



**TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Dell'Esecuzione : Dott.ssa**

**PROCEDURA ESECUTIVA N.**

**Contro**

---

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella persona della Dott.ssa ha nominato in data il sottoscritto , residente a Montalto di Castro , con studio in Montalto di Castro località Pescia Romana, , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n., come estimatore del seguente immobile:

- 1- APPARTAMENTO, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA PROVINCIA DI ROMA, AL FOG. N. PART. SUB. CON ANNESSA CANTINA, CTG A/3, CLASSE 1, CONSISTENZA 5 VANI, RENDITA €. 335,70;**

Il sottoscritto C.T.U. visto l'incarico ha provveduto ad effettuare il primo ed unico sopralluogo unitamente al Custode nominato in data 04/08/2022, **(All. A).**

Successivamente in data 26/11/2022 tramite PEC all'ufficio edilizio del Comune di Civitavecchia ho inoltrato richiesta di accesso agli atti al fine di reperire la documentazione tecnica relativa all'immobile, nonché a reperire informazioni urbanistiche su cui il fabbricato insiste, con esito negativo non essendo riuscito a trovare elementi necessari, successivamente in data 29/11/2022 ho trasmesso tramite e-mail richiesta all'ufficio dell'amministratore del Condominio per avere lumi in merito, ma neanche con loro sono riuscito a reperire la documentazione tecnica richiesta.

**Motivo di quanto sopra che trattasi di fabbricato ant 1967 come indicato nella compravendita.**



Ho altresì proceduto a richiedere e reperire la documentazione catastale, visura telematica, con relativa scheda scala 1:200 ed estratto di mappa scala 1:2000, **(All. B)** che in appresso sono descritte, risultano mancanti sia l'elaborato planimetrico che l'elenco subalterni.

Vista la documentazione acquisita, fatti i dovuti rilievi nonché la verifica dei beni pignorati ha potuto redigere la presente perizia in funzione dei quesiti posti, quali:

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

Da accertamenti effettuati con procedura telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, visure Catastali, dalla documentazione depositata sul Fascicolo telematico, ho verificato la correttezza della documentazione ai sensi dell'art.567,2° comma c.p.c.

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

*-In primo luogo,*

*se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.*

*In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni ( sia a favore, che contro ) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario ( sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*oppure:*

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

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

*- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni:*

*il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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



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

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

Il CTU ha verificato:

- che il Creditore Procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma del Dr. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_ (PA) **(All. C)**;
  - La relazione notarile fa riferimento al bene pignorato.
- 3) ***predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);***

#### **Elenco Formalità Pregiudizievoli aggiornate alla data del 10/05/2022 (All. D)**

- **atto esecutivo o cautelare**, trascritto a Civitavecchia il 10/05/2022 ai numeri \_\_\_\_\_, nascente da verbale di pignoramento immobili del \_\_\_\_\_, Tribunale di Civitavecchia repertorio numero \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ e contro il signor \_\_\_\_\_ avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dell'abitazione in oggetto;
- **ipoteca volontaria**, iscritta il \_\_\_\_\_ ai nn., \_\_\_\_\_ nascente da concessione di mutuo fondiario del \_\_\_\_\_ ai rogiti Notaio \_\_\_\_\_ da Civitavecchia rep. n. \_\_\_\_\_, a favore della **DI CIVITAVECCHIA SPA** con sede in Civitavecchia e contro il signor \_\_\_\_\_;
- **ipoteca legale**, iscritta il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, nascente da ipoteca legale rep.n. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ e contro il signor \_\_\_\_\_;
- **ipoteca della riscossione**, iscritta il \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del \_\_\_\_\_ rep.n. \_\_\_\_\_, a favore della **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, e contro il signor \_\_\_\_\_.



4) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultasse dalla documentazione in atti );*

Non sono riuscito a reperire l'atto di provenienza, che comunque risulta annotato nella certificazione notarile.

