

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 63 del 2023

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: Dott. Francesco Vigorito

C.T.U.: Arch. Picchione Maria Giulia

CUSTODE: Dott. Riccardo Maria Vianelli

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 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 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)
Cell.338-4677875

633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)
Cell.338-4677875

*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; allegghi, 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

Si tratta di procedimento di esecuzione immobiliare conseguente atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili Ufficio giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 7.3.2023 rep. 739, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia rep 2422 del 31.3.2023 [REDACTED] a carico di [REDACTED] gravante su terreni siti in Cerveteri, loc.tà Madonna dei Canneti, distinti N.C.T al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63.

Con provvedimento del 12.5.2023, trasmesso via pec in data 15.5 2023, la scrivente CTU è stata nominata Esperto estimatore dal Giudice del Tribunale di Civitavecchia nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto. All'atto del conferimento il Giudice ha posto alla scrivente i quesiti di cui al Capitolo 1.

In data **18.5.2023** è stato accettato l'incarico e prestato il giuramento.

L'udienza è stata fissata per il **17.10.2023**

In data **24.7.2023** la scrivente **CTU ha depositato**, come da richiesta del G. E., **la relazione sintetica**, che è stata trasmessa alle parti e al custode giudiziario, come da successivo dispositivo del GE del 24.7.2023, con pec in data 27.7.23023 (cfr. All.ti A2a-A2b)

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERTALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	18.5.2022	Deposito telematico	All. A1 A1a
	Fascicolo telematico		Visionato in più date	
	Deposito perizia			
	Pubblicità immobiliare Conservatoria	19.7.2023	Ispezione ipotecaria: Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà, dante causa [REDACTED] con sede a Roma	All.ti A3 A3b
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Certificato di Destinazione urbanistica		All.ti A4 A4a
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)

COMUNE DI CERVETERI	-Sopralluogo con il custode giudiziario sugli immobili	13.7.2022	Verifica dello stato dei luoghi e dell'immobile	All. A5 A5a
CATASTO	Accertamenti in presenza c/o Ufficio	26.5.2023.	Estratti di mappa e visure particelle	All. A3a
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17.10.2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE			NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		N.A.	
	N.A.		N.A.	

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			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			SI (all. B1)
Segnalazioni al Giudice: nel certificato notarile si da conto dei gravami, iscrizioni e trascrizioni				

Quesito 1.B)- 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile : terreni siti in Cerveteri, loc.tà Madonna dei Canneti, distinti N.C.T al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63

Provenienza ventennale :

- Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Roma l'11.7.2022 al n. 283898/88888/22, trascritta presso Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 14.7.2022 al n. 5981 di formalità a favore di Eredità Giacente Relitta da [REDACTED] per l'intera piena proprietà ; contro [REDACTED] nata a Roma il 7.7.1936 , deceduta il 14.7.2021, per l'intera piena proprietà;
- Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 a favore di [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà, dante causa [REDACTED] con sede a Roma per l'intera piena proprietà.
- **Originariamente beni di proprietà della società [REDACTED] con sede in Roma, per l'intera proprietà, per essere ad essa pervenuta da atto notarile pubblico di compravendita notaio Dott. Corrado Nino Filippo, notaio in Roma, del 23.5.2002 rep 43061, trascritto presso Agenzia Territorio-Servizio pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 4.6.2002 al n. 3600 di formalità.**

PIGNORAMENTI:

- verbale di pignoramento immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 7.3.2023 rep. 739, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia rep 2422 del 31.3.2023 [REDACTED] di [REDACTED] **gravante su terreni siti in Cerveteri, loc.tà Madonna dei Canneti, distinti N.C.T al foglio 47, part.IIa 48 e part.IIa 63**

SEQUESTRI: non risultano

DOMANDE GIUDIZIALI:

N.A. (si rimanda al certificazione notarile in atti – all B1)

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

N.A. (si rimanda al certificazione notarile in atti – all B1)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (I. F): (cfr. relazione notarile agli atti - all. All. A3 alla relazione)	
<ul style="list-style-type: none"> - Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Roma l'11.7.2022 al n. 283898/88888/22, trascritta presso Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 14.7.2022 al n. 5981 di formalità a favore di Eredità Giacente Relitta da [REDACTED] per l'intera piena proprietà ; contro [REDACTED] nata a Roma il 7.7.1936 , deceduta il 14.7.2021, per l'intera piena proprietà; - Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 a favore di [REDACTED], trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà, dante causa [REDACTED] con sede a Roma per l'intera piena proprietà. - Originariamente beni di proprietà della società [REDACTED] con sede in Roma, per l'intera proprietà, per essere ad essa pervenuta da atto notarile pubblico di compravendita notaio Dott. Corrado Nino Filippo, notaio in Roma, del 23.5.2002 rep 43061, trascritto presso Agenzia Territorio- Servizio pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 4.6.2002 al n. 3600 di formalità. 	

