

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 71/2023**  
PROMOSSA DA: **CONDominio RESIDENCE AGYLLA**  
CONTRO: **[REDACTED]**

---

GIUDICE: **DOtt.SA ALESSANDRA DOMINICI**  
C.T.U.: **Ing. Roberta Varlese**  
CUSTODE: **Avv. Serena Siano**

---

**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.)

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 e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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 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 trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti 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 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.

-In secondo luogo, 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).

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 procedente 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 procedente ed al G.E.

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);

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 di trascritto il-...

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

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 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;

**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: 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

**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);

**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;

**10)** 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 ai sensi dell'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

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

**12)** accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza **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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

**13)** **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;



**14)** appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. 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 ed 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;

**15)** 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;

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

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- **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 si 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

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 71/2023 R.G.E.**

### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta Dott. Ing. Roberta Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983 C.F. VRLRRT83E70C773R - P.IVA 13080571006, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33004 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3355432223.

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 17.05.2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dott.ssa **Alessandra Dominici**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Cerveteri (RM) in Largo Guido Rossa 6 e precisamente:

- Posto auto C/6 – Consistenza 12 mq - Foglio: 37 - Particella: 1420 - Subalterno: 17

### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.



## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	05.06.2023	<i>accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico		<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	05.08.2023	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	<i>n.3</i>
	Conservatoria	08.08.2023	<i>Elenco iscrizioni e trascrizioni</i>	<i>n.1</i>
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>		<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>		<i>PTPR Tavola A e B</i>	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica-Edilizia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Licenza Edilizia n.545 del 31/08/1968</li> <li>▪ Variante n.227 del 12/09/1970</li> <li>▪ Voltura n. 246 del 03/12/1970</li> <li>▪ Certificato abitabilità del 12/12/1972</li> </ul>		<i>n.4</i>
UNIV. AGRARIA	Comune di Cerveteri	Attestazione di inesistenza di gravami di uso civico		<i>N.5</i>
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetrie catastali del 21/12/72, visure catastali n. T31705/2023 del 05.08.2023		
	Pubblicità Immobiliare	Atto di compravendita a rogito del Notaio BARTOLUCCI SERGIO Registro Particolare 855 Registro Generale 1099 Repertorio 41995/5256 del 19/02/1996		
	Locazioni	Non risultano registrati contratti di locazione.		
ANAGRAFE	Comune Cerveteri	Estratto di Matrimonio Anagrafe Comune Cerveteri n.17 p.II s.A anno 1984.		<i>n.7</i>
QUESTURA DI ROMA	art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191	Certificato rilasciato il 02.10.23 non risultano comunicazioni di cessione fabbricato.		
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	03.07.2023	<i>Rilievo metrico e fotografico</i>	<i>n.2</i>
	Ritiro accesso agli atti	08.08.2023	<i>Ritiro documentazione</i>	<i>n.4</i>



TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza	17.10.2023 ore 10,45		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non ricorre	n.6
	Assegnazione della casa coniugale		Non ricorre	

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

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

**Quesito 2.A)**

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario - vedi quesito 2.A)-c1			x	
Certificato notarile - vedi quesito 2.C)-c2	x	28.04.2023		x
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore precedente ha depositato di certificato notarile ultraventennale riguardante gli immobili pignorati. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data del 28.04.2023.				

**Quesito 2.B)**

**-2.B -b1 – Certificato di Stato Civile:**  
*Non ricorre*

**-2.B -b2 – Certificato di matrimonio:**  
Estratto di Matrimonio Anagrafe Comune Cerveteri n.17 p.II s.A anno 1984.  
Il giorno 24-05-1984 alle ore undici e minuti trenta nel Comune di Cerveteri, hanno contratto matrimonio:  
• 

**Quesito 3.A)**

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

**Immobile sito in Cerveteri, Largo Guido Rossa 6 - Tipo :** Posto auto (vedi quesito 2.A)

1. ISCRIZIONE del 18/09/2009 - Registro Particolare 2896 Registro Generale 11394  
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 131680/97 del 03/09/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Documenti successivi correlati:
  - Annotazione n. 1513 del 16/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)



2. TRASCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 4996 Registro Generale 8408  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1460 del 11/05/2011  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del 27/04/2023 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4378  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 905 del 28/03/2023  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito 3.B)**

<p><b>IPOTECHE:</b>                  ISCRIZIONE del 18/09/2009 - Registro Particolare 2896 Registro Generale 11394                  Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 131680/97 del 03/09/2009                  IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01                  Documenti successivi correlati:  <ul style="list-style-type: none"> <li>Annotazione n. 1513 del 16/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)</li> </ul> </p>
<p><b>PIGNORAMENTI:</b>                  TRASCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 4996 Registro Generale 8408                  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1460 del 11/05/2011                  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI                   TRASCRIZIONE del 27/04/2023 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4378                  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 905 del 28/03/2023                  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
<p><b>SEQUESTRI: NO</b></p>
<p><b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b>                  non ricorre</p>
<p><b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: no</b></p>
<p><b>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)</b></p>

**Quesito 4)**

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<p>1 [REDACTED]                  [REDACTED]                  Diritto di [REDACTED]                  [REDACTED]</p>	<p>SI</p>
<p>2 [REDACTED]                  [REDACTED]                  [REDACTED]</p>	
<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b>                  presente in atti</p>	



**DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :**

L'immobile oggetto di causa è pervenuto alla [redacted] (per la quota di ½ cad in regime di comunione dei beni) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio BERTOLUCCI SERGIO in ROMA, n. 41995/5256 del 19/02/1996, con il quale il Sig. [redacted] vendevano l'immobile oggetto della procedura.

**Quesito 5)**

Non ricorre

**6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A)**

**Descrizione immobile**

<b>Immobile</b> Largo Guido Rossa	<b>Tipo :</b> Posto auto	
COMUNE	Cerveteri	
VIA / CIVICO	Largo Guido Rossa, 6	
PIANO/INTERNO	Piano Terra	
Piano Terra	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	posto auto	12,00 mq
	<b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>12,00 mq</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>		
<b>TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI</b>		

<b>CONFINI</b>								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: altra proprietà								
lato Sud: area di manovra								
lato Est: altra proprietà posto auto 13								
lato Ovest: altra proprietà posto auto 15								
<u>Pertinenze:</u> no								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
37	1420	17	1	C/6	4	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 15,49
Indirizzo: Largo Guido Rossa, 6 Cerveteri								

Firmato Da: VARLESE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f30e296b65d290c3bc5df38b0544633



<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>
<p>L'immobile oggetto di procedura presenta le caratteristiche tipiche di un posto auto scoperto in corte condominiale a servizio di più palazzine pluripiano.</p> <p>Allo stesso si accede per mezzo di un cancello carrabile posto al civico 6 di Largo Guido Rossa che immette in un'area condominiale asfaltata in cui sono individuati con segnaletica a terra e numerazione progressiva gli stalli a spina dei parcheggi.</p> <p><b>STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE</b></p> <p>L'immobile presenta un normale stato di conservazione necessitando di lievi interventi manutentivi più specificatamente al manto stradale.</p>
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>
vedasi punto precedente.

**Quesito 6.B)**

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
<p><b>• Immobile sito in Largo Guido Rossa, 6 Cerveteri - Piano Terra</b></p> <p>L'immobile oggetto di procedura è un immobile appartenente alla categoria catastale C/6 posto auto. La costruzione dell'immobile risulta ultimata nell'anno 1972, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati abitativi risultano:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. imponibili ad IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;</li> <li>2. imponibili ad IVA per opzione (espressa in atto dal cedente), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);</li> <li>3. esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.</li> </ol> <p>In base a quanto richiamato ai punti n.1 e n.3 sopra indicati, essendo ad oggi trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione e trattandosi di immobile ceduto da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, la vendita risulta esente da iva.</p>

**7. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 7.A)**

<b>Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:</b>
L'identificazione del bene oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento del 28/03/2023 – Registro Particolare 3280 Registro Generale 4378, risulta conforme allo stato attuale del bene.

