

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 223 del 2023**

PROMOSSA DA: **ANDOR SPV s.r.l. e per essa Intrum Italy s.p.a**

CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **Dott. Francesco Vigotito**

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

CUSTODE: **Avv. Cinzia Mignanti**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 (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 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 un procedimento di esecuzione immobiliare (n. 223 del 2023) gravante su **immobile sito in Civitavecchia, via Leopoli civico 46, contraddistinto in Catasto al foglio 16, part.lla 674, sub 17**, conseguente:

- atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili atto ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 18.11.2023 rep 3573 trascritto il 4.12.2023 ai nn. 12457/9541 a favore di Intesa San Poalo s.p.a contro [REDACTED]

Con provvedimento del **12.1.2024**, trasmesso via pec in data 15.1.2024, la scrivente è stata nominata Esperto estimatore dal Giudice del Tribunale di Civitavecchia nel procedimento di esecuzione immobiliare 223 del 2023.

In data **23.1.2024** è stato accettato l'incarico e prestato il giuramento.

In data **26.2.2024** la scrivente con motivata istanza ha richiesto proroga per il deposito della relazione.

Il Giudice con provvedimento del 26.2.2024 **ha fissato udienza al 21.5.2024**, come in atti.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **8.2.2024**, congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Cinzia Mignanti, è stato eseguito sopralluogo sull'immobile oggetto di esecuzione (all.A5a), sito in Civitavecchia e ubicato esattamente in via Leopoli n. 46.

Il **12 febbraio 2024**, con pec acquisita stessa data al prot. comunale al n. 18118 del 13.2.2024, la scrivente, dopo aver acquisito i riferimenti necessari dall'atto di compravendita originario (all. B1), ha proceduto a richiedere al Comune di Civitavecchia l'accesso agli atti relativamente alla documentazione tecnico-amministrativa legittimante l'immobile oggetto di esecuzione e l'edificio di appartenenza (all.ti A3a, B2). L'accesso agli atti è stato eseguito presso l'ufficio Urbanistica del Comune. Durante l'accesso è stata presa visione generale dei documenti riguardanti l'intera costruzione ed in particolare di quelli attinenti l'immobile oggetto di esecuzione, distinto in Catasto al foglio 16 particella 674 sub 17.

In 9.4.2024, come da quesito del Giudice, è stata presentata all'Agenzia delle Entrate- Direzione Centrale di Roma Territorio (e protocollata al n. 1567491 del 9.4.2024 – all.C2)- mediante deposito telematico DOCFA - la variazione e l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile in conformità alla situazione rilevata, come risultante altresì dagli atti legittimanti i lavori eseguiti con DIA del 2005. **L'aggiornamento ha comportato necessariamente, per le necessità e disposizioni catastali attuali, la variazione da un unico subalterno a due subalterni, sub 503 per l'appartamento, e sub 504 per la cantina. (all. C2)**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento Richiesta proroga termini - Proroga	23.1.2024 26.2.2024	Deposito telematico	All.ti A1 A1a- A1c

	Fascicolo telematico		Visionato in più date	
	Deposito perizia		29.4.2024	
SISTER	Catasto	31.1.2024 10.4.2024	Acquisizione planimetrie catastali, visura catastale storica, estratto di mappa, visure per aggiornamento catastale al 10.4.2024	All.ti A2 A2a-A2c All. C2
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica Assessorato Territorio	Accesso atti legittimazione urbanistico edilizia Richiesta Certificazione inesistenza Usi civici		All.ti A3 A3a
MINISTERO DELL'INTERNO	Certificato Contestuale	Certificato anagrafico, residenza, stato civile (estratto dal Custode Giudiziario)		All.ti A4 A4a-A4b
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CUSTODE GIUDIZIARIO	sopralluogo sull'immobile	9.2.2024	verifica dello stato dei luoghi degli immobili	All. A5 A5a
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Attività c/o uffici urbanistici comunali Assessorato Territorio al	Varie	acquisizione documentazione legittimazione immobile originario (1958) e DIA 2005 Certificazione usi civici Zonizzazione PRG e vincolistica	cfr. All. A6 A6a- A6c All. A6d All A6e
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI CIVITAVECCHIA	Ricerca ed estrazione copia atti ultraventennale	20.2.2024		All.ti B All.B1 (Cfr. relazione notarile in atti – A7a)

TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI	Udienza	21.5.2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				NO	
CASI DI OPPONIBILITA'		Contratti di locazione		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			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			SI
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:** sito in Civitavecchia, via Leopoli 46, **appartamento** contraddistinto in **Catasto al foglio 16, par.IIa 674 sub 17**

<p>IPOTECA VOLONTARIA (cfr. All. A7): iscritta il 14.01.2005 ai nn. 512/66, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 11.01.2005 ai rogiti del Notaio Castorina Giancarlo da Roma, rep. n° 58087/4575, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A con sede in Roma - codice fiscale 00920451002, domicilio ipotecario eletto Civitavecchia Largo Cavour 13 e contro [REDACTED] nato a Tarquinia (VT) il 3 giugno 1972 codice fiscale LLGGNN72H03D024X e [REDACTED] nata a Civitavecchia (RM) il 18 maggio 1974 codice fiscale MRLVNT74E58C773E, per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto. Beni di [REDACTED] per 1/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Beni di [REDACTED] per 9/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Abitazione di tipo economico (A3) in Civitavecchia foglio16 particella 674 sub 17.</p> <p>A margine della suddetta iscrizione sussiste annotamento: dd 21.01.2010 ai nn. 853/171 di Surrogazione ai sensi dell'Art.8 Comma 2 DL 07/2007 a favore della Cassa di Risparmio di Civitavecchia (cfr. relazione notarile agli atti)</p> <p>PIGNORAMENTI: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.12.2023 ai nn. 12457/9541, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.11.2023, Tribunale di Civitavecchia, rep. n° 3573, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro [REDACTED] nata a Civitavecchia (RM) il 18 maggio 1974 codice fiscale MRLVNT74E58C773E avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Civitavecchia foglio 16 particella 674 sub17</p> <p>SEQUESTRI: non risultano</p> <p>DOMANDE GIUDIZIALI: non risultano</p> <p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: non risultano</p>

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

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA: (All. B1- cfr relazione notarile agli atti, All. A7) L'immobile di cui è esecuzione appartiene alla signora	

██████████ nata a Civitavecchia (RM) il 18 maggio 1974 codice fiscale MRLVNT74E58C773E, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, ed è ad essa pervenuto come appresso specificato:

- Quota pari a 1/10 di piena proprietà, giusta atto di permuta del 10.03.2022 in notar Becchetti Enzo di Roma rep. n. 9628/7417, trascritto il 07.04.2022 ai nn. 3729/2754, da potere di ██████████ nato a Tarquinia (VT) il 3 giugno 1972 codice fiscale LLGGNN72H03D024X.
- Quota pari a 9/10 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, (stante la restante quota pari a 1/10 di piena proprietà perveniva al predetto ██████████), giusta atto di compravendita del 11.01.2005 in notar Castorina Giancarlo di Roma rep. n. 58086/4574, trascritto il 14.01.2005 ai nn. 511/357, da potere delle signore ██████████ nata a Capranica (VT) il 11 novembre 1943 codice fiscale LZZFLL43S51B688O e ██████████ nata a Civitavecchia (RM) il 22 settembre 1945 codice fiscale LZZMLV45P62C773U, alle quali, detto immobile era pervenuto giusta i seguenti titoli:
 - Quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà, per successione alla madre ██████████ nata a Civitavecchia (RM) il 5 maggio 1918 codice fiscale CNFLFA18E45C773S, deceduta il 03.07.2003, per la quale di rilevano, denuncia di successione n.7 volume 363, presentata all'Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM) il 10.12.2003, trascritta il 06.05.2004 ai nn. 5620/3420, e denuncia n.34 volume 370, presentata all'Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM) il 05.01.2005, trascritta il 22.08.2006 ai nn. 9979/5778.
 - Quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà, (stante altra quota di 1/3 perveniva alla madre ██████████, sopra generalizzata), giusta atto di compravendita del 23.05.1986 in notar Mario Sconocchia di Civitavecchia (RM) rep. n. 19317/6595, trascritto il 29.05.1986 ai nn. 3763/2747, e successivo atto in rettifica - *per i dati anagrafici di* ██████████ - del 11.01.2005 in notar Castorina Giancarlo di Roma rep. n. 58086, trascritto il 14.01.2005 ai nn. 510/356, da potere dell' ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DI CIVITAVECCHIA con sede in Civitavecchia (RM) - codice fiscale 00483510582 (cfr. **provenienza ultraventennale All. B1**)

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

██████████ risulta residente in via Leopoli n.46, int. 7 –Civitavecchia, ed è intestataria del certificato di stato di famiglia, composto da lei e dal figlio ██████████. Nel certificato risulta coniugata con ██████████. Gli effetti del matrimonio sono cessati con sentenza Tribunale di Civitavecchia del 20.7.2017 (cfr. anche sentenza Tribunale di Civitavecchia 117/2021 del 22.1.2021 fornita dal Custode Giudiziario- All. A4b).

-e2 – Certificato di matrimonio:

La sig.ra ██████████ ha contratto matrimonio con il sig. ██████████ in data 17.9.1994. Il matrimonio è stato sciolto con sentenza Tribunale di Civitavecchia del 20.7.2017.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile n.1)	sito in Civitavecchia, via Leopoli 46, individuato in Catasto al foglio 16, part.IIIa 674, sub 17 (in seguito ad aggiornamento catastale ora sub 503, l'appartamento, e sub 504 cantina)	
PIANO/INTERNO		
Appartamento collocato al quarto piano di una palazzina condominiale costituito da: ingresso, cucina- tinello, 3 camere, bagno, 2 balconi. Annessa cantina al seminterrato	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	disimpegno	mq 7,14
	camera 1	mq 16,51
	camera 2	mq 17,05
	camera 3	mq 15,25
	bagno	mq 5,84
	cucina/tinello	mq 18,00
	30% superficie balconi	mq 4,36
40% superficie cantina	mq 2,58	
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 86,73
RILIEVO planimetrico, VARIAZIONE CATASTALE con aggiornamento planimetria e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	allegati "C1", "C2", "D"	
CONFINI		
Appartamento confinante con distacco su via Leopoli, distacco verso area militare, app.to int.6, vano scala salvo se altri		

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. allegati A2a - A2e (come riportati nel pignoramento)								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	674	17	3	A/3	1	5	Totale 106, escluse aree scoperte	€ 335,70
Civitavecchia, via Leopoli 46, piano 4								
NB –In seguito ad aggiornamento catastale il subalterno è diventato: sub 503, l'appartamento, e sub 504 cantina (cfr. all.ti C2)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'appartamento di cui è esecuzione, distinto all' NCEU del comune di Fiumicino al foglio 16, particella 674, sub 17 (in seguito ad aggiornamento catastale ora sub 503, l'appartamento, e sub 504 cantina), è ubicato al 4° piano dell'edificio condominiale avente accesso da via Leopoli 46. Trattasi di un fabbricato in linea sviluppantesi su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, edificato per l'Istituto Case Popolari di Civitavecchia nel 1958 a seguito di approvazione del Commissario del 23.10.1958, con abitabilità del 29.11.1960. La struttura portante è in muratura con solai misti in latero-cemento; la copertura è a terrazzo. L'appartamento di cui è esecuzione è articolato in un ingresso passante, su cui affacciano tutti gli ambienti, cucina/tinello, bagno, tre camere, due balconi, annessa cantina al piano seminterrato, Ha superficie commerciale di ca mq 104.</p> <p>Circa lo stato di fatto, l'immobile risulta completamente ristrutturato e in buono stato di manutenzione, sia per quanto riguarda le pavimentazioni, i servizi, le finiture. E' dotato di tutti gli impianti (cfr. rilievo planimetrico CTU , All. C1, e rilievo fotografico, All. D). I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti in base a Denuncia d'Inizio attività - DIA del prot. 163 del 8.1.2005.</p> <p>In sede di sopralluogo è stata rilevato che la planimetria catastale non è stata variata in seguito ai suddetti lavori. Per tale motivo la scrivente, come richiesto nell'incarico, ha eseguito la variazione catastale presentata con procedura telematica DOCFA e annessa planimetria (N.B cfr. rilievo e variazione catastale con relative ricevute e modifica planimetria e visura- All C2).</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE - contesto								
L'immobile fa parte di un edificio con tipologia "in linea, con due scale e due accessi. L'ubicazione è centrale. E' collocata a ridosso dell'area militare "Scuola di Guerra", nelle vicinanze del Tribunale e a poca distanza dal centro urbano storico.								

