

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 152/2022

PROMOSSA DA: FEDAIA SPV S.R.L.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: Dott.ssa Alessandra Dominici

C.T.U.: geom. Giovanni Guarisco

CUSTODE: Avv. Antonio Carbone, nominato in data 22/11/2022 in sostituzione del dr. Stivanello Gussoni Maria Diamante

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Versione preliminare inviata:

- a. Alle Parti in attesa di eventuali commenti e/o osservazioni
- b. Al G.E. dr.ssa A. Dominici e al Custode [REDACTED]

Allegati depositati nel Fascicolo Telematico

CAPITOLO 1 - PREMESSA

CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 4 - TABELLA SINTETICA

CAPITOLO 1 - PREMESSA

Descrizione:

L'oggetto dell'incarico si sostanzia nella stima di un appartamento posto al piano terra (Ovvero rialzato di circa mt. 1 dall'area di corte) sito nel Comune di Civitavecchia (Rm) pignorato per la quota pari al 100% del diritto di piena proprietà della sig.ra [REDACTED]



CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27.10.2022	Positivo (telematico)	
	Fascicolo telematico	07/07/2022	(notifica atto di pignoramento immobiliare)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	SI	Planimetria catasto urbano, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile	Allegato 1
	Conservatoria	SI	Ispezione ipotecaria acquisita da fascicolo	Allegato 2
GOOGLE E RILIEVO FOTOGRAFICO	(Tipo Inquadramento Territoriale)	SI	Foto aerea	Allegato 7
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	SI	(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	SI (accertamento e verifica usi civici, vincoli e destinazione urbanistica di PRG)		
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica - Edilizia	SI (accesso agli atti per acquisizione titoli edilizi)		Allegato 3
UNIV. AGRARIA		(Tipo attestazione usi civici)		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	SI Acquisizione visura, planimetria ed estratto di mappa		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Dichiarazione acquisita dalla relazione notarile		Allegato 4
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	atto di compravendita acquisito dalla proprietaria del 19/06/2006		Allegato 5
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Sopralluogo primo accesso col custode	22.12.2022	Rilievo, misurazioni e schizzo	Allegato 6
	Rilievo fotografico	22.12.2022	Elaborato con didascalie esplicative	Allegato 7
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21.02.2023	Da svolgersi	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		SI	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

TARQUINIA, LI' 11/02/2023

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Premesso,

- Che il sottoscritto Giovanni Guarisco, geometra, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 669, con studio in Tarquinia alla via Nazario Sauro n. 9, in data 27/10/2022 ha accettato l'incarico di esperto estimatore, prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico, per la stima dei beni esecutati di cui alla procedura RGE m. 152/2022 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dott.ssa Alessandra Dominici;
- Che i suddetti immobili consistono in:
 - Abitazione civile (villino) sita nel Comune di Civitavecchia (Rm), posta al piano terra e/o rialzato, distinta con il n. 27, costituita da ingresso-soggiorno, cucina, n°. 3 camera da letto, ripostiglio, e n° 2 wc bagno; confinante per tre lati con area di corte di uso e proprietà esclusiva e in minima parte sul lato sud-est con part.Illa 369 del fg. 23.
 - Ambiente denominato impropriamente ripostiglio/tettoia, non inserito in mappa (Tuttavia accatastato sulla scheda presentata in data 18/10/2007, prot. n. RM1187816, quale accessorio diretto al piano terra, posto su due lati sul bordo del lotto lato sud-ovest, confinante per tre lati con area di corte di uso e proprietà esclusiva e per un lato a sud, con fabbricato distinto al fg. 23 part.Illa 516 ed area fg. 23 part.Illa 369.

Intestati per la quota intera all'esecutata [REDACTED] in piena proprietà nella misura del 100%.

Il tutto meglio identificato e definito nel proseguo della presente relazione di perizia.

Il CTU incaricato, a seguito delle indagini conoscitive effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi esperiti presso i luoghi di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti formulati dal signor G.E.

1) **verificati, 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;**

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. L. n. 302/1998 è completa. Agli atti è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

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

- **In primo luogo,**



se il creditore precedente 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 della 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:

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

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

- **In secondo luogo,**

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

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

- **In terzo luogo,**

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

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

Risposta al quesito 2)

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per gli immobili ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera, in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore precedente non ha depositato né l'estratto di mappa catastale dei terreni, da cui si evince che la sagoma del fabbricato ripostiglio/tettoia non è stata riportata sulla cartografia catastale, né la visura storica catastale aggiornata, né la planimetria catastale depositata al Catasto Urbano. Detti documenti mancanti sono stati acquisiti dal sottoscritto CTU (Allegato n° 1).