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

NA. [REDACTED] è deceduta in data 14.7.2021- Dichiarazione di successione devoluta per legge - Eredità Giacente Relitta [REDACTED] con studio in [REDACTED] (cfr. fascicolo d'Ufficio)

-e2 – Certificato di matrimonio:

NA

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**Quesito 2.A)****Descrizione immobili**

Immobili	Tipo – Terreni siti in Cerveteri, loc.tà Madonna dei Canneti, distinti N.C.T al foglio 47, part.IIa 48 e part.IIa 63
COMUNE	Cerveteri
VIA / CIVICO	Loc.tà Madonna dei Canneti

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)
Cell.338-4677875

CONFINI

confini via Madonna dei Canneti, Fosso del Marmo, part.lla 608

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. allegati A3a**DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T -all A3a**

foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
47	48	-	-	Seminativo 4	ha are ca 1 09 50	€ 37,49	€ 25,45
47	63	-	-	cava	- - 30		

CARATTERISTICHE INTERNE

Complessivamente si tratta di un fondo ex Ente Maremma a destinazione seminativa. Attualmente incolto, il terreno ha andamento declinante da monte verso la via Madonna dei Canneti, da cui vi si accede. Parzialmente recintato sulla strada, dove ha cancello di accesso, il terreno ha una forma poligonale assimilabile grossomodo a un triangolo rettangolo, il cui angolo retto è formato dal confine con la particella 608 e la via Madonna dei Canneti, che lo delimita alla base. Il lato curvilineo (assimilabile all'ipotenusa del rettangolo) evidenzia il tracciato del Fosso del Marmo che ne costituisce anche il confine laterale da monte a valle.

Sul terreno non esistono, per quanto è stato possibile evincere dal sopralluogo, manufatti/costruzioni di alcun genere.

CARATTERISTICHE ESTERNE - contesto

Il terreno, delimitato dalla strada e dal fosso, recintato sul confine laterale con la part.lla 608, è ubicato in centro abitato ed ha edificazioni limitrofe a destra, a monte, e a valle, a margine della via Madonna dei Canneti. La sua collocazione è prossima alle vie di comunicazione principali della cittadina ed extraurbane (la via Aurelia e l'autostrada Roma-Civitavecchia).

Quesito 2.B)

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

NA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)**

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

La descrizione attuale dei beni corrispondono a quella del pignoramento e nella situazione catastale depositata in atti

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile : gli immobili risultano regolarmente accatastati

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile: gli immobili pignorati sono distinti al NCT al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63., come da estratti di mappa allegati (cfr. all A3a)

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

Strumento urbanistico comunale:

Urbanisticamente il terreno ricade, secondo il **PRG** vigente (come attestato dal CDU rilasciato dal Comune- all. A4a), in **zona R: Rurale, sottozona R1- Area Ente Maremma** (fatto salvo quanto previsto dalla variante al PRG adottata ma non approvata)

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)
Cell.338-4677875

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cerveteri, prot. 33020 del 27.6.2023- (cfr. all. A4a) il terreno ricade, secondo il PRG vigente (come attestato dal CDU rilasciato dal Comune), in **zona R: Rurale, sottozona R1- Area Ente Maremma** (fatto salvo quanto previsto dalla variante al PRG adottata ma non approvata), ed è interessato dai seguenti vincoli:

- vincolo militare, fascia di servitù 1000 metri ai sensi del DM 227 del 29.11.1990
- vincolo paesaggistico *ope legis* ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 142, co.1, *lett.c*) per la fascia di rispetto di 150 m dal Fosso del Marmo

L'edificazione in tale zona è disciplinata dall'art. 18 delle NTA di PRG, che assegna all'area un Indice di edificabilità di 0,07 mc/mq (dei quali max 0,03 per la residenze agricole) con lotto minimo 10.000 mq, e dalla legge regionale n. 38 del 22.12.1999.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi Regolarità edilizia:**Quesito 4.C) - Titoli edilizi Regolarità edilizia:**

NA Sul terreno non insistono costruzioni

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

N.A.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**

N.A.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		Non risulta dal CDU
<i>Vincolo storico:</i>		x
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		x
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: non esiste istituzione condominio

Spese straordinarie già deliberate: N.A.

Spese condominiali: N.A.

Altro: N.A.

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

Il terreno è gravato (cfr. CDU) dai seguenti vincoli:

- vincolo militare, fascia di servitù 1000 metri ai sensi del DM 227 del 29.11.1990
- vincolo paesaggistico *ope legis* ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 142, co.1, *lett.c*) per la fascia di rispetto di 150 m dal Fosso del Marmo
- dal CDU non risultano vincoli di uso civico o storico-artistici

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)
Cell.338-4677875

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobili: terreni distinti NCT al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63	Allo stato incolti	Eredità Giacente Relitta – curatore dell'eredità [REDACTED]

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
NCT - foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63	Eredità Giacente Relitta da [REDACTED] – curatore dell'eredità avv [REDACTED]	Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 a favore di [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà, dante causa [REDACTED] con sede a Roma	verbale di pignoramento immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 7.3.2023 rep. 739, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia rep 2422 del 31.3.2023 [REDACTED] s.r.l. a carico di [REDACTED] gravante su terreni siti in Cerveteri, loc.tà Madonna dei Canneti, distinti N.C.T al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63

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

Descrizione : N.A.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	N.A.			
Contratti di locazione	N.A.			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

N.A.

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

N.A.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobili	Intestatario/Destinataro			
Terreni a destinazione agricola nel comune di Cerveteri	Eredità Giacente Relitta da [REDACTED] – curatore dell'eredità [REDACTED]	Terreni distinti NCT al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63	1/1	Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 a favore di [REDACTED], trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà, dante causa [REDACTED] a Roma

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: N.A.

Lotto : Cerveteri (RM) - Terreni agricoli distinti NCT al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Il terreno nel suo complesso, costituito da due particelle contigue, per configurazione, superficie, vincoli e caratteristiche connesse alla destinazione urbanistica e alle eventuali potenzialità edificatorie legate al lotto minimo, non è allo stato frazionabile

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile, per le considerazioni di cui sopra, è vendibile in un unico lotto)

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

- Superficie commerciale (date la configurazione del lotto e la conformazione e superficie delle particelle, è stata redatta una sola scheda)

Immobili	Sup. totale terreno	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Terreni agricoli distinti NCT al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63	mq. 10.980	Superficie commerciale	mq.10,980
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Sono stati considerati i prezzi unitari del mercato immobiliare per terreni siti nella stessa zona e con caratteristiche simili. I valori sono stati poi mediati con i parametri di quotazioni OMI dell'Agenda del territorio e del BI.			
stima del valore commerciale degli immobili			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq		Prezzo unitari con arrotondamenti
Terreno seminativo	Val. locali	Min. € 4,00/mq÷ Max. 5,00/mq	€/mq 4,50
	OMI	Min. € 3,04/mq÷ Max. 3,70/mq	€/mq 3,37
	BI	Min. € 3,00/mq÷ Max. 5,00/mq	€/mq 4,00
Adeguamenti e correzione del valore di mercato			
Non si ritiene di apportare correttivi al prezzo di mercato tenuto conto dell'ubicazione, in centro abitato, e dei vincoli esistenti			
-Valore di mercato compendio pignorato			
Mq	€/mq	Valore di mercato	
10.980	3.96/mq	€ 43.480,80	
Valore di Mercato			€ 43.000,00
li 6.9.2023			
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO <i>Arch. Maria Giulia Picchione</i>			

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATI “A”

- All. A1a accettazione incarico
- All. A2a dispositivo GE su trasmissione sintetica alle parti
- All. A2b relazione sintetica del CTU del 22.7.2023 trasmessa alle parti e al Custode Giudiziario
- All. A3a documentazione catastale
- All. A4a- CDU – certificato destinazione Urbanistica
- All. A4b Certificazione usi civici

ALLEGATI “B”

- All. B1 relazione notarile agli atti, notaio Tiecco
- All. B2 atto notarile notaio Taddei RP 3669 del 4.7.2012 di acquisto [REDACTED] e relativi allegati

ALLEGATO “C”

RILEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO “D”

INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI