

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 217/2022**

PROMOSSA DA: **[REDACTED]**

CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **ING. e GEOM. MARCO JACOPUCCI**

CUSTODE: **AVV. MARCO TESTA**

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 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato



notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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. 633/1972(esonazione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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



si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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 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**

Descrizione: **LOCALE NEGOZIO** composto dal piano terra e piano interrato, in Comune di Civitavecchia, via Achille Montanucci n.48/A e 48/B, angolo via Fernando Barbaranelli (allegato n.1 immagine Google Maps) censito al NCEU al foglio 24, part.IIa 1163, sub 501, zona censuaria 3, categoria C/1 classe 3, consistenza 260 mq (allegato n.2 visura storica e allegato n.3 planimetria catastale).

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	21.11.2022	Telematica	NO
	Fascicolo telematico	22.11.2022	Telematica	NO
	Deposito perizia		Telematica	NO
SISTER Telematico	Catasto	23.11.2022	Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile	SI
	Conservatoria	01.12.2022 15.12.2022 26.01.2023	Ispezione nominativa Ritiro atto di compravendita del 20.01.2020 Acquisizione atti 1981 e 1990	ALL.7 ALL.8 ALL.21 ALL.22
SISTER Telematico	Inquadramento territoriale Estratto di mappa	16.12.2022	Si rileva la non conformità della mappa catastale con i luoghi per la completa assenza del fabbricato di cui il locale fa parte	Intero foglio catastale n.24 ALL. 4 Zona specifica relativa alla particella 1163 - ALL: 5
GOOGLE	Inquadramento territoriale		Inquadramento	ALL.1
REGIONE LAZIO	Non necessaria			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica/Edilizia/Condoni	Licenza edilizia n.72 del 25 luglio 1967 Successiva Variante del 09 maggio 1968 Inizio Lavori del 01 febbraio 1969 Concessione Edilizia in Sanatoria n.4 del 19 febbraio 2007		ALL. 10-14
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica/Edilizia/Condoni	Certificato di agibilità riferito al progetto originario del 1968		ALL.12
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Accesso telematico attraverso il proprio account		ALL. 2-4



Esecuzione immobiliare n.217/2022 - Relazione peritale del CTU

	Publicità Immobiliare	NO	NO	
	Locazioni	Il locale è concesso in locazione alla società [redacted] con sede legale in [redacted] con contratto di locazione commerciale stipulato in data 24 giugno 2020 e registrato a Roma 3 il 22 luglio 2020 al n.9769 serie 3T	NO	
ANAGRAFE	Non necessaria		NO	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	SI	ALL.8	
	Atto Ultraventennale	SI	ALL. 21 E 22	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Sopralluogo sui luoghi congiuntamente al Custode Avv. Marco Testa	29.11.2022 ore 10,00	Positivo senza nessun impedimento	SI ALL. 6
	Nuovo sopralluogo sui luoghi richiesto dal Custode a causa di un cedimento del marciapiedi adiacente il locale congiuntamente all'Amm.re condominiale	27.01.2023 ore 10,30	Positivo senza nessun impedimento	SI ALL. 6
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	07.03.2022		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Nessuna			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		SI	NO
	Assegnazione della casa coniugale		No	NO

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	07.11.2022		d2 - SI
Segnalazioni al Giudice: si precisa che nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento non sono presenti atti di acquisto derivativo o originario, se non l'atto di acquisto da parte della [redacted] da [redacted] in data 20.01.2022 rep. 9359.				



Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

<p>IPOTECHE: ISCRIZIONE N. 10327/2977 del 07.08.2007 IPOTECA VOLONTARIA a garanzia del Mutuo Fondiario del 03/082007, n. rep. 77073/17391, Notaio Mosca Antonio co sede in roma, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]</p>
<p>PIGNORAMENTI: TRASCRIZIONE N. 6678/3966 del 01.08.2013 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'11.06.2013 n. rep. 1907 emesso da UNEP PRESSO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] TRASCRIZIONE N. 12113/8972 del 02.11.2022 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17.10.2022 n. rep. 36679 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA a favre di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]</p>
<p>SEQUESTRI: nessuno</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: nessuno</p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): nessuno</p>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si/No
<p>PROVENIENZA (1. F):</p> <p>[REDACTED] ha acquistato il bene in due fasi successive</p> <ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita Notaio Vincenzo Martone di Civitavecchia in data 17 giugno 1981, rep. n. 4458/1276 registrato a Civitavecchia il 01 luglio 1981 al n.1407vol. 121, trascritto a Civitavecchia il 19 giugno 1981 al n. 4127 di formalità; ALL. 21 - atto di compravendita a rogito Antonino D'Agostino di Roma in data 22 marzo 1990. rep. 122769/9997 registrato a Roma in data 22 marzo 1990, trascritto a Civitavecchia il 28 marzo 1990 al n.1945 di formalità; ALL.22 <p>[REDACTED] vende a [REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> - in data si allega al punto 8 l'atto di acquisto da parte della [REDACTED] da [REDACTED] in data 20.01.2022 rep. 9359 a rogito Notaio in Roma Enzo Becchetti (allegato 8) 	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : si allega al punto 8 l'atto di acquisto da parte della [REDACTED] da [REDACTED] in data 20.01.2022 rep. 9359 a rogito Notaio in Roma Enzo Becchetti.</p>	



Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

il pignorato è una società pertanto non ha stato civile, l'atto di acquisto della [redacted] è stato sottoscritto, come da allegato atto di compravendita, dalla [redacted] nata a Civitavecchia il [redacted] codice fiscale [redacted] quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società [redacted] con sede in [redacted]

-e2 – Certificato di matrimonio: come al punto che precede

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobilie ...	Tipo : Locale commerciale con pertinenza								
COMUNE	Civitavecchia								
VIA / CIVICO	Via Achille Montanucci n.48/A e n.48/B								
PIANO/INTERNO	Piano terra e interrato								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	Locale commerciale al piano terra						mq	98,00	
	Locale commerciale al piano terra						mq	214,00	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq		
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE		
La porzione del piano interrato nel presente elaborato viene considerata pertinenza del piano terreno, in quanto molto bassa di altezza interna variabile tra ml 2,05 e ml 2,30, con evidenti infiltrazioni di acque dalle pareti poste sul lato di via Achille Montanucci e su via Fernando Barbaranelli presando inoltre che è presente un pozzetto dotato di pompa elettrica che solleva le eventuali acque di falda							mq	214,00	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato n.9					
CONFINI									
via Achille Montanucci – via Fernando Barbaranelli, vano scale condominiale e area condominiale, salvo altri									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
24	1153	501	3	C/1	3	260	Totale: mq 274 Escl. aree scoperte: mq	€ 3.585,24	
Indirizzo: via Achille Montanucci n.48/A e 48/B angolo con via Fernando Barbaranelli									
N.,B. si rileva un mero errore grafico riportato sulla planimetria catastale, infatti il tecnico redattore ha ommesso di riportare graficamente un pilastro posizionato adiacente la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano interrato.									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Il bene interessato da procedura esecutiva è costituita da un locale commerciale adibito alla rivendita di frutta e verdura, costituito da un vano principale è posto al piano terreno e da un piano interrato di maggiore consistenza, e precisamente: locale principale al piano terra, di altezza interna utile ml 3,50, con pavimento in scaglie di marmo, pareti e soffitti									



intonacati al civile e tinteggiati a tempera, internamente è stato ricavato, un piccolo locale adibito al lavaggio della merce in vendita del quale non si è riscontrata la necessaria autorizzazione, illuminazione interna con neon, allacciato alla rete idrica ed elettrica, gli infissi interni sono in alluminio con vetro singolo, precisando che sono mancati, probabilmente per comodità della vendita, quelli prospicienti la via Achille Montanucci ed uno su via Barbaranelli. Sia gli infissi prospicienti al via A. Montanucci che quelli prospicienti la via Ferdinando Barbaranelli sono dotati di avvolgibili in ferro esterni. Gli impianti in dotazione sono tutti funzionati.

Locale accessorio al piano interrato, con accesso direttamente dall'interno del locale principale attraverso una scala in ferro con pedate e parapetto in legno, di fatto non utilizzato, con l'impianto elettrico non funzionante, con evidenti tracce alle pareti del passaggio di umidità, con realizzato un piccolo servizio igienico con al suo interno un modesto pozzetto con pompa di sollevamento, ipotizzando di fatto che il locale ha problemi di infiltrazioni di acqua dall'esterno. di altezze diverse tra ml 2,05 e ml 2,30, dotato di n.2 accessi direttamente nel cortile/area posto sul lato nord ed a quota più bassa rispetto alla viabilità cittadina, ma più alto rispetto alla quota dell'interrato, dotato inoltre di modesti punti luce/areazione.

Il C.T.U. dalla lettura dell'atto di compravendita della [REDACTED] rileva una classe energetica E, elemento che oggi ha molta rilevanza nella valutazione del bene. .

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il fabbricato è dislocato su tre piani fuoriterza oltre un piano interrato, realizzato con struttura in calcestruzzo armato, con copertura piana, precisando che sul lato nord l'interrato rimane parzialmente scoperto, pertanto con piano più basso rispetto alla viabilità cittadina, accessibile attraverso una rampa. Intonacatura di tipo granigliata di colore senape chiaro con ricorsi architettonici in piastrelle. si evidenzia la chiusura di una luce posta nello spigolo nord del locale.

NOTA IMPORTANTE – il giorno 26 gennaio 2023, alle ore 10,30, il C.T.U., congiuntamente al Custode ed al sig. [REDACTED], ditta artigiana operante nel settore edile, ha eseguito un verifica sugli stessi luoghi ed accertato che la griglia condominiale che percorre tutta la lunghezza del fabbricato prospiciente la via Achille Montanucci, per un breve tratto lungo circa ml 2,00, ha ceduto, avvallandosi in prossimità di uno degli ingressi del locale. Si precisa che la griglia è a copertura di una intercapedine condominiale a protezione della struttura portante dell'intero fabbricato. Il cedimento è causato dalla vetusta dei sostegni delle griglie e da modifiche effettuate per il passaggio di impianti. Il C.T.U. ha suggerito la collocazione in opera di idonei pannelli fissati con viti a pressione alla parte solida del marciapiedi, questo in attesa di un intervento più radicale e duraturo nel tempo. A giudizio dello scrivente il fenomeno di cedimento è iniziato da molto tempo, ancor prima del primo sopralluogo, ma non notato in quanto occupato da merce in vendita.

Quesito 2.B)

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

Il trasferimento della proprietà dell'immobile sarà assoggettato ad imposta di registro

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
non si rilevano deformità rispetto alla descrizione dell'atto di pignoramento**

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

-a1: nessuna diffornità



Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Lo stato attuale dell'immobile è conforme alla planimetria catastale ad eccezione di una luce/finestra chiusa al piano terreno e della realizzazione del piccolo locale adibito al lavaggio della merce, opere da assoggettare ad un ripristino o ad una pratica di sanatoria in Comune e successiva variazione catastale.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Sono allegate al presente documento l'intero foglio catastale n. 24, uno stralcio di maggior scala e la planimetria specifica dell'immobile. Va precisato che la particella 1163 che individua l'intero corpo di fabbrica dell'edificio non è mai stato riportata sulle mappe catastali, intervento da eseguire a cura dell'Agenzia delle Entrate/Catasto o in caso dall'interno condominio. Non molta probabilità non è stata aggiornata la mappa catastale all'epoca dell'accastamento. Nell'allegato n.5 il CTU riporta sommariamente la posizione del fabbricato.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

P.R.G. approvato con DPR del 1968, precisando che al locale non può essere eseguita alcuna trasformazione/ampliamento, ma solamente opere interne.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

L'immobile pignorato non è un terreno per cui non è richiesto il relativo CDU

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Sono presenti delle modeste irregolarità riportate al punto 4.E

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

L'agibilità del fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Civitavecchia in data 23.02.1972 (allegato n. 12) e, come ben leggibile dalla seconda pagina, la stessa veniva rilasciata per i negozi posti al piano terreno mentre il piano seminterrato aveva destinazione garages e spazi per servi condominiali. Successivamente con la concessione edilizia in sanatoria anche il piano interrato veniva trasformato in negozio, spazio per il quale non è stata riscontrata alcuna agibilità. Si rileva sempre la scarsa altezza del piano interrato che potrebbe essere di ostacolo per un successiva abitabilità a negozio.



Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia. Difformità edilizie: come già relazionato in punti precedenti, dal sopralluogo sono emerse delle difformità urbanistiche di modesta entità e rappresentate dalla realizzazione del piccolo locale adibito al lavaggio della merce e dalla chiusura di una luce nello spigolo nord del locale. Vedere planimetria catastale con riportate le difformità.

Sanabilità: entrambi gli interventi sono sanabili senza particolari pratiche, il CTU ritiene che la presentazione di una CILA in SANATORIA sia sufficiente all'aggiornamento urbanistico/edilizio del locale.

Costi: per quanto concerne i costi della sanatoria sono rappresentati da i diritti di presentazione della **CILA in SANATORIA** pari a euro 200,00, sanzione euro 1.400,00 spese tecniche per la presentazione della CILA, spese tecniche di progettazione euro 1.050,00, diritti di segreteria per la **variazione catastale** 50,00 e 550,00 per onorario, per complessivi euro 1.650,00, che calcolati gli oneri danno una **cifra complessiva 3.200,00**. Per le difformità vedere allegato n.14.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Dalla lettura del bilancio di previsione relativo all'anno 2023, il totale delle spese in capo alla [REDACTED] sono 386,38, come da allegato n.17.

Si allegano n.18 le tabelle dei millesimi relative allo stesso condominio.

Si allega inoltre al n.19 l'estratto conto condominiale dal quale si evince che risultano ancora da versare per periodo 2022 la somma di euro 3356,40 .

Spese straordinarie già deliberate:

Il condominio denominato "MONTANUCCI 46-48", di cui l'unità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte, ha presentato per mezzo del suo Amm.re Giovanni Orlando e del tecnico Ing. Gianluca Centuriani, una CILAS al Comune di Civitavecchia, protocollo 0096616, del 24 novembre 2022, per l'efficientamento energetico dell'intero fabbricato, ove, dalla lettura della stessa CILAS si evince che sono in programma lavori di : isolamento termico delle superfici opache, sostituzione impianti, sostituzione infissi, installazione di schermature solari, installazione di sistemi di building automation, installazione di pannelli solari termici e installazione di pannelli fotovoltaici, con relative batterie di accumulo.

Spese condominiali:

Dalla verifica del sottoscritto è emerso, anche in virtù della modifica della normativa vigente che, la effettiva realizzazione/appliazione del bonus energetico comporta delle spese che il CTU non può esattamente quantificare, costo comunque inferiore all'aumento di valore dell'unità immobiliare.

Altro:

Si allega al punto 20, una consulenza legale richiesta dall'amministratore in relazione alla proprietà ed uso del terrazzo condominiale e dell'area di parcheggio.



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

Nessuno

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
L'immobile oggetto della presente relazione		è concesso in locazione alla società [redacted] con sede legale in [redacted] con contratto di locazione commerciale stipulato in data 24 giugno 2020 e registrato a Roma 3 il 22 luglio 2020 al n.9769 serie 3T

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Locale commerciale	[redacted]	In virtù del contratto di affitto stipulato con la [redacted] fin quando sarà in essere, il possesso dell'immobile rimane in capo alla stessa società.	Contratto di locazione registrato a Roma 3 il 22 luglio 2020 al n.9769 serie 3T

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

<i>Descrizione:</i> contratto di locazione commerciale				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Contratti di locazione	è concesso in locazione alla società [redacted] con sede legale in via [redacted] con contratto di locazione commerciale stipulato in data 24 giugno 2020 e registrato a Roma 3 il 22 luglio 2020 al n.9769 serie 3T			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: non interessa il caso in perizia

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

Il locatore versa quale canone di locazione la somma di euro 1.500,00 mensili che il sottoscritto CTU ritiene congrua



7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Locale negozio e pertinenza	[REDACTED]	F.24 part. 1163 sub 501	100%	In data 10.02.2022 R.P. 898 R.G. 1207

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

<p>- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u></p> <p>Il CTU non ritiene proponibile la suddivisione in lotti dell’unità immobiliare per accertati motivi antieconomici.</p>
<p>Unico Lotto 1: LOCALE NEGOZIO composto dal piano terra effettivamente negozio e dal piano interrato sempre con destinazione negozio ma attualmente pertinenza, in Comune di Civitavecchia, via Achille Montanucci n.48/A e 48/B, angolo via Fernando Barbaranelli (allegato n.1 immagine Google Maps) censito al NCEU al foglio 24, part.la 1163, sub 501, zona censuaria 3, categoria C/1 classe 3, consistenza 260 mq (allegato n.2 visura storica e allegato n.3 planimetria catastale).</p>

<p>- <u>Giudizio di indivisibilità:</u> il valore principale del compendio è costituito dal locale negozio posizionato al piano terra, che sono potenzialmente divisibili in due diversi locale ma solamente uno di questi potrà utilizzare il grande locale posto al piano interrato, divenendo di fatto un rapporto sproporzionato tra il locale principale e la sua pertinenza, con scarso valore economico. Al contrario le superfici tra il piano terra e quello interrato sono molto più proporzionate.</p>

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale**

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Locale commerciale		mq 106,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 106,60
Accessori	Vano interrato	mq 240,00	Si applica un abbattimento del valore con l’applicazione di un coefficiente correttivo dello 0,40 per la posizione interrata, per le infiltrazioni presenti nelle pareti e per la bassa altezza interna che sicuramente ne limita notevolmente l’uso	mq 960,00
	Bagno e antibagno			



Esecuzione immobiliare n.217/2022 - Relazione peritale del CTU

		Superficie commerciale	Mq 202,60
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo</i>			
<p>Il C.T.U., al fine di determinare il del valore di mercato del bene in esame, ha ritenuto effettuare una media tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il valore medio scaturito da indagini e valori rilevati nel mercato immobiliare, che è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e ciascuno nel proprio interesse, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione dopo una adeguata attività di marketing; - dal valore scaturito nella forbice presente nei valori OMI per la zona in cui il bene è ubicato e con caratteristiche normali; - dal valore BI determinato dal valore dell'affitto certificato dal contratto già in essere e che, lo stesso C.T.U., ritiene aderente al mercato locatizio della zona. 			
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Locale commerciale	Val. locali	Min.1.500 ÷ Max.2.000	€/mq 1.750,00
	OMI	Min.1.300 ÷ Max.1.800	€/mq 1.550,00
	BI	Canone affitto 1.500,00	€/mq 1.689,00
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
LOCALE COMMERCIALE	202,60 ragguagliati	1.660,00	€ 336.315,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 335.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Locale commerciale			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 3.200,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i> spese condominiali euro 3.356,40+386,38 = arrotondato			€ 3.800,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto unico - Locale commerciale-		€	Euro 328.000,00

Comune di Civitavecchia, li 26.01.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. e Geom. Marco Jacopucci



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

1. IMMAGINE GOOGLE MAPS CON INDICATA LA POSIZIONE DEL BENE;
2. VISURA STORICA DEL BENE;
3. PLANIMETRIA CATASTALE;
4. INTERO FOGLIO CATASTALE CON INDIVIDUATA LA POSIZIONE DEL BENE;
5. STRALCIO DEL FOGLIO CATASTALE CON INDIVIDUATA LA POSIZIONE DEL BENE;
6. VERBALE DEL SOPRALLUOGO;
7. VISURA IPOTECARIA
8. VISURA IPOTECARIA PER ESTRAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA;
9. RIPRESE FOTOGRAFICHE ESTERNE ED INTERNE;
10. LICENZA EDILIZIA DEL PROGETTO ORIGINARIO LICENZA N. 72 DEL 25.07.1967;
11. VARIANTE AL PROGETTO ORIGINARIO LICENZA N. 72 DEL 25.07.1967 ANNO 1968;
12. AGIBILITA' E DICHIARAZIONE NON NON DI LUSO
13. PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N.4 DEL 19.02.2007;
14. PROGETTO PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N.4 DEL 19.02.2007;
15. PLANIMETRIA CATASTALE CON RIPORTATE LE DIFFORMITA' EDILIZIE;
16. ATTESTAZIONE INERENTE GLI USI CIVICI.
17. BILANCIO PREVENTIVO CONDOMINIALE;
18. TABELLE DEI MILLESIMI;
19. ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE;
20. CONSULENZA LEGALE RELATIVA AL TERRAZZO E ALL'AREA PARCHEGGIO;
21. ISPEZ. IPOTECARIA NOTA ATTO 1981 E SUCCESSIVA RETTIFICA
22. ISPEZ. IPOTECARIA NOTA ATTO 1990
23. PARCELLA E COPIA SPESE RELATIVI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