Inoltre, la storia catastale è sufficientemente desumibile dal certificato notarile.

Il creditore precedente non ha depositato i certificati di stato civile dell'esecutata. Come da richiesta del quesito, il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Oltre ai certificati di stato civile sono riportati nell'allegato demografico (Allegato n° 8) i certificati di residenza e stato di famiglia.

3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Risposta al quesito 3)

In riferimento allo stato delle trascrizioni e iscrizioni di gravami pregiudizievoli risulta (Allegato n° 2):

1. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 22.08.2022 ai nn. 9793/7282, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07.07.2022, Tribunale di Civitavecchia, rep. n° 2246, a favore di **FEDAIA SPV S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14108641003** e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione di tipo popolare (A4) in Civitavecchia foglio 23 particella 204 sub.501
2. **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 17.06.2000 ai nn. 5948/1432, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 16.06.2000 ai rogiti del Notaio Becchetti Paolo da Civitavecchia, rep. n° 41054, a favore della **BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Arezzo - codice fiscale 00367210515**, domicilio ipotecario eletto Civitavecchia Corso Centocelle N.5 e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per un montante ipotecario di £ 500.000.000 ed un capitale di £ 200.000.000. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo popolare (A4) in Civitavecchia foglio 23 particella 204
3. **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 28.12.2007 ai nn. 15956/4676, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18.12.2007 ai rogiti del Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria da Civitavecchia, rep. n° 14079/3349, a favore della **BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Arezzo - codice fiscale 00367210515**, domicilio ipotecario eletto Civitavecchia Corso Centocelle 5 e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per un montante ipotecario di € 480.000,00 ed un capitale di € 240.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione di tipo popolare (A4) in Civitavecchia foglio 23 particella 204 sub.501
4. **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 18.10.2012 ai nn. 8311/1178, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 12.10.2012 ai rogiti del Notaio Robertazzi Eric da Tivoli, rep. n° 1074/695, a favore della **BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Arezzo - codice fiscale 00367210515**, domicilio ipotecario eletto Civitavecchia Corso Centocelle N. 5 e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per un montante ipotecario di € 190.000,00 ed un capitale di € 95.000,00. Durata 15 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Abitazione di tipo popolare (A4) in Civitavecchia foglio 23 particella 204 sub.501
5. **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, iscritta il 15.11.2019 ai nn. 11683/1914, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 14.11.2019, rep. n° 16900/9719, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma - codice fiscale 13756881002**, domicilio ipotecario eletto Via Cristoforo Colombo 271 Roma e contro la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per un montante ipotecario di € 213.130,42 ed un capitale di € 106.565,21 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di: Abitazione di tipo popolare (A4) in Civitavecchia foglio 23 particella 204 sub.501
6. **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**, iscritta il 26.05.2020 ai nn. 3885/680, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 16.06.2000 ai rogiti del Notaio Becchetti Paolo da

Civitavecchia, rep. n° 41054, (Iscritta il 17.06.2000 ai nn.5948/1432) a favore della **BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede in Arezzo - codice fiscale 00367210515 e contro le signore [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], per un montante ipotecario di € 258.228,45 ed un capitale di € 103.291,38 avente per oggetto: Abitazione di tipo popolare (A4) in Civitavecchia foglio 23 particella 204 sub.501

- 4) **Predisponga**, 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...

Risposta al quesito 4)

IMMOBILE

Abitazione di tipo civile (Villino) (A4) sita in Civitavecchia (RM) Via Del Mignone n. 27 al piano terra, di vani 7.5, distinta in catasto con foglio 23 particella 204 sub 501.

Detto immobile è pervenuto alla signora [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 19.06.2006 in notar Faraone Antonello di Roma rep. n. 1766/1358, trascritto il 22.06.2006 ai nn. 7146/4018, da potere della signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], alla quale, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 23 particella 204 era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 04.09.1962 in notar Giuseppe Capparella di Civitavecchia (RM) rep. n. 38149, trascritto il 18.09.1962 ai nn. 2227/1545, da potere del signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted].

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

Risposta al quesito 5)

Dalla documentazione depositata nel fascicolo non risulta un atto di provenienza ultraventennale rispetto all'ultimo rogato a favore dell'attuale intestataria del bene esecutato, di cui ne esercita il dominio per la quota intera a far data 19/06/2006. L'atto di provenienza che porta indietro di venti anni coincide con la titolarità della signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], alla quale, detto immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 23 particella 204 era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 04.09.1962 in notar Giuseppe Capparella di Civitavecchia (RM) rep. n. 38149, trascritto il 18.09.1962 ai nn. 2227/1545, da potere del signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted].

Tale atto di compravendita può essere acquisito direttamente presso l'archivio notarile distrettuale, in quanto il notaio Giuseppe Capparella di Civitavecchia non è operativo. In sostituzione di quanto richiesto si allega l'atto di compravendita del 19.06.2006 a rogito del notaio Faraone Antonello di Roma rep. n. 1766/1358, trascritto il 22.06.2006 ai nn. 7146/4018, da potere della signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], (Allegato n° 5).

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

superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (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;

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha effettuato, congiuntamente al Custode nominato, il primo ed ultimo accesso in data 22.12.2022, nel corso del quale ha eseguito il rilievo metrico/dimensionale e fotografico dell'appartamento oggetto di stima.

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Civitavecchia (Rm), via Del Mignone n°. 27, piano terreno (rialzato di circa mt. 1 dalla quota dell'area di corte), annesso manufatto a piano terreno (impropriamente definito sulla scheda di accatastamento e sull'atto di pignoramento, ripostiglio/tettoia, staccato dal corpo di fabbrica principale, con accesso dall'esterno e area cortilizia.

L'immobile in trattazione, confina per tre lati con area di corte di uso e proprietà esclusiva e in minima parte sul lato sud-est con part.IIIa 369 del fg. 23. Il manufatto ripostiglio/tettoia è, posto per due lati sul bordo del lotto lato sud-ovest, confina per tre lati con area di corte di uso e proprietà esclusiva e per un lato a sud, con fabbricato distinto al fg. 23 part.IIIa 516 ed area fg. 23 part.IIIa 369.

E' distinto al Catasto di Roma, al foglio 23 del Comune di Civitavecchia, particella 204 sub 501, via Del Mignone n. 27, piano terra, Cat. A/4 Classe 3, vani 7.5, Sup. Catastale: Totale Mq. 177, Totale escluse aree scoperte** mq.155, Rendita € 542,28 (Allegato n°. 1). Non si sono rilevati locali o impianti tecnologici comuni ad altre unità, posto che il fabbricato è stato realizzato all'interna di un'area di proprietà esclusiva..

La tipologia strutturale, l'ubicazione e le pertinenze di cui gode l'immobile porta a catalogare lo stesso nel novero dei villini. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

E' composto da soggiorno-ingresso, disimpegno, cucina, n°. 3 camere da letto, ripostiglio, n°. 2 w.c. bagno e piccolo corpo aggiunto retrostante (destinazione ripostiglio) con accesso dall'esterno. A tale consistenza va ad aggiungersi il manufatto, impropriamente definito ripostiglio/tettoia, ma di fatto trasformato in due locali non comunicanti: il primo destinazione ripostiglio/magazzino realizzato con struttura in legno, il secondo destinazione monolocale residenziale, con piccolo servizio igienico, precisamente dove prima esisteva una semplice tettoia.

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

Al fabbricato si accede mediante stradina interna chiusa, denominata via Del Mignone civico 27, che ha origine dall'arteria principale della città, denominata via Guido Baccelli.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in alluminio, parte anodizzato e parte verniciate, provviste di vetro doppio. La schermatura delle finestre è costituita in parte da persiane in alluminio anodizzato e in parte da avvolgibili in pvc. Il pavimento dei vani interni è costituito da piastrelle in monocottura (dim. cm45 x cm45), il rivestimento delle pareti dei due w.c. e cucina risulta in piastrelle di ceramica (dim. cm20 x cm20) fino all'altezza di mt. 2. L'intonaco delle pareti e soffitti dei vani interni risulta di tipo liscio al civile. La tinteggiatura prevalentemente semilavabile a base di calce color bianca. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato lisce. Gli ambienti soggiorno-ingresso e disimpegno sono dotati di controsoffitto in cartongesso per rivestimento dell'impianto di climatizzazione canalizzato e impianto di illuminazione con faretti in serie. La copertura del fabbricato è a terrazzo orizzontale non praticabile. Il prospetto principale esterno risulta rivestito parte con zoccolatura di pezzame in travertino e parte con listelli a cortina in cotto. L'area cortilizia è completamente recintata con muretto di altezza media 1 mt, sovrastanti paletti in ferro verniciati e rete metallica plastificata da giardino. Il cancello d'ingresso è in

ferro verniciato a due ante. La zona d'ingresso e perimetrale dell'area cortilizia è pavimentata con pezzame irregolare in porfido, la rimanente parte è utilizzata a verde.

L'appartamento oggetto di stima è provvisto di impianto termico alimentato da una caldaia murale a gas posta nel locale tecnologico retrostante, utilizzata anche per la produzione di acqua sanitaria calda. L'impianto elettrico appare essere del tipo sfilabile sottotraccia. E' presente l'impianto citofonico. L'adduzione di acqua potabile e lo smaltimento dei liquami avviene con linee interrato allacciate alle reti comunali. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato lisce, il portoncino d'ingresso è blindato con pannello esterno del tipo bugnato e quello esterno liscio come le porte. L'altezza interna netta dei vani è di mt. 2,89.

Descrizione del manufatto impropriamente definito ripostiglio/tettoia.

Appare realizzato su una platea di calcestruzzo, la struttura è eterogenea parte con doghe in legno (magazzino) verosimilmente realizzata in epoca incerta in assenza di autorizzazione edilizia e parte in muratura (monolocale residenziale). La parte precedentemente destinata a tettoia/ripostiglio (oggetto di sanatoria n. 28 del 13/03/2006) è stata trasformata in monolocale residenziale con angolo cottura e servizio igienico. Il pavimento dei vani interni è costituito da piastrelle in monocottura (dim. cm45 x cm45), il rivestimento delle pareti del w.c. e angolo cottura risulta in piastrelle di ceramica (dim. cm20 x cm20) fino all'altezza di mt. 2. L'intonaco delle pareti e soffitti dei vani interni risulta di tipo liscio al civile. La tinteggiatura prevalentemente semilavabile a base di calce color bianca. La porta interna e il portoncino sono in legno. La copertura è a falda unica lievemente inclinata con manto di tegole in cotto. La parte a destinazione magazzino realizzata con doghe in legno esternamente e internamente risulta tinteggiata con tinta mordente colore scuro trasparente.

La composizione dei vani interni calpestabile dei vani del fabbricato principale appare la seguente:

Soggiorno-ingresso	mq. 40.02
Cucinino	mq. 9.76
Disimpegno	mq. 7.08
W.C.-doccia	mq. 4.16
W.C. - bagno	mq. 5.71
Camera da letto 1	mq. 15.95
Camera da letto 2	mq. 15.05
Camera da letto 3	mq. 15.09
Ripostiglio	mq. 5.25
TOTALE	mq. 118.07

All'appartamento sono annessi modesti accessori esterni adiacenti alle superfici abitative

Locale tecnologico C.T.	mq. 9.00
Soggiorno- letto (Ex tettoia - ripostiglio oggetto di sanatoria n. 28/2006	mq. 19.50

** Magazzino (realizzato in assenza di autorizzazione edilizia)

➤ detto ambiente non sarà considerato ai fini della valutazione mq 16.23

Il terreno del lotto circostante l'edificio è pianeggiante, parte di esso funge da parcheggio auto e la parte residua viene usato a verde (Allegato n°. 6).

Superficie lorda appartamento	mq. 144.13
Superficie lorda C.T.	mq. 11.00
Superficie lorda manufatto oggetto di sanatoria n. 28/2006	mq. 25.62



- 7) **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:
- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - 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; acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Risposta al quesito 7)

In riferimento all'abitazione la descrizione analitica dei vani interni rispetto a quella contenuta nel pignoramento differisce lievemente, nei punti in cui non si indicano, né la sussistenza del locale tecnologico (C.T.) retrostante con accesso dall'esterno, né il manufatto, staccato dal corpo di fabbrica principale, con accesso dall'esterno (ex tettoia-ripostiglio oggetto di sanatoria n. 28 del 23/03/2006) trasformato in monocale residenziale.

I dati catastali attuali contenuti nei prospetti di visura censuaria corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Significativa difformità si riscontra nell'alterazione della destinazione d'uso del manufatto distaccato dal corpo di fabbrica principale. Infatti, l'oggetto del titolo edilizio n. 28/2006, relativamente all'involucro del summenzionato manufatto era tettoia-ripostiglio e non già monocale residenziale con annesso servizio igienico.

Sono state acquisite le mappe e visure censuarie del bene oggetto di stima. Tali mappe e visure sono pure comprese nell' "Allegato catastale" (Allegato n° 1).

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

Risposta al quesito 8)

I cespiti risultano regolarmente accatastati con le relative planimetrie in un'unica scheda.

La planimetria catastale dell'appartamento presenta una **significativa difformità** rispetto allo stato di fatto, per effetto della sopravvenuta modifica della destinazione d'uso senza preventiva autorizzazione, del manufatto ex tettoia-ripostiglio di cui al Permesso a Costruire n°. 28 del 23 marzo 2006 rilasciato ai sensi della Legge 47/85, nonché per la realizzazione del locale magazzino con struttura in legno (Allegato n°. 1).

Non si è provveduto alla rettifica catastale, in quanto l'opera, *realizzata in data successiva al 07 ottobre 2006, giusta rappresentazione grafica D.I.A. del 07/10/2006*, comporta una difformità rispetto allo strumento urbanistico vigente.

Tale difformità non può essere regolarizzata con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. n°. 380/2001

- In primis perché trattasi di superficie e involucro residenziale e, quand'anche ci fossero dei volumi residui da realizzare per richiedere il titolo edilizio postumo, non sussiste però la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda, per il non rispetto delle distanze minime dai confini e dai fabbricati vicini



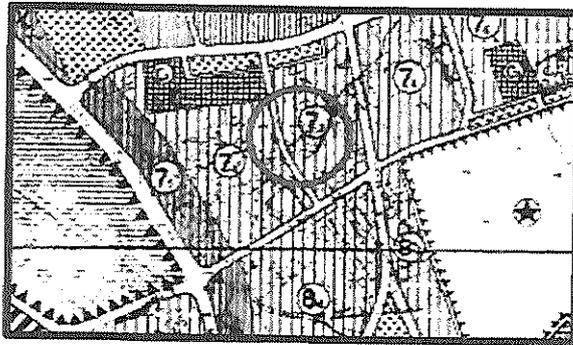
b. In secundis perché manca l'elemento di natura igienico-sanitaria riguardante l'altezza netta pavimento/soffitto (minimo stabilito mt. 2,70).

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

Risposta al quesito 9)

Il sottoscritto CTU ha provveduto a consultare il PRG vigente approvato con Delibere n°. 3 del 29.02.1964 e n°. 4 del 09.03.1964 dalla Giunta Provinciale Amministrativa con unica decisione del 06.05.1964 verbale n°. 1604.

STRALCIO TAVOLA PRG



LEGENDA

LEGENDA			
	ZONA URBICOLA		INDUSTRIE ESISTENTI
	ZONA RESIDENZIALE TIPO B		SERVIZI GENERALI
			SERVIZI PORTUALI
			ZONA MILITARE
			ATTREZZATURE SPORTIVE
			CENTRO PRIMARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Successivamente a seguito di opere realizzate in assenza di Autorizzazione Edilizia gli aventi titolo hanno richiesto ai sensi della Legge 47/1985 due distinte sanatorie (Allegato n° 3) :

- a. La prima, Permesso a Costruire n° 27 del 23 marzo 2006, avente per oggetto "Ampliamento dell'immobile per mq. 29,73 ad uso residenziale pari a mc. 135,57".
- b. La seconda, Permesso a Costruire n° 27 del 23 marzo 2006, avente per oggetto "Realizzazione manufatto non residenziale di mq. 20,61 costituito da un ripostiglio di mq. 12,06 pari a mc. 34,67 e da una tettoia di mq. 8,55".

In data a seguire rispetto alla stipula dell'atto di compravendita del 19.06.2006 a rogito del notaio dr. Faraone Antonello di Roma, precisamente il 07/10/2006, la signora ~~XXXXXXXXXX~~ inoltra al ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ D.I.A. Prot. n° 48021, ai sensi del DPR n° 380/2001, per lavori di ristrutturazione interni al fabbricato residenziale principale (Allegato n° 3).

Dall'esame degli elaborati progettuali approvati dal Comune di Civitavecchia, sia mediante rilascio del Condono Edilizio nn° 27 e 28 del 23/03/2006 ai sensi della L. 47/85, sia della D.I.A. del 07/10/2006 prot. n° 48021, si sono rilevate delle lievi difformità prospettiche per quanto concerne il fabbricato principale residenziale, consistenti nella presenza di due piccole aperture di finestra (dim. 70cm x 165 cm) poste a destra e a sinistra del portoncino d'ingresso.

Significativa difformità si riscontra invece, nell'alterazione della destinazione d'uso del manufatto distaccato dal corpo di fabbrica principale. Infatti, l'oggetto del titolo edilizio n. 28/2006, relativamente all'involucro del summenzionato manufatto era tettoia-ripostiglio e non già monolocale residenziale con annesso servizio igienico.

