

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 248 del 2022**

PROMOSSA DA: **ANGERA SECURITISATION s.r.l.**

CONTRO: **[REDACTED]**

[REDACTED]

GIUDICE: **Dott.ssa Dominici Alessandra**

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

CUSTODE: **Dott. Gennaro Coscia**

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(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 precedenti 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 del 16.12.2022 rep 3930 Tribunale di Civitavecchia, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia il 26.1.2023 al n. 571 Rp a favore di ANGERA SECURITISATION s.r.l. a carico [REDACTED] -immobile sito in Civitavecchia, via dell'Amba Aradam n. 15/B distinto N.C.E.U. al foglio 16 particella 169 sub 501.

Con provvedimento del 17.3.2023, trasmesso via pec in data 20.3.2023, 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 21.3.2023 è stato accettato l'incarico e prestato il giuramento.
L'**udienza** è stata fissata dal Giudice per il giorno **19.9.2023**

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	21.3.2023	Deposito telematico	All.ti A1 A1a
	Fascicolo telematico		Visionato in più date	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto	5.4.2023 31.7.2023 1.8.2023	Acquisizione visura catastale storica, estratto di mappa	All.ti A2 A2a-A2b
	Conservatoria R.I.	9.6.2023	Ispezione atti acquisto parte eseguita e di provenienza	A2e-A2f
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
CATASTO	-Estrazione planimetria immobile			All. A2c
	-Aggiornamento catastale del numero civico errato	Positivo – su istanza della scrivente esperto il n. civico è stato aggiornato al n. 5/B di via dell'Amba Aradam		All. A2d
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Richiesta accesso atti		All.ti B
	Ufficio Condono	Legittimazione urbanistico-edilizia immobile		All.B1a-B1f
	Assessorato Territorio	Certificazione inesistenza Usi civici		

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CTU- CUSTODE	Sopralluogo sull'immobile	31.3.2023	-verifica dello stato dei luoghi dell'immobile	All. B2a
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Attività c/o uffici comunali - Ufficio Condoni -Ufficio Urbanistica - usi civici	Varie	-acquisizione documentazione in archivio – legittimazione urbanistico edilizia fabbricato - approvazione commissariale del 7.2.1959; -certificazione uff. Condoni -certificazione usi civici	All.B1a-B1f
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI ROMA 2	Ricerca atti acquisto e provenienza	30.6.2023	<p>- a [REDACTED] l'immobile è pervenuto in piena proprietà per atto notaio D'Agostino Antonino, in Roma, atto del 21.11.2005 rep 654425/26683, trascritto presso Agenzia Territorio Civitavecchia al n. 7251 di formalità il 23.11.2005 contro [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno.</p> <p>- A [REDACTED] la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta con atto di successione devoluta per legge presentata all' Ufficio del Registro di Civitavecchia il 13.5.2005 al n. 100/373, trascritta il 3.9.2005 al n. 5882 presso l' Agenzia del Territorio di Civitavecchia contro La Rocca Filomena</p> <p>- A [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta con atto di successione devoluta per legge presentata all' Ufficio del Registro di Civitavecchia il 15.12.1994 al n. 41/286, trascritta il 15.7.2005 al n. 4839 di formalità presso l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia contro [REDACTED] ([REDACTED] con atto della Pretura di Civitavecchia del 20.9.1994, registrato a Civitavecchia il 23.9.1994 al</p>	<p>All. A2 All A2e- A2f</p> <p>cfr Relazione notarile in atti All.A2g</p>

			n, 120 serie IV ha rinunciato all'eredità). Accettazione tacita di eredità degli eredi trascritta presso Agenzia del Territorio di Civitavecchia il 12.4.2023 al n. 2854 di formalità. Originariamente i beni risultano di proprietà di [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	19.9.2023		
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: in data 1.8.2023 la parte creditrice ha depositato, come da onere del GE del 17.3.2023, la relazione notarile del dott. Tiecco del 31.7.2023 con ripristino della continuità delle trascrizioni (cfr. fascicolo d'ufficio e All. A2g)				

Quesito 1.B) 1.G)

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

Immobili : immobile sito in Civitavecchia, **via dell'Amba Aradam n. 15/B**, distinto N.C.E.U. al **foglio 16 particella 169 sub 501**

IPOTECHE (n. 3197 del 23.11.2005 cfr. All. a 2i): - <u>ipoteca volontaria</u> , iscrizione n. 3197 del 23.11.2005 a favore della Banca di Roma derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 110.000,00, di cui euro 55.000,00 per capitale, atto notarile notaio D'Agostino Antonino, notaio in Roma, in data 21.11.2005
PIGNORAMENTI: - verbale di pignoramento immobili del 16.12.2022 rep 3930 Tribunale di Civitavecchia, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia il 26.1.2023 al n. 571 Rp a favore di ANGERA SECURITISATION s.r.l. a carico [REDACTED] gravante su immobile sito in Civitavecchia, via dell'Amba Aradam n. 15/B distinto N.C.E.U. al foglio 16 particella 169 sub 501 (cfr. certificazione notarile agli atti)
SEQUESTRI: non risultano
DOMANDE GIUDIZIALI: non risultano

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: non risultano

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (1. F): (cfr. relazione notarile del 31.7.2023- all. A2g) - a [redacted] l'immobile è pervenuto in piena proprietà per atto notaio D'Agostino Antonino, in Roma, atto del 21.11.2005 rep 654425/26683, trascritto presso Agenzia Territorio Civitavecchia al n. 7251 di formalità il 23.11.2005 contro [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno. - A [redacted] la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta con atto di successione devoluta per legge presentata all' Ufficio del Registro di Civitavecchia il 13.5.2005 al n. 100/373, trascritta il 3.9.2005 al n. 5882 presso l' Agenzia del Territorio di Civitavecchia contro [redacted] - A [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno è pervenuta con atto di successione devoluta per legge presentata all' Ufficio del Registro di Civitavecchia il 15.12.1994 al n. 41/286, trascritta il 15.7.2005 al n. 4839 di formalità presso l' Agenzia del Territorio di Civitavecchia contro [redacted] ([redacted] con atto della Pretura di Civitavecchia del 20.9.1994, registrato a Civitavecchia il 23.9.1994 al n. 120 serie IV ha rinunciato all'eredità). Accettazione tacita di eredità degli eredi trascritta presso Agenzia del Territorio di Civitavecchia il 12.4.2023 al n. 2854 di formalità. Originariamente i beni risultano di proprietà di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
N.A Trattandosi di Persona Giuridica

-e2 – Certificato di matrimonio:
N.A Trattandosi di Persona Giuridica

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Descrizione immobili

Immobile n.1)	Tipo : laboratorio distinto N.C.E.U. al foglio 16 part.IIa 169 sub 501	
COMUNE	Civitavecchia	
VIA / CIVICO	via dell'Amba Aradm n. 15/B	
PIANO/INTERNO	piano terra	
Negozio/Laboratorio al piano terra di una palazzina condominiale, costituito da ambiente laboratorio, cabina calchi/gessi, wc	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	ambiente laboratorio	mq 19,02
	cabina calchi/gessi	mq 6,72
	wc	mq 2,55
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 28,29
Accessori dell'immobile nessuno		SUPERF. CALPESTABILE
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 28,29
RILIEVO planimetrico E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	allegati "C", "D"	
CONFINI	Appartamento confinante con altra particella, negozio n. civico 15/A stessa particella, salvo se altri e/o diversi confini	

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. allegati A2a - A2e								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	169	501	3	C1	8	28 mq	Totale 39 mq	€ 825,71

Indirizzo catastale : comune di Civitavecchia, via dell'Amba Aradam n. 15/B, piano terra

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile di cui è esecuzione, con destinazione attuale a laboratorio odontotecnico. è distinto all' NCEU del comune di Civitavecchia ql foglio 15, particella 169, sub 501. Al laboratorio, ubicato al piano terra si accede direttamente dalla porta vetrata su strada, corrispondente al civico 15/B di via dell'Amba Aradam. L'immobile fa parte di una palazzina di tre piani fuori terra risalente agli anni '60 del novecento, con struttura in cemento armato. L'immobile di cui è esecuzione consta in un ambiente rettangolare d'ingresso, avente altezza di m 3.45 circa, una cabina per calchi/gessi rialzata di cm 20 rispetto alla quota del pavimento dell'ingresso (probabilmente perché l'originario uso a negozio di macelleria aveva qui realizzata la cabina frigorifera con i relativi impianti) , un wc. La superficie calpestabile totale è di mq 28,29 (l'ingombro notevole di mobili e attrezzature non ha reso facilmente rilevabile le dimensioni). Le pareti laterali della zona ingresso sono parte in muratura rivestita per circa m 2,10 in granito, parte a vetrate nella zona alta. La pavimentazione è in marmette di graniglia. Circa lo stato di fatto, al di là del visibile e consistente disordine, l'immobile si presenta in **normale stato di manutenzione**, tranne il bagno che presenta tracce di avvenuta perdita d'acqua sul soffitto, legata probabilmente alla cassetta di scarico del water. (cfr. rilievo CTU , All. C, e foto, All. D). L'edificio a cui appartiene l'immobile e lo stesso immobile sono stati costruiti in base all'atto commissariale del 7.2.1959 (cfr. All.ti B1a-B1b)

CARATTERISTICHE ESTERNE - contesto

L'immobile fa parte di un edificio con tipologia a palazzina ubicata in una zona semintensiva, semicentrale, della città di Civitavecchia

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 giuridica e non esercente di attività imprenditoriale, né gli immobili in questione risultano adibiti ad attività di impresa, per cui visto l'art. 10 punto 8 bis del DPR 663/1972 la vendita immobiliare inerente i medesimi beni 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 riportata nel pignoramento a meno del n. civico indicato come 56 della via dell'Am,ba Aradam (All. A2b) in luogo dell'attuale n. 15/B.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobilie : l'immobile è regolarmente accatastato e la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto a meno del numero civico. Per tale motivo il CTU ha eseguito variazione catastale e l'attuale certificato riporta il numero civico giusto, 15/B della via dell'Amba Aradam anziché il n. 56 (cfr. all. A2d)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

L'immobile pignorato è distinto al NCEU al foglio 16, part.la 169, sub 501 (cfr. All. A2a)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'immobile pignorato è inserito nel PRG vigente del Comune di Civitavecchia "zona di ampliamento e ristrutturazione edilizia semintensiva" (tipo F), disciplinata dall'art. 15 delle NTA .

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

N.A.

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

L'edificio a cui appartiene l'immobile è stato edificato in base approvazione commissariale del 7.2.1959

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

Rilasciata in data 30.11.1959 (All B1d)

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

Allo stato l'immobile corrisponde alla situazione planimetrica e volumetrica di cui all'approvazione commissariale del 7.2.1959, a meno della creazione all'interno di una cabina gessi/calchi, priva di luce, originariamente cella frigorifera del precedente uso a macelleria, facilmente removibile con il ripristino dell'ambiente unico originario.

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

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: Le spese condominiali ordinarie, come riferite al CTU dall'Amministratore di condominio, ammontano a circa 187,00/anno 2023.

Spese straordinarie già deliberate: N.R.

Spese condominiali: Le spese condominiali ordinarie, come riferite dall'Amministratore di condominio, ammontano a circa 187,00/anno 2023

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 del CTU, l'inesistenza del gravame di usi civici (All. B1f)

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

	Libero	Occupato
immobile sito in Civitavecchia, via dell'Amba Aradam n. 15/B, distinto N.C.E.U. al foglio 16 particella 169 sub 501		a disposizione dell'esecutato

Quesito 6.B) – Possesso degli immobili

Immobili	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
immobile sito in Civitavecchia, via dell'Amba Aradam n. 15/B, distinto N.C.E.U. al foglio 16 particella 169 sub 501		a [redacted] l'immobile è pervenuto in piena proprietà per atto notaio D'Agostino Antonino, in Roma, atto del 21.11.2005 rep 654425/26683, trascritto presso Agenzia Territorio Civitavecchia al n. 7251 di formalità il 23.11.2005 contro [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno	verbale di pignoramento immobili del 16.12.2022 rep 3930 Tribunale di Civitavecchia, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia il 26.1.2023 al n. 571 rp a favore di ANGERA SECURITISATION s.r.l. a carico [redacted] di [redacted]

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.
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione 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	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Negoziolaboratorio sito in Civitavecchia, via dell'Amba Aradam n. 15/B, piano terra	[redacted]	distinto N.C.E.U. al foglio 16 particella 169 sub 501	1/1	a [redacted] l'immobile è pervenuto in piena proprietà per atto notaio D'Agostino Antonino, in Roma, atto del 21.11.2005 rep 654425/26683, trascritto presso Agenzia Territorio Civitavecchia al n. 7251 di formalità il 23.11.2005 contro [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno

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

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto
--

Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): 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 negozio/laboratorio sito in Civitavecchia, via dell'Amba Aradam 15/B distinto al foglio foglio 16 particella 169 sub 501
--

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Negozio/laboratorio sito in Civitavecchia, via dell'Amba Aradam n. 15/B, piano terra	Sup.lorda (mq)calpestabile	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 28,29	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 39,00
		Superficie commerciale	mq 39,00
		Superficie commerciale	mq 39,00
- 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
B) negozio/laboratorio piano terra	Val. locali	Min 1250,00 ÷ Max 1.800,00	€/mq 1.525,00
	OMI	Min 1350,00 ÷ Max 2.000,00	€/mq 1.675,00
	BI	Min 800,00 ÷ Max 2.000,00	€/mq 1.400,00
Prezzo unitari con arrotondamenti			
€/mq 1533,00			
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Si ritiene di non applicare fattori di riduzione in quanto l'immobile è in stato di manutenzione normale in relazione alla destinazione d'uso.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Negozio/laboratorio	mq 39,00	1.533,00/mq	€ 59.787,00
TOTALE Valore di Mercato in cifra tonda del complesso dell'immobile			€ 59.800,00
Detrazione per sanatoria edilizia			
N A			
Altri tipi di detrazione			
L'immobile necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria ed adeguamento igienico-sanitario, sia per eliminare la cella gessi/calchi (ripristinando l'ambiente unico originario), sia per ripristinare il controsoffitto del bagno danneggiato da perdita d'acqua. Il costo di tali opere può stimarsi, in linea di larga massima, in euro 10.000,00, costo che va detratto al valore di mercato sopra stimato, che viene ridotto a euro 49.800,00.			
Lotto	€	Euro/00	
Lotto unico: quota 1/1 negozio/laboratorio sito in Civitavecchia, via dell'Amba Aradam 15/B, distinto sl foglio 16 particella 169 sub 501	valore lotto € 49.800,00	Euro quarantanovemila800,00	

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

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

li 4 settembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maria Giulia Picchione

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATI “A”

All. A1a	accettazione incarico
All. A2a	estratto di mappa
All. A2b	visura catastale storica appartamento
All. A2c	planimetria catastale appartamento
All. A2d	rettifica n. civico CTU e visura catastale
All. A2e	visura Conservatoria atto di acquisto parte eseguita
All. A2f	visura Conservatoria atto di successione - proprietà eredi Pisani
All. A2g	certificazione notarile aggiornata notaio Tiecco depositata 1.8.2023 parte creditrice

ALLEGATI “B”

All B1a	approvazione commissariale progetto edificio del 7.2.1959
All. B1b	progetto approvato
All. B1c	certificazione collaudo
All. B1d	certificazione abitabilità
All. B1e	certificazione ufficio condono inesistenza istanze
All. B1f	certificazione inesistenza usi civici
All. B2a	verbale di sopralluogo

ALLEGATO “C”

RILEVO PLANIMETRICO DEL CTU

ALLEGATO “D”

RILEVO FOTOGRAFICO DEL CTU

ALLEGATO “E”

INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI E AL CUSTODE GIUDIZIARIO (cfr. allegati alla relazione)