Quesito 2.B

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

Il soggetto esecutato è titolare della quota di 1/1 dell'immobile oggetto del pignoramento nella sua qualità di persona fisica e non esercenti di attività imprenditoriale, né l'immobile in questione risulta adibito ad attività di impresa, per cui visto l'art. 10 punto 8 bis del DPR 663/1972 la vendita immobiliare inerente il medesimo bene non sarà soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella del pignoramento sia per quanto riguarda i dati catastali che sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del Catasto

Immobile : l'immobile risulta regolarmente accatastato ma le verifiche del CTU hanno evidenziato che la planimetria catastale già depositata non risultava corrispondente alla situazione planimetrica attuale e oggetto dei lavori di cui alla DIA del 2005. Pertanto la scrivente, in ottemperanza all'incarico, **ha provveduto alla necessaria Variazione Catastale** mediante elaborazione della nuova planimetria catastale e relativa richiesta di variazione con deposito del DOCFA agli Uffici del Catasto Urbano. (cfr. All.ti C2– nuova visura catastale e planimetria aggiornata) . **L'aggiornamento comporta necessariamente la variazione in due subalterni, sub 503 per l'appartamento, e sub 504 per la cantina.**

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Gli immobili pignorati sono distinti NCEU al Foglio foglio 16, mappa censuaria 3, zona B, sottozona B2A di PRG.

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

Strumento urbanistico comunale: L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato e inserito nel PRG del Comune di Civitavecchia, approvato con DPR del 2.10.1967, e ricade in zona B-sottozona E di PRG (cfr. all. A6e)
--

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): N.A.
--

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Rilasciata dal Commissario il 29.11.1960 (all. A6b)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)
N.A. cfr. punti 4C, 4D

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

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: come dichiarato a verbale al Custode dalla sig.ra ████████, le spese condominiali non sono ripartite secondo millesimi ma in maniera uguale tra i condomini. I pagamenti a verbale sono stati dichiarati regolari
Spese straordinarie già deliberate: N.R.
Spese condominiali: Le spese condominiali ordinarie, come comunicate dalla ████████ in sede di sopralluogo ammonterebbero a circa 600,00/anno.
Altro: N.A.

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

Non presenti , cfr. certificazione Comunale dove si dichiara, su istanza della scrivente, l'inesistenza del gravame di usi civici per la particella(All. A6d).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Appartamento collocato al quarto		

piano di una palazzina condominiale costituito da: ingresso, cucina- tinello, 3 camere, bagno, 2 balconi. Annessa cantina al seminterrato	A disposizione della esecutata [redacted] e dalla sua famiglia
---	--

Quesito 6.B) – Possesso degli immobili

Immobili	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento sito in Civitavecchia, via Leopoli 46: appartamento censito in Catasto al foglio 16, part.lla 674, sub 17, con annessa cantina .	[redacted]	L'immobile di cui è esecuzione appartiene alla signora [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà ed è ad essa pervenuto come appresso specificato: - Quota pari a 1/10 di piena proprietà, giusta atto di permuta del 10.03.2022 in notar Becchetti Enzo di Roma rep. n. 9628/7417, trascritto il 07.04.2022 ai nn. 3729/2754, da potere di [redacted] nato a Tarquinia (VT) il 3 giugno 1972 ; - Quota pari a 9/10 di piena proprietà giusta atto di compravendita del 11.01.2005 in notar Castorina Giancarlo di Roma rep. n. 58086/4574, trascritto il 14.01.2005 ai nn. 511/357, da potere delle signore [redacted] nata a Capranica (VT) il 11 [redacted] MILVIA nata a Civitavecchia (RM) il 22 settembre 1945	Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 04.12.2023 ai nn. 12457/9541, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.11.2023, Tribunale di Civitavecchia, rep. n° 3573, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro [redacted] nata a Civitavecchia (RM) il 18 maggio 1974 codice fiscale MRLVNT74E58C773E avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Civitavecchia foglio 16 particella 674 sub.17.

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:				
Immobile	Intestataro/Destinataro	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento sito in Civitavecchia, via Leopoli 46, collocato al quarto piano e costituito da: ingresso, cucina- tinello, 3 camere, bagno, 2 balconi. Annessa cantina al seminterrato	[redacted]	Foglio 16, part.lla 674, sub 17, con annessa cantina	1/1	L'immobile di cui è esecuzione appartiene alla signora [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà ed è ad essa pervenuto come appresso specificato: - Quota pari a 1/10 di piena proprietà, giusta atto di permuta del 10.03.2022 in notar Becchetti Enzo di Roma rep. n. 9628/7417, trascritto il 07.04.2022 ai nn. 3729/2754, da potere di [redacted] nato a Tarquinia (VT) il 3 giugno 1972 ; - Quota pari a 9/10 di piena proprietà giusta atto di compravendita del 11.01.2005 in notar