Tale difformità non può essere regolarizzata con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. n° 380/2001

- c. In primis perché trattasi di superficie e involucro residenziale e, quand'anche ci fossero dei volumi residui da realizzare per richiedere il titolo edilizio postumo, non sussiste però la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda, per il non rispetto delle distanze minime dai confini e dai fabbricati vicini
- d. In secundis perché manca l'elemento di natura igienico-sanitaria riguardante l'altezza netta pavimento/soffitto (minimo stabilito mt. 2,70).

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, per l'immobile in trattazione, non ci sono istanze di condono in via di definizione, né sussiste la possibilità di ricorrere al condono per le opere abusive summenzionate, ai sensi dell'art. 40, co. 6°, L. 47/85 da parte dell'aggiudicatario, in quanto le ragioni del credito sono ascrivibili ad un'epoca successiva alla data di vigenza dell'ultimo condono edilizio 2003.

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

Risposta al quesito 11)

Non ci sono evidenze di altri procedimenti giudiziari, eccetto quello formalizzato con la presente procedura esecutiva.

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla



locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

Risposta al quesito 12)

L'appartamento é posseduto dalla proprietaria signora [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota pari a 100% di piena proprietà, che ne ha acquisito titolo a seguito dell'atto di compravendita in regime di separazione dei beni, del 19.06.2006 a rogito del notaio dr. Faraone Antonello di Roma rep. n. 1766/1358, trascritto il 22.06.2006 ai nn. 7146/4018, da potere della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Il titolo legittimante ha data anteriore all'Atto Esecutivo o Cautelare, trascritto il 22/08/2022 ai nn. 9793/7282, nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/07/2022, Tribunale di Civitavecchia, rep. N. 2246.

Dall'ispezione condotta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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

Risposta al quesito 13)

L'immobile non risulta nella suddetta condizione.

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 14)

Sul bene pignorato non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri che ne possano pregiudicare e/o condizionare l'alienabilità. Gli unici vincoli di natura urbanistica sono quelli evidenziati nella descrizione del profilo edilizio-urbanistico del fabbricato nella risposta al quesito 9). Sono assenti, altresì, gravami di usi civici, demaniali, censi, livelli o servitù pubbliche.

15) 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. 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;

Risposta al quesito 15)

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta in data 07/07/2022, la parte esecutata, signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota pari a 100% di piena proprietà, che ne ha acquisito titolo a seguito dell'atto di compravendita in regime di separazione dei beni, del 19.06.2006 a rogito del notaio dr. Faraone Antonello di Roma rep. n. 1766/1358, trascritto il 22.06.2006 ai nn. 7146/4018 , era intestataria presso l'Agenzia del Territorio dell'immobile pignorato

L'immobile, consistente nell'appartamento ampiamente descritto nei precedenti quesiti, è pignorato per l'intero 100%, rispettivamente per la quota di diritto dell'esecutata.

16) 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;

Risposta al quesito 16)

Il bene pignorato per consistenza e tipologia strutturale non può essere diviso in più lotti, pertanto dovrà essere considerato un unico lotto di vendita.

17) **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:**

- a. i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 del c.c.;
- b. i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;
- c. l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Risposta al quesito 17)

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

L'edificio oggetto di stima é ubicato in zona residenziale ma periferica e collegato all'arteria principale via Guido Baccelli, zona in cui si sviluppano i servizi di primaria importanza, da un tratto di stradina di ridotte dimensioni, denominata via Del Mignone, tali da non consentire in simultanea il transito veicolare a doppio senso di marcia.

Criterio di Stima .



Tale valore normale calcolato, per le considerazioni precedentemente esposte dovrà essere opportunamente rettificato applicando le relative aggiunte e detrazioni per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientrati nell'originario concetto di ordinarietà.

Le spese per l'esecuzione di migliorie decorative esterne e gli oneri per la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato giuridico approvato dal Comune di Civitavecchia, tale da consentire la regolarizzazione urbanistica-edilizia, necessarie per riportare l'immobile da stimare in condizioni ordinarie, costituiscono elementi di detrazioni per la determinazione del Valore Reale.

Costituiscono, invece, un'aggiunta al valore normale, le pertinenze consistenti nelle singole corti scoperte destinate a posto auto e giardino di uso esclusivo.

CALCOLO VALORE DI MERCATO REALE				
Valore di Mercato Normale	IMMOBILE IN STIMA	VALORE DI MERCATO NORMALE		ARROTONDAMENTO
		Fg. 23 p.lla 204 sub 501	€ 265.934,63	
Valore di Mercato Reale	DETRAZIONI	Migliorie manutentive	I prospetti dell'edificio di cui é parte l'unità immobiliare oggetto di stima presentano uno stato di manutenzione mediocre. L'intonaco delle facciate risulta a tratti degradato. In altre parole tutti i prospetti dell'edificio necessitano di una ristrutturazione vistosa per restituire il decoro originario di ogni singolo elemento architettonico. Anche le pertinenze esterne destinate a verde necessitano di una accurata sistemazione.. Da una stima empirica effettuata con separato atto si è appurato che i costi di ristrutturazione per riportare l'intero edificio in condizioni normali ammontano ad € 15.000.. Altro gravame è rappresentato dagli oneri per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia delle opere abusive riguardanti il manufatto staccato dal fabbricato principale che ammontano a € 10.000 Conteggio: € 18.000 + € 15.000 = € 33.0000 (Oneri tecnici per ripristino) = € 2.000 Totale spesa € 35.000	€ 35.000
	AGGIUNTE	Pertinenze scoperte e posto auto	Le aree scoperte sono due distinte: la prima pavimentata in porfido adibita a parcheggio degli automezzi, la seconda demarcata da muretti e manufatti a prato semi-incolto. Dette pertinenze incrementano il Valore di Mercato Normale di una aliquota media del 5%. Calcolo: V.N. = € 265.900 x 5% = € 13.295	€ 13.295
	NOTE:	Le aggiunte e le detrazioni calcolate in base alla situazione di fatto e riferite allo stesso momento di stima determinano quindi il Valore di Mercato Reale		

In conclusione dai conteggi analitici sopra esposti si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile trattato, in caso di libera compravendita, è di € 244.195 (diconsi Euro duecentoquarantaquattromilacentonovantacinque/00).



CONCLUSIONI

Il CTU incaricato, ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati, compatibilmente anche ai ritardi registrati per l'avvicendamento della nomina del Custode e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni.

Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso.

Allegati

Allegato 1 Planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa

Allegato 2 Ispezione ipotecaria

Allegato 3 Atti e Titoli Edilizi

Allegato 4 Certificato anagrafico e di residenza eseguiti

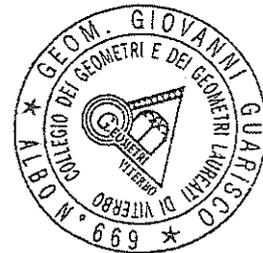
Allegato 5 Atto di compravendita eseguiti

Allegato 6 Planimetria quotata dello stato di fatto

Allegato 7 Rilievo fotografico

Allegato 8 Perizia protezione dati

Il CTU
Geom. Giovanni Guarisco



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM1187816 del 18/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitavecchia

Via Del Mignone

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 204

Subalterno: 501

Compilata da:
Fontana Silvio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

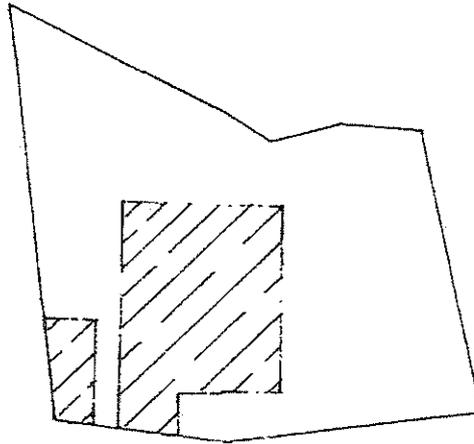
N. 3090

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO TERRA

CORTE ESCLUSIVA 1:500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2023 - Comune di CIVITAVECCHIA(C773) - < Foglio 23 - Particella 204 - Subalterno 501 >
VIA DEL MIGNONE n. 27 Piano I

Firma: Dr. GIUSEPPE GIOVANNI Emascen. No. ADRIBADEP S P A NIC CA 3 Serial#: A3a7akaf66a7h4ak0fa5N1r1f1a88604a0

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/02/2023

Dati della richiesta	Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 204 Sub.: 501

INTESTATO

1	(1) Proprietà I/I in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		23	204	501	1		A/4	3	7,5 vani	Totale: 177 m ² Totale: esuse aree scoperte** 155 m ²	Euro 542,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo: VIA DEL MIGNONE n. 27 Piano T													
Notifica: <input type="checkbox"/>													
Annotazioni: <input type="checkbox"/> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)													

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C773 - Foglio 23 - Particella 204

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		23	204	501	1		A/4	3	7,5 vani		Euro 542,28	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2008 Pratica n. RM1313553 in atti dal 18/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 109519.1/2008)	
Indirizzo: VIA DEL MIGNONE n. 27 Piano T													

N=18600



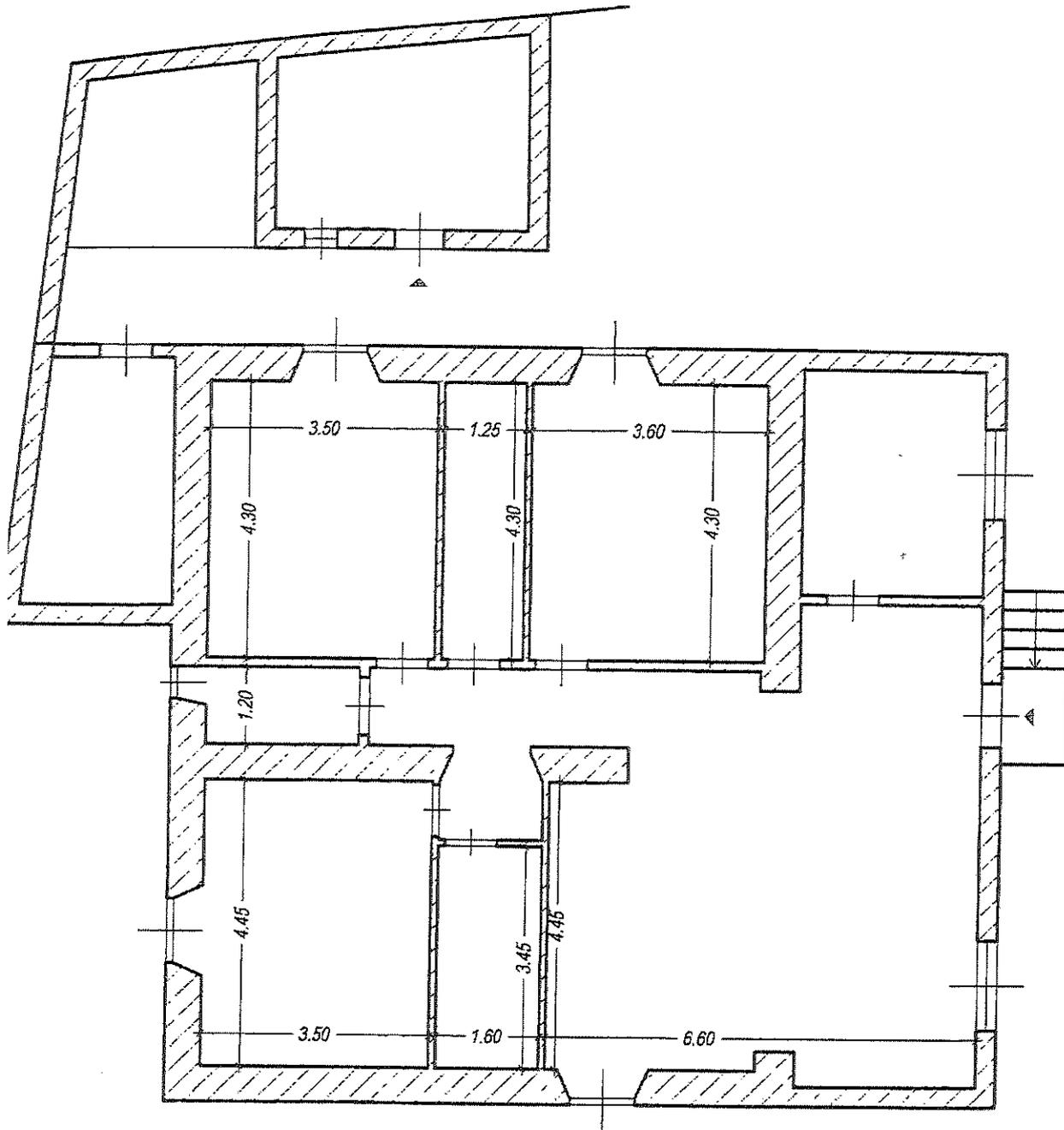
F=53660

Particella: 204

Comune: (RM) CIVITAVECCHIA
Foglio: 23

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

8-Feb-2023 19:23:41
Protocollo pratica T443584/2023



PIANTA STATO DI PROGETTO
 scala 1:100