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

<b>-a1: non ricorre</b>
<b>-a2: non ricorre</b>
<b>-a3: non ricorre</b>



**Quesito 7.B)**

<b>Acquisizione delle mappe censuarie</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Immobile sito in Largo Guido Rossa, 6 Cerveteri - Piano Terra</b></li> </ul> <p>La mappa censuaria necessaria per la corretta individuazione del bene oggetto di procedura è stata estrapolata dalla sottoscritta ctu, presso l'Agenzia del Territorio e verrà allegata alla presente a mezzo dell'allegato n.3.</p>

**Quesito 8)**

<b>Aggiornamento del catasto</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Immobile sito in largo Guido Rossa, 6 Cerveteri - Piano Terra</b></li> </ul> <p>Non ricorre</p>

**9. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 9.A) - PRG**

<p><b>Strumento urbanistico comunale:</b>                  Piano Regolatore Generale – Variante                  Deliberazione di Giunta comunale n. 27 del 21/02/2007</p> <p>Zona E2 - Estensiva per fabbricati tipo villino con limitazioni</p>
---

**Quesito 9.B) - CDU**

<p><b>Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):</b>                  non ricorre</p>
--

**10. NORMATIVA EDILIZIA**

**Quesito 10 A) - Titoli edilizi**

<p><b>Regolarità edilizia:</b>                  In atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerveteri è presente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Licenza Edilizia n.545 del 31/08/1968</li> <li>• Variante n.227 del 12/09/1970</li> <li>• Voltura n. 246 del 03/12/1970</li> <li>• Certificato abitabilità del 12/12/1972</li> </ul> <p>A seguito della Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Cerveteri non sono emersi ulteriori titoli abilitativi riferiti all'immobile oggetto di procedura.</p>
---

**Quesito 10 B) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

<b>Difformità edilizie, sanabilità e costi</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Immobile sito in Largo Guido Rossa, 6 Cerveteri - Piano Terra</b></li> </ul> <p>In sede di sopralluogo non sono emerse difformità rispetto alla planimetria catastale in atti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cerveteri, coincidente con l'elaborato grafico di supporto alla Voltura n. 246 del 03/12/1970.</p>

<p>Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie inserendolo come allegato alla perizia nel Capito 10 – <b>non ricorre</b></p>
--

**Quesito 10.C) - Agibilità**

<p><b>Dichiarazione di agibilità:</b>                  L'immobile è facente parte di un fabbricato dichiarato abitabile dal Sindaco di Cerveteri in data 12/12/1972.</p>
--



**11. Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO</b> Non ricorre.
<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b> Non ricorre.

**12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 12.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
<b>Immobile sito in Largo Guido Rossa, 6 Cerveteri - Piano Terra</b>		Attualmente il posto auto è utilizzato da un altro condomino in forza di un accordo verbale con il [redacted]

**Quesito 12.B) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile sito in Largo Guido Rossa, 6 Cerveteri - Piano Terra	[redacted]	Atto di compravendita a rogito del Notaio BERTOLUCCI SERGIO in ROMA Rep. n. 41995/5256 del 19/02/1996	TRASCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 4996 Registro Generale 8408 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1460 del 11/05/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  TRASCRIZIONE del 27/04/2023 - Registro Particolare 3280 Registro Generale 4378 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 905 del 28/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito 12.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

<i>Descrizione:</i>				
<b>Direzione Provinciale II Roma - Ufficio Territoriale Civitavecchia:</b> A nome del [redacted] non risulta registrato presso l'ufficio territoriale di Civitavecchia alcun contratto di locazione per l'immobile sito in Cerveteri Fg.37 Part.1420 sub17.				
<b>Questura di Roma - commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Cerveteri:</b> Certificato rilasciato il 02.10.23 non risultano comunicazioni di cessione fabbricato per l'immobile sito in Cerveteri Fg.37 Part.1420 sub17.				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/