				Castorina Giancarlo di Roma rep. n. 58086/4574, trascritto il 14.01.2005 ai nn. 511/357, da potere delle signore [redacted] nata a Capranica (VT) il 11 novembre 1943 [redacted] nata a Civitavecchia (RM) il 22 settembre 1945
--	--	--	--	---

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

I beni pignorati possono essere venduti in un unico lotto
Lotto unico: quota 1/1 di appartamento sito in Civitavecchia, via Leopoli 46, int.7 , contraddistinto in Catasto al Foglio 16, part.lla 674, sub 17, con annessa cantina. NB. in seguito alla necessaria variazione catastale l'appartamento è attualmente individuato con il sub 503 e la cantina con il sub 504 (cfr. all. C2)

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> N.A. L'immobile non è divisibile né per caratteristiche intrinseche né per ragioni attinenti la proprietà

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Lotto unico: quota 1/1 di appartamento sito in Civitavecchia, Via Leopoli 46, piano 4° , int.7 contraddistinto in contraddistinto in Catasto al Foglio 16, part.lla 674, sub 17, con annessa cantina. NB. in seguito alla necessaria variazione catastale l'appartamento è attualmente individuato con il sub 503 e la cantina con il sub 504 (cfr. all.C2)
--

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile	Sup.lorda (mq)calpestabile	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Civitavecchia, via Leopoli 46, int. 7, contraddistinto in Catasto al foglio 16, part.lla 674, sub 17, con annessa cantina.	mq 86,73	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 104,08
Superficie commerciale			mq 104
Superficie commerciale		mq 104	
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati considerati i prezzi unitari del mercato immobiliare per immobili siti nella stessa zona e con caratteristiche simili. I valori sono stati poi mediati con i parametri di quotazioni OMI dell'Agenzia del territorio e del BI.			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento al 4° piano di una palazzina <u>senza ascensore</u> : 3 camere, cucina/tinello, bagno, ingresso-disimpegno, 2 balconi.	Val. locali	Min. 1.150,00 ÷ Max 1.900,00	€/mq 1550,00
	OMI	Min. 1.100,00 ÷ Max. 1.650,00	

Annessa cantina al piano seminterrato	BI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 2.300,00	€/mq 1.750,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Si ritiene di applicare un fattore di riduzione del 15% al valore medio determinato trattandosi di un immobile ubicato al 4° piano di una palazzina non dotata di ascensore (prezzo unitario €1.550,00/mq- € 232,00/mq= € 1.318.00)				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento	104	1.318,00	€ 137.072,00	
TOTALE Valore di Mercato in cifra tonda dell'immobile			€ 137.000,00	
Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E)				
N A				
Altri tipi di detrazione				
N.A.				
Lotto	€		Euro/00	
Lotto unico: quota 1/1 di Civitavecchia, via Leopoli 46, int. 7, contraddistinto in Catasto al foglio 16, part.IIIa 674, sub 17, con annessa cantina. NB. in seguito alla necessaria variazione catastale l'appartamento è individuato ora con il sub 503 e la cantina con il sub 504	valore lotto € 137.000,00		Centotrentasettemila/00	

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

N.A.	
Valore della nuda proprietà	N.A.

li 26 aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maria Giulia Picchione

ALLEGATI “A”

- All. A1a -a1c accettazione incarico –proroga termini
- All. A2a estratto di mappa
- All. A2b visura catastale storica appartamento
- All. A2c planimetria catastale appartamento prima dell’aggiornamento
- All. A3a richiesta accesso atti al comune
- All. A4a-4b certificazione stato civile [REDACTED] e sentenza inerente divorzio
- All. A5a verbale di sopralluogo
- All. A6a approvazione commissariale progetto originario e doc.ne grafica annessa
- All. A6b certificazione abitabilità
- All. A6c DIA – denuncia attività lavori del 2005
- All. A6d certificazione inesistenza usi civici
- All. A6e Stralcio Tavole zonizzazione PRG
- All. A7 Verbale pignoramento immobili agli atti
- All A7a Relazione notarile agli atti

ALLEGATI “B”

- All. B1 - atto di provenienza ultraventennale

ALLEGATI “C1”

RILEVO PLANIMETRICO DEL CTU

ALLEGATO “C2”

PRATICA CATASTALE PER MODIFICA PLANIMETRIA AGGIORNATA E DOCFA APPROVATO

ALLEGATO “D”

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL CTU

ALLEGATO “E”

INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI