'immobile	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Immobile venduto da IXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX giusto atto rogato da Notaio dott. Martella Massimo in data XXXXXXXXXXX trascritto presso agenzia delle entrate Civitavecchia in data XXXXXXXXXXX Immobile venduto da XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX giusto atto rogato da Notaio dott. Antonino d'Agostino rep. 28373/4340 XXXXXXXXXXXa trascritto presso agenzie delle entrate Civitavecchia in data XXXXXXXXXXX	

**Terreno - Censito al NCT di
Civitavecchia al Foglio 12 part 1338**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
¼ XXXXXXXX ¼ XXXXXXXXXXX ½ HIRTAN XXXXXXXXXX	Si
PROVENIENZA (1. F): Atto di compravendita rogato da Notaio dott. Napoleone Gianluca in data 27/07/2013 (allegato 5) rep. 42691/20190 trascritto presso agenzia delle entrate Civitavecchia in data XXXXXXXX con cui la XXXXXXXX vendeva il terreno pignorato per ¼ ad XXXXXXXX, ¼ a XXXXXXXX e ½ ad XXXXXXXX	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Terreno pervenuto a XXXXXXXX per donazione del padre XXXXXXXX giusto atto rogato da Notaio dott. D'Agostino Antonino in data XXXXXXXX trascritto presso agenzia delle entrate Civitavecchia in data XXXXXXXX Terreno di cui la particella oggi pignorata e nata in seguito a frazionamento è parte venduto ad XXXXXXXX da XXXXXXXX	



giusto atto rogato da Notaio dott. De Nicola Andrea XXXXXXXXXtrascritto presso agenzia delle Entrate Civitavecchia in data 5XXXXXXXXXX

Terreno venduto da XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX giusto atto rogato da notaio Dott. Siroli Mendario Pulieri Francesco in data XXXXXXXXX trascritto presso Agenzie delle Entrate Civitavecchia in data XXXXXXXXXX

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il debitore risulta attualmente irreperibile (Allegato 3)

-e2 – Certificato di matrimonio:

Il debitore è stato sposato con XXXXXXXXX. Attualmente i due coniugi sono separati

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile ...	Tipo : Appartamento							
COMUNE	Civitavecchia (Rm)							
VIA / CIVICO	Via San Leonardo, 7							
PIANO/INTERNO	Quarto int. 11							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Appartamento altezza 2,97 m suddiviso in ingresso salone con zona cottura, 1 bagno e due camere da letto oltre piccolo terrazzo coperto						mq 56	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE (terrazzi coperti calcolati al 35% come da Norma UNI 10750)							mq 56	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato				
CONFINI								
Distacco su Via San Leonardo, appartamenti int. 10 e 12								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
22	207	32	1	A/3	2	3,5 vani	Totale: mq 60 Escl. aree scoperte: mq 58	€ 352,48
Indirizzo:								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<i>-Intonaci interni: pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;</i>								
<i>-Infissi- porta d'ingresso in legno, porte interne in legno, infissi in alluminio con vetro camera,tapparelle in plastica;</i>								
<i>-pavimenti: parquet in ogni camera, ceramica nel bagno, e nel terrazzo</i>								
<i>-rivestimenti : ceramici nel bagno fino ad altezza 2,0 m;</i>								
<i>-Impianto elettrico: sottotraccia conforme a L. 37/08 e successive modifiche;</i>								
<i>-Impianto idrico: sottotraccia con alimentazione da rete pubblica scarico in fogna stradale;</i>								
<i>-Impianto acqua calda sanitaria: caldaia murale nel terrazzo,</i>								
<i>-Altri impianti: gas cittadino, riscaldamento con caldaia murale caloriferi in alluminio in ogni ambiente</i>								

, pompa di calore per raffrescamento estivo nel salone ingresso
CARATTERISTICHE ESTERNE
- prospetti, finiture e sistemazioni esterne: Intonaco con fasce marcapiano, tamponature esterne a cassetta tramezzature interne realizzate con forati da 10 cm (Altezza 2,97 ml), assenza di ascensore; - fondazioni, strutture e solai: fondazioni su platea in cemento armato su magrone struttura in cemento armato a scheletro indipendente, solai in latero cemento; - copertura - lastrico solare praticabile;

Immobile ...	Tipo : Terreno libero in Valle Sbotta							
COMUNE	Civitavecchia (Rm)							
VIA / CIVICO	Località valle Sbotta							
TIPO COLTURA	Seminativo							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
TOTALE SUPERFICIE							43 are 86 centiare (4.386 mq.)	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	FOTO Allegate							
SERVITU':	Costituzione di servitù di passaggio giusto atto rogato da Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trascritto presso agenzia delle entrate Civitavecchia in data 4/7/2012 a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX (cedente)							
CONFINI	Particelle, 1318, 432, 1034 e 781 del foglio 12							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità classe			Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
12	1338		Seminativo 3			43 are 86 centiare	€ 28,31	€ 14,72
Indirizzo:								
CARATTERISTICHE INTERNE								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile Appartamento esente dalle imposte
Immobile Terreno esente dalle imposte

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
--



Si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sia per l'appartamento sia per il terreno

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile Appartamento: Rilevato spostamento tramezzo del bagno nel corso del sopralluogo. Aggiornamento catastale effettuato (**Allegato 5 ed allegato 13**)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Appartamento allegato 7

Terreno allegato 6

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'appartamento è sito nel centro storico di Civitavecchia in Zona urbanizzata "U" – Di completamento regolata dalle Norme del Piano di Ricostruzione

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Secondo il CDU (**Allegato 15**) Il terreno oggetto di pignoramento in Località Valle Sbotta ricade ricade in Zona Agricola (tipo edilizio A) del P.R.G. del Comune di Civitavecchia che prevede la possibilità di edificare costruzioni a servizio delle attività Agricole con indice di fabbricabilità Fondiaria $I_f = 0,15$ mc/mq. con una superficie minima del lotto di 5000 mq.. Come riportato nel pignoramento e nell'ispezione ipotecaria, non vi è cubatura disponibile sulla particella 1338 in quanto totalmente assorbita da immobile realizzato su confinante particella 1034 con concessione edilizia 51 del 18 marzo 2002 e successiva variante 617 del 9 novembre 2004 e permesso di costruire n.6 del 17 gennaio 2005

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Appartamento in immobile edificato dalla Ditta Consorzio di Ricostruzione della Piazza del Mercato in base a Concessione Edilizia del 21 10 1958 come deliberato nella seduta della commissione Edilizia del 13 novembre 1957 (**Allegato 16**) e definitiva Approvazione del Progetto con lievi varianti del 16/9/59 (**Allegato 17**)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Fabbricato dichiarato abitabile il 12/10/1960 (**Allegato 19**)

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

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

Immobile Sul terreno del foglio 12 Part 1338 (Foto) è stato rilevato immobile realizzato in assenza di titolo realizzato dopo il suo acquisto nel 2013.

Difformità edilizie:

Sanabilità: l'opera non è sanabile ai sensi di nessuna delle leggi vigenti inoltre, come sopra esposto, non vi è cubatura disponibile sul terreno in oggetto in quanto totalmente assorbita dalla confinante particella 1034 secondo l'art. 10 delle norme di attuazione del P.R.G. di Civitavecchia

Costi: i costi per la messa in pristino dei luoghi sono stimati prendendo a riferimento il Volume Dei "Prezzi informativi dell'Edilizia – Recupero Ristrutturazione e manutenzione" 2° semestre 2021 considerando la seguente voce A25019:



Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso compenso e goni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorre, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con l'esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in cemento armato e murature, vuoto per pieno: 23,87 €/mc
Si considerano 450 mc incluso il piccolo deposito realizzato su uno dei angoli del terreno avendo un totale pari a 11.735 € arrotondato a 12.000,00 €

--

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

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i> 19,80 millesimi di proprietà (Allegato 21). Rate trimestrali da 69 €, al 31 Dicembre 2020 l'unità risulta essere debitrice verso il condominio di € 558,74, per saldi finali non riscossi relativi alle stagioni 2016, 2017, 2018, 2019 .
<i>Altro:</i>

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

Assenza di usi civici nel territorio del Comune di Fiumicino - Allegato 10
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile appartamento	X (Contratto di locazione in Allegato 20 scaduto in data 09/09/2022)	
Terreno	X	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	Sig.ra XXXXXXXXX 50% Sig. XXXXXXXXX 50%	Atto di Compravendita rogato da Notaio dott. Pantano Valerio del 30/10/2007 rep. XXXXXXXXX trascritto presso agenzia delle Entrate Civitavecchia in data XXXXXXXXXXXXXXX	Pignoramento (allegato 2) su appartamento e terreno contro XXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXX trascritto presso agenzia delle entrate



			Civitavecchia in data XXXXXXXX
Terreno	Sig.ra XXXXXXXX 25% Sig. XXXXXXXX 25% XXXXXXXXXXe 50%	Atto di compravendita rogato da Notaio dott. Napoleone Gianluca in data 27/07/2013 (allegato 5) rep. XXXXXXXXXtrascritto presso agenzia delle entrate Civitavecchia in data XXXXXXXXXXXXXXXX	Pignoramento (allegato 2) su appartamento e terreno contro XXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXXXXX trascritto presso agenzia delle entrate Civitavecchia in data XXXXXXXXXX

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: <i>non applicabile</i>
Opponibilità – <i>Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

<i>Non applicabile</i>

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento	XXXXXXXXXX	Fg. 22 Part. 207 Sub. 32	50%	trascritto presso agenzia delle Entrate Civitavecchia in data XXXXXXXX
Terreno	XXXXXXXXXX	Fg. 12 Part 1338	25%	trascritto presso agenzia delle entrate Civitavecchia in data XXXXXXXX

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Né l'appartamento ne il terreno sono divisibili

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Più lotti: Appartamento, Terreno



8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento in Civitavecchia via San Leonardo,7 piano 4		mq 58	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 58
Accessori	(Terrazzo Coperto)	mq 6		Mq 2
			Superficie commerciale	Mq 60
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.300,00 ÷ Max. 1.500,00 ...	€/mq 1.400,00	€/mq 1.350,00
	OMI 1 sem. 2022	Min. 1.050,00 ÷ Max. 1.5000...	€/mq 1.300,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p>Descrizione metodo:</p> <p>Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità il CTU ha scelto il parametro €/mq. di superficie netta. Inoltre ha assunto il criterio di stima per confronto diretto, che è il più diffuso e preso come criterio di riferimento nei trattati di Estimo che hanno maggiore diffusione quali ad es. il testo di Stefano Amicabile "Nuovo corso di economia e di estimo".</p> <p>Dunque dopo aver fatto un'analisi dei prezzi di compravendita caratteristici del mercato immobiliare di zona anche mediante consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il CTU ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativo di beni immobiliari simili in cui si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto oltre a parametri fondamentali quali la destinazione d'uso, l'ubicazione, l'epoca di costruzione e lo stato oltre alla regolarità urbanistico catastale.</p> <p>Lo scrivente CTU ha inoltre eseguito una ricognizione generale presso le più rappresentative agenzie immobiliari, operanti in zona (TECNOCASA, GABETTI, ed agenzie private di primaria importanza);</p> <p>Inoltre sono state puntualmente valutate le seguenti caratteristiche e tipologie cardinali:</p> <p>a) L'edificio in cui si trova il compendio pignorato si trova è sito nel centro storico di Civitavecchia al 4° piano di un edificio senza ascensore costruito snella seconda metà Anni 50 in una zona con difficoltà di parcheggio. Per contro è situato in zona centralissima non lontano dal porto ben servita dal punto di vista delle attività commerciali. È affittabile con facilità a lavoratori del settore marittimo e/o a giovani coppie</p>				



- a) *L'appartamento è catastalmente classificato come A3 – abitazione di tipo economico.*
- b) *Taglio medio;*
- c) *Buone finiture;*
- d) *stato di manutenzione e conservazione da definirsi “Normale” secondo la seguente scala :*
- *OTTIMO ;*
 - *BUONO;*
 - *NORMALE “X”;*
 - *MEDIOCRE;*
 - *INSUFFICIENTE ;*
 - *SCADENTE;*

Il CTU fa presente che rispetto al precedente sopralluogo effettuato nel mese di agosto 2021, a seguito del quale definì come “buono” lo stato di conservazione dell’immobile, in occasione dell’ultimo sopralluogo del 9 settembre del corrente anno l’immobile, da poco liberato dall’affittuario, è stato rilevato un diffuso seppur lieve degrado dello stesso con danneggiamenti locali del parquet di una delle stanze ed estese macchie di condensa sull’intonaco della stanza da letto principale. L’immobile dovrà dunque essere soggetto a lavori di manutenzione prima della vendita o nuovo affitto.

- e) *grado di commerciabilità da definirsi “ Buono” secondo la seguente scala :*
- *OTTIMO ;*
 - *BUONO“X”;*
 - *NORMALE;*
 - *MEDIOCRE;*
 - *INSUFFICIENTE ;*
 - *SCADENTE;*

Per quanto sopra si ritiene di confermare il valore dell’immobile considerando un prezzo unitario pari a 1.400,00 €/mq.

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>Appartamento</i>	60	1.400,00	€ 84.000,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 84.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile CILA in sanatoria per regolarizzare presso il Comune l’eliminazione di tramezzi della cucina

Costo Regolarizzazione abuso 1.000,00 € multa + 250,00 € diritti segreteria + 600,00 e tecnico	1.850,00 €
--	-------------------

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:



- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Appartamento (50%)	82.000,00 € / 2 = 41.000,00 €	Euro/00

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

<i>Descrizione metodo: Non applicabile</i>	
Valore della nuda proprietà	

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Terreno agricolo sito in Civitavecchia Località valle Sbotta Censito al NCT Fg.. 12 Part 1338	43 are 86 centiare (4.386 mq.)		
Accessori	(Terrazzo Coperto)		
		Superficie commerciale	Mq 4.386

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 2.85 ÷ Max. 3.5	€/mq 3,1
	OMI (1 sem 2022)	35.000 €/Ha=3,5 €/mq	€/mq 3,5
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq
			€/mq 3,3

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità il CTU ha scelto il parametro €/mq. di superficie netta. Inoltre ha assunto il criterio di stima per confronto diretto, che è il più diffuso e preso come criterio di riferimento nei trattati di Estimo che hanno maggiore diffusione quali ad es. il testo di Stefano Amicabile "Nuovo corso di economia e di estimo".

Dunque dopo aver fatto un'analisi dei prezzi di compravendita caratteristici del mercato immobiliare di zona anche mediante consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle

Entrate in particolare effettuando ricerche dei valori agricoli medi in zona, il CTU ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativo di beni immobiliari similari in cui si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto oltre a parametri fondamentali quali la destinazione d'uso, l'ubicazione, oltre alla regolarità urbanistico catastale.

Lo scrivente CTU ha inoltre eseguito una ricognizione generale presso le più rappresentative agenzie immobiliari, operanti in zona (TECNOCASA, GABETTI, ed agenzie private di primaria importanza);

Per quanto sopra di ritiene corretto considerare un prezzo unitario pari a 3,3 €/mq.



ES. IMM 64/2022
Ing. F. Mannarelli

- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>Terreno</i>	4.386	3,3	€ 14.473,00
Valore di Mercato in cifra tonda			14.500,00 €
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile ... - Appartamento, ecc.			
Costo Regolarizzazione abuso			€
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
<i>Descrizione:</i>			
<i>Immobile edificato su terreno senza alcun titolo e tale abuso non è sanabile la rimozione è stimata in € 12.000,00</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 25% del valore sopra indicato	25% X 14.500,00 € - 12.000,00		Euro/00
	€=2.500,00€/4= 625,00 €		

Fiumicino, lì 20/10/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. F. Mannarelli



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

-  Allegato 1 - ACCETTAZIONE INCARICO
-  Allegato 2 - Pignoramento
-  Allegato 3 - Stato Civile Debitore
-  Allegato 4 - Titolo Appartamento
-  Allegato 5 - Planimetria Appartamento
-  Allegato 6 - Mappale terreno part 1338
-  Allegato 7 - Mappale appartamento
-  Allegato 8- Titolo Terreno
-  Allegato 9 -Visura appartamento
-  Allegato 10 -Visura terreno
-  Allegato 11 - Ispezione ipotecaria
-  Allegato 11 bis - certificato_ipotecario_ag...
-  Allegato 12 - Att.ne usi civici fg 12 e fg 22
-  Allegato 13 - Planimetria aggiornata
-  Allegato 14 - VISURA appartamento AGGI...
-  Allegato 15 - CDU Terreno
-  Allegato 16 - Concessione 1957
-  Allegato 17 - Concessione 1959
-  Allegato 18 - Verbale del 29.06.2022
-  allegato 18 bis -Verbale del 18.07.2022
-  Allegato 18 ter - Verbale del 09.09.2022
-  Allegato 19 - Certificazione abitabilità
-  Allegato 20 - Contratto Locazione
-  Allegato 21 - Spese Condominiali

Allegato 22 – procedimento di estinzione precedente esecuzione 236/2022