**Quesito 12.D) – Stima del canone di locazione di mercato**

Non ricorre

**Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale**

*Descrizione:*  
Non ricorre

*Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale*  
Non ricorre

**14. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 14.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	<b>Esistente</b>	<b>Non esistente</b>
<b>Vincolo paesaggistico:</b> <i>PTPR - Tavola B - Ex 1497 cd</i> <i>DM 16-11-1968 - centro abitato</i>	<b>x</b>	
<b>Vincolo storico:</b>		<b>x</b>
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		<b>x</b>
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		<b>x</b>

**Quesito 14.B) – Oneri condominiali**

**Spese fisse di gestione o manutenzione:**  
non quantificabili

**Spese straordinarie già deliberate:**  
non quantificabili

**Spese condominiali:**  
*In attesa di comunicazione*

**Altro:**

**Quesito 14.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

I beni oggetto del pignoramento non risultano gravati da usi civici - all.6



**15. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 15.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		18.01.2023		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile sito in largo Giudo Rossa, 6 Cerveteri - Piano Terra	[REDACTED]	Fg. 37, Part.IIa 1420 Sub 17	Immobile pignorato per l'intera proprietà	TRASCRIZIONE del 27/02/1996 - Registro Particolare 855 Registro Generale 1099 BARTOLUCCI SERGIO Repertorio 41995/5256 del 19/02/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**Quesito 15.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- Separazione in natura e progetto di divisione:

La sottoscritta CTU procederà alla stima dell'intero immobile.

- Giudizio di indivisibilità:

L'immobile tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, si ritiene non divisibile.

**Quesito 16) –Vendita beni pignorati**

Unico lotto: unico lotto

**17. STIMA**

**Quesito 17) –Stima degli immobili pignorati**

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



Descrizione metodo:

**17.1 Criterio di Stima n.1**

Abitazione

Listino Borsino Immobiliare II semestre 2022 del Comune di Cerveteri -

Zona di completamento (in fascia media) prezzo €/mq di superficie convenzionale.

Posto auto scoperto

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
275 €/mq	346 €/mq	417 €/mq

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore medio /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

**Valore posto auto scoperto (valore massimo): 417 €/mq unitario**

**VALORE DI MERCATO**

posto auto

<b>Superficie convenzionale</b>	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	----------------------------

Mq. 12,00 \* € 417 = € 5.004,00 in ct. **€ 5.000,00** (cinquemila/00)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in Largo Guido Rossa, 6 Cerveteri - Piano Terra	BI	Min. 275,00 ÷ Max. 417,00	€/mq 346,00	<b>€/mq 420,00</b>

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. luminosità: 1

Coeff. esposizione e vista: 1,00 (vista esterna)

Coeff. Vetustà manutenz: 1,00

Σ coeff. (1\* 1) = 1

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**

€ 5.000,04 \* 1.0 = € 5.004,00 in cit **5.000,00 €** (cinquemila/00)



<b>- Detrazione per chiusura pratica edilizia -</b> vedi quesito 4.E) -		
<i>non ricorre</i>		
<b>- Altri tipi di detrazione -</b> (tipo scarsa redditività del bene)		
<i>Descrizione: non ricorre</i>		
<b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)		
<b>Immobile sito in località Passoscuro, Via Doglianova, 59 Fiumicino - Piano Terra</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>
Criterio di Stima 1	<b>5.000,00</b>	cinquemila/00
<b>STIMA DEL VALORE DI MERCATO</b>	<b>5.000,00</b>	<b>cinquemila/00</b>

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

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

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto di applicare i valori sopradescritti in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo:

#### Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

€ 5.004,00 in c.t. **€ 5.000,00** (cinquemila/00)

### CONCLUSIONI GENERALI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:**

- **€ 5.000,00** (cinquemila/00) a valere sul prezzo base di vendita.

A tale importo andranno sottratte opere di manutenzione attualmente non disponibili, eventuali oneri professionali e spese di registrazione atti.

*Civitavecchia, li 05.10.2023*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing.



VARLESE ROBERTA  
Ordine degli Ingegneri della Provincia  
di Roma  
Ingegnere  
10.10.2023 17:30:57 GMT+00:00