5) *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 (calpestable) in mq. , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

**DESCRIZIONE BENI PIGNORATI :**

1- **APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA (Rm) posto al piano secondo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, bagno, 2 camere da letto e balcone a livello, con annessa cantina (magazzino) posta la piano seminterrato, a detti**

**locali si accede da una scala condominiale.** I locali sono censiti al Catasto Fabbricati del

Comune di Civitavecchia, al foglio particella subalterno , numero interno: , piano:

2-S1, ZC.: 3, categoria Catastale A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale mq.68, rendita

catastale Euro 335,70, confinante con : distacchi da altri edifici a tre lati e altra unità

immobiliare nel restante lato, il tutto come da prospetto sottostante riportate le

superfici;

**STATO DI FATTO**

Ambienti Abitabili	Sup. Netta	Sup. non Residenziali SNR	Sup. Netta
<b>PIANO SECONDO</b>			
Soggiorno/pranzo/cucina/disimp. piano secondo	Mq.24,10	balcone a livello	Mq.5,00
Bagno piano secondo	Mq.3,50		
n. 2 Camere piano secondo	Mq. 20,00		
Cantina piano seminterrato		Cantina	Mq.4,00
<b>TOTALE SUP. NETTA</b>	<b>MQ. 47,60</b>		
<b>SUPERFICIE SNR</b>			<b>MQ. 9,00</b>



### **Planimetria Unità Immobiliare**

Scheda catastale in scala 1:200 che non rappresenta correttamente lo stato attuale dell'appartamento, come appresso descritto **(All. B)**.

### **Confini**

Nell'insieme confina su un lato con altra unità immobiliare e vano scala, i restanti lati con strada e area di manovra/parcheggio.

### **Dati Catastali**

- 1- **Appartamento**, piano secondo, censito al N.C.E.U. al Fog. part. Sub. , ZC.: 3, categoria Catastale A/3, classe 1, vani 5, rendita catastale Euro 335,70,

### **Dati toponomastici**

Comune di Civitavecchia (Rm) Via n.

### **Millesimi di Proprietà**

Come da Regolamento di Condominio.

## **CARATTERISTICHE INTERNE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**

### **1- Appartamento**

Come si può evincere dalle foto **(All. D)** lo stato conservativo dell'intero immobile è buono, ad eccezione della cantina/magazzino che è in pessime condizioni, nel complesso l'impianto elettrico risulta a norma, lo scarico del bagno e cucina sono funzionanti, risulta munito di impianto di riscaldamento, le finiture interne ed esterne risultano quelle originarie all'atto della costruzione, esternamente sono in atto lavori condominiali sulle facciate, visto l'allestimento di ponteggi.

Stante quanto sopra detto, l'unità immobiliare la cui costruzione è antecedente al 1967, e pertanto da più di 50° anni, la stessa richiede spese straordinarie per il rifacimento di qualche pavimento e di intonaco, per la sostituzione o riparazione di qualche infisso, per il rinnovamento parziale dell'impianto idrico e di illuminazione.



## Caratteristiche Esterne

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio articolato più piani fuori terra.

La struttura portante è in muratura tradizionale dell'epoca presumibilmente in scapoli di tufo e pietra locale legati con malta cementizia, con finitura ad intonaco civile.

L'appartamento ha visuale diretta su tre lati verso altri edifici, il lato rimanente è una parete a confine con altra abitazione e vano scala.

Dal sopralluogo non ho riscontrato cedimenti strutturali a vista né tantomeno fessurazioni e/o situazioni di degrado significativi.

Nel complesso lo stato conservativo si può definire buono, ad eccezione della cantina/magazzino al piano seminterrato.

Si allega rilievo fotografico interno ed esterno (**All. D**)

- 6) accerti la conformità tra descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini ) e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Previo accertamento ho verificato che vi è corrispondenza tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento.

- 7) 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;**

Occorre provvedere alla variazione catastale in quanto il piano seminterrato (sottostrada come indicato in planimetria) adibito a magazzino è notevolmente più piccolo rispetto a quanto rappresentato, anche nell'altezza, ml. 2.00 invece di 2.80 come indicato, le finiture di quanto visibile sono quelle originarie, desumendo che questi locali sono stati creati all'epoca o subito dopo, ma non mai rappresentati correttamente. Il sottoscritto ritiene di non procedere con la variazione della planimetria in quanto la modifica sicuramente interessa le altre proprietà confinanti e condominiali, che non ha potuto rilevare e quindi impossibilitato anche di predisporre un elaborato planimetrico tra l'altro mancante in atti catastali, come da ricerca non andata a buon



fine effettuata dal sottoscritto presso il Catasto Fabbricati Comune di Civitavecchia in data 02/08/2022. Di conseguenza non si è potuto regolarizzare anche la modesta diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti nell'ampliamento del bagno a discapito del disimpegno previa spostamento dell'ingresso sulla cucina alla quale allo stato attuale si accede direttamente dal soggiorno/pranzo.

- 8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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;
- 9) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come indicato nella compravendita indicata alla pag.4, punto 4) il notaio rogante dichiarava che la costruzione dell'edificio cui fa parte l'immobile in oggetto risulta iniziata anteriormente al 01 settembre 1967, e che relativamente a quanto compravenduto non sono state realizzate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto il rilascio di licenza o concessione edilizia.

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

Non sussiste tale condizione.

- 11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle 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; 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.



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

L'immobile è occupato dal debitore esecutato, sig. \_\_\_\_\_.

**13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Dalle risultanze non risulta alcun vincolo.

**14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi ( procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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.557 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n.1078;**

Alla data del pignoramento la parte esecutata era intestataria dell'immobile pervenuto con atto di compravendita del \_\_\_\_\_, in notar \_\_\_\_\_ di Civitavecchia (RM) rep. n. \_\_\_\_\_ trascritto in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ ai numeri \_\_\_\_\_, da potere dell'AGENZIA DEL DAMANIO E.P.E. con sede in Roma (**storia del dominio, come da All.C).**)

L'immobile è Pignorato per l'intero, e non è divisibile in lotti

**15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'indicazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

il bene è costituito da lotto unico.





**16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute .**

Per determinare il più probabile valore di mercato ho utilizzato il sistema sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali :

- destinazione d'uso;
- zona di ubicazione dell'immobile;
- epoca di costruzione;
- aspetto esterno dell'edificio;
- coefficiente di piano;
- consistenza dell'immobile;
- regolarità urbanistica e catastale;
- valore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari).

Inoltre per quanto attiene quest'ultimo punto ho consultato fonti autorevoli e specializzate sull'andamento di mercato immobiliare e in particolare;

- Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio riferito al 1° semestre 2022, per quanto concerne le unità abitative con tipologia " Abitazioni di tipo economico " prendendo come riferimento viste le modeste dimensioni il valore max di mercato e cioè €.1.650,00/mq.



Ad oggi i dati confermano la lunga fase di contrazione dei prezzi, tuttavia, il sistema stenta ancora a smaltire lo **stock immobiliare invenduto**, da ulteriori informazioni sul mercato immobiliare i grafici indicano una tendenza al ribasso.

Nella specie, però, occorre effettuare delle detrazioni al valore ordinariamente trovato tenendo presente che la struttura del fabbricato è stata costruita da circa 50 anni, che le condizioni generali sono buone, internamente ben curate, esternamente sono in corso lavori in facciata, pertanto il valore di stima deve essere ridotto della relativa **quota di vetustà** che nel caso in questione si aggira intorno al 10%, percentuale ritoccata in più (+) visto il pessimo stato in cui versa l'immobile, che comparato con lo stato di fatto e valori medi ho determinato un valore arrotondato ad

**€/mq. di 1.485,00**

### ***DETERMINAZIONE DEL VALORE di MERCATO***

#### CONTEGGI DI STIMA

Viene utilizzata come base di calcolo, la consistenza metrica rilevata in sito, corrispondente a mq. 47.60 circa, la superficie (Snr) è di mq.9.00 circa, che considerata al 60% da una superficie di mq.5.40 circa, che sommata alla superficie utile da una superficie totale commerciale di mq. 53,00 circa.

**Valore unità immobiliare** Mq. 53,00 x 1.485,00 €/mq. = € 78.705,00

**In c.t. = € 79.000,00**

### **CONCLUSIONI**

**Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Civitavecchia è di € 79.000,00 (Settantanovemila/00).**

ALLEGATI :

- Allegato A – Verbale di sopralluogo
- Allegato B – Documenti di Regolarità Catastale
- Allegato C – Certificazione Notarile
- Allegato D – Documentazione Fotografica
- La presente perizia viene depositata in n.1 originale + n.1 copie Relazione Sintetica, firmata in originale e con firma digitale.

Certo di aver espletato l'incarico affidatomi secondo scienza e coscienza.



**Il C.T.U.**

**Geom.**

*(documento originale sottoscritto con firma digitale  
ai sensi dell'art.24 del D.Lgs 82/05)*

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ASSEVERAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Geom. Ceccarelli Claudio, nominato C.T.U. dal Tribunale di Civitavecchia nella Procedura Esecutiva N. /2022, deposita presso codesta cancelleria la presente relazione peritale oltre ai vari allegati, con procedura telematica, firmati digitalmente.

**Il C.T.U.**

**Geom.**

*(documento originale sottoscritto con firma digitale  
ai sensi dell'art.24 del D.Lgs 82/05)*



## VERBALE

## DI ACCESSO AL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

## PER PRIMO SOPRALLUOGO ESPERTO ESTIMATORE

Proc. Esec. R.G.E.I. n. ■/2022, pendente presso il Tribunale di Civitavecchia, Ufficio esecuzioni immobiliari, Giudice dott.ssa ■■■■■■■■■■

Il giorno 4 agosto 2022, alle ore 17:50, presso il compendio immobiliare, assoggettato alla esecuzione *de qua* promossa dalla ■■■■■■■■■■ (procuratrice di ■■■■■■■■■■) in danno al Sig. ■■■■■■■■■■, sito in Civitavecchia, Via ■■■■■■■■■■ concernente:

a) un appartamento, composto da cinque vani catastali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al foglio ■■■■ particella ■■■■ subalterno ■■■■ con annessa cantina, di proprietà del suddetto Sig. ■■■■■■■■■■, sono presenti:

- il Custode Giudiziario, Not. ■■■■■■■■■■ e l'Esperto stimatore, Geom. ■■■■■■■■■■ entrambi nominati con provvedimento del ■■■■■■■■■■

- il Sig. ■■■■■■■■■■, nato a Civitavecchia (RM) il ■■■■■■■■■■ d'ivi residente in Via ■■■■■■■■■■ n. ■■■■ codice fiscale ■■■■■■■■■■ n.q. di debitore esecutato, identificato con patente di guida n. ■■■■■■■■■■ rilasciata da MIT-UCO il ■■■■■■■■■■ con scadenza al ■■■■■■■■■■

\* \* \* \* \*

Le parti, in contraddittorio tra di loro, procedono alla formale immissione del Custode Giudiziario nel possesso dell'immobile suddetto, di cui il Sig. ■■■■■■■■■■ rimane temporaneamente mero detentore.

Si procede, pertanto, alla ricognizione dei locali e l'Esperto stimatore rileva che l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

**Pertinenze:**

all'appartamento risulta pertinente una cantina al primo piano interrato, senza numero.

**Oneri condominiali ordinari:**

L'esecutato dichiara di non essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali che ammontano all'incirca ad Euro 40,00 a quadrimestre.

L'amministrazione condominiale è gestita dal Rag. ■■■■■■■■■■ del quale vengono forniti i relativi recapiti.

**Altre osservazioni:**

All'interno dell'appartamento sono presenti n. 3 gatti domestici.



\* \* \*

Dato atto di quanto sopra, il Custode viene formalmente immesso nel possesso dell'immobile in questione, mentre la detenzione viene lasciata in capo all'esecutato Sig. Mauro Verde.

Il detentore si obbliga ad avvertire il Custode anzidetto di qualsivoglia problematica afferente l'immobile, rendendosi disponibile a far accedere il Custode, eventuali delegati dello stesso, l'Esperto e i successivi interessati all'acquisto, previo avviso - anche telefonico - di almeno 24 ore.

Si preavverte l'anzidetto detentore che l'inottemperanza alle disposizioni suddette sarà immediatamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione, che provvederà ad emanare i provvedimenti del caso e che potrà disporre, altresì, l'immediato rilascio dei locali da parte dell'occupante.

Viene, infine, consegnato in copia il seguente documento, che con la sottoscrizione del presente verbale si dichiara di averlo ricevuto:

- decreto di fissazione udienza *ex art. 569/600 c.p.c.*

\* \* \*



\*\*\*

Verbale chiuso alle ore 18:20.

Letto, confermato e sottoscritto.

[Redacted]

Not. [Redacted]

(Il Custode Giudiziario)

[Redacted]

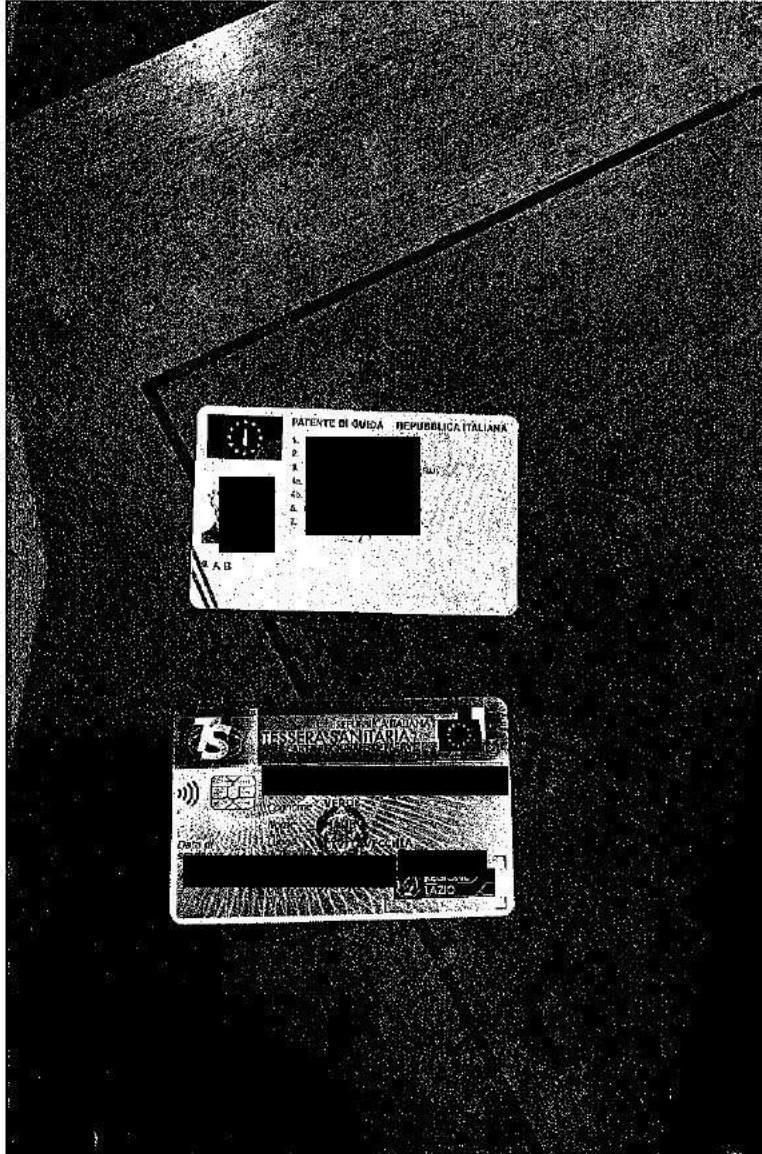
Geom. [Redacted]

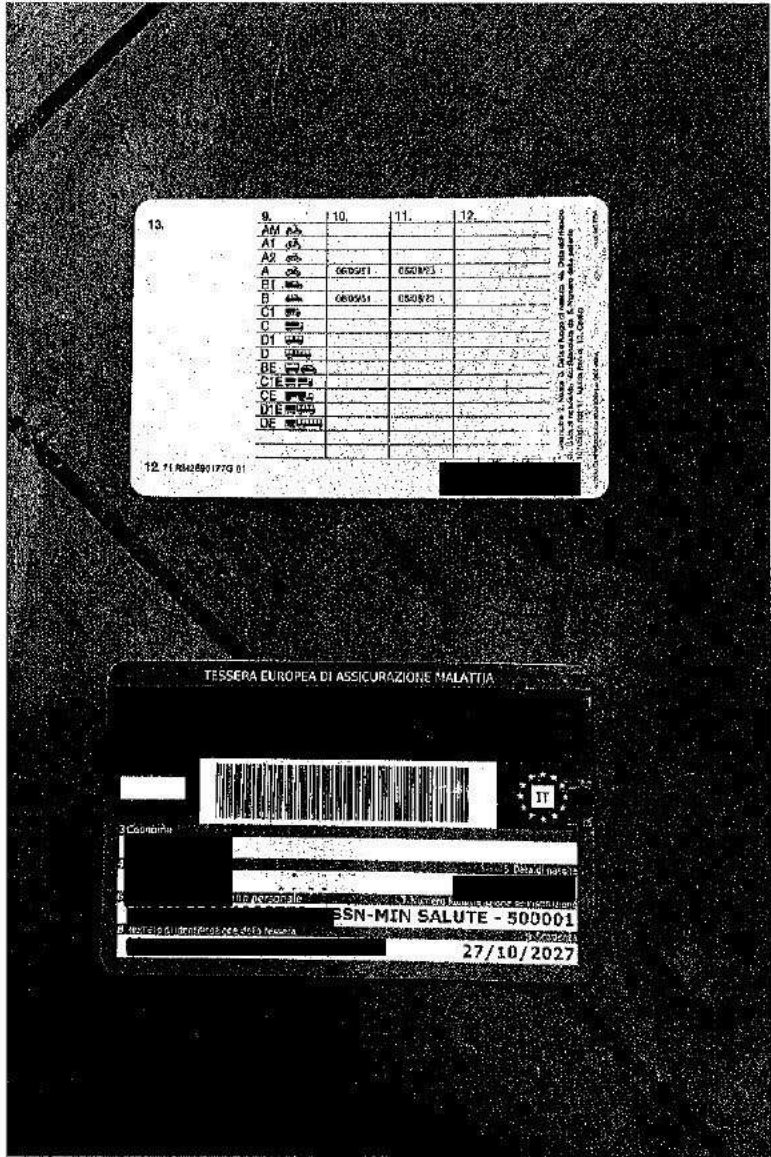
(L'Esperto stimatore)

[Redacted]

[Redacted]











Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: [REDACTED]  
Ora: 08:57:58  
Numero Pratica: [REDACTED]  
Pag: 1 - Segue [REDACTED]

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **02/12/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/12/2022

**Dati identificativi:** Comune di CIVITAVECCHIA (C773) (RM)

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

**Classamento:**

Rendita: Euro 335,70

Rendita: Lire 650.000

Zona censuaria 3,

Categoria A/3<sup>9)</sup>, Classe 1, Consistenza 5 vani

**Indirizzo:** VIA [REDACTED] n. [REDACTED] Interno 5 Piano 2-S1

**Dati di superficie:** Totale: 68 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 66 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 02/04/1986 in atti dal 2 [REDACTED] AR.INTERNE (n. [REDACTED])

**Annotazioni:** DA VERIFICARE

> **Dati identificativi**

Comune di CIVITAVECCHIA (C773) (RM)

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED]

Partita: [REDACTED]

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CIVITAVECCHIA (C773) (RM)

Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED]

> **Indirizzo**

VIA [REDACTED] n. [REDACTED] Interno [REDACTED]  
Piano 2-S1

28/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2  
LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: [REDACTED]  
Ora: 08:57:58  
Numero Pratica: [REDACTED]  
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 335,70  
Rendita: Lire 650.000  
Zona censuaria 3,  
Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 5 vani

[REDACTED]  
Annotazioni: DA VERIFICARE

> **Dati di superficie**

Totale: 68 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 66 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
[REDACTED]

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED] (CF [REDACTED])  
nato a CIVITAVECCHIA (RM) il [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n.  
[REDACTED] registrato in data [REDACTED] - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto  
PI di CIVITAVECCHIA in atti dal [REDACTED]

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



MODULARIO  
F. - rg. rend. - 467



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
150

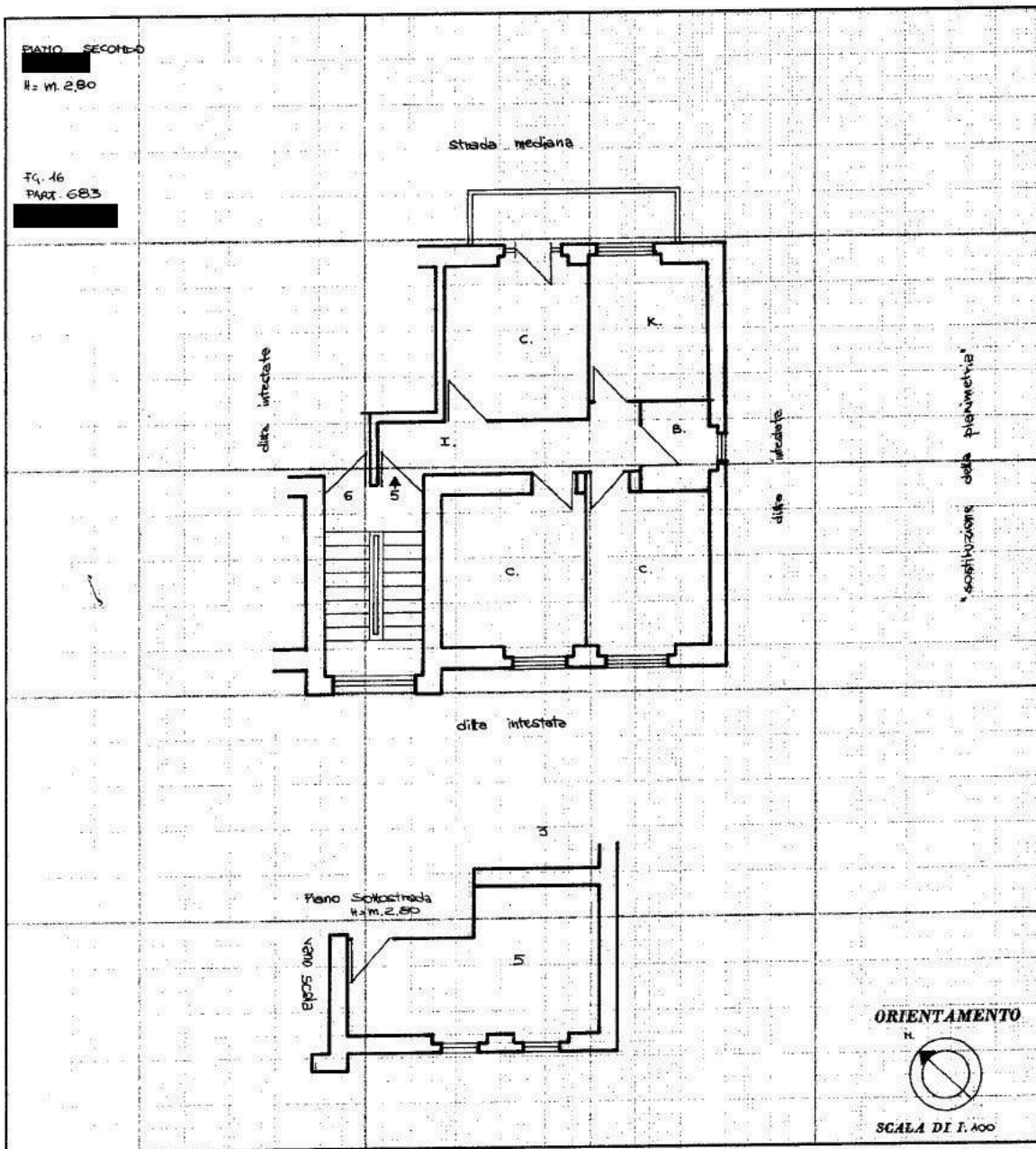
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CIVITAVECCHIA Via

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N. **N.C.E.U.**

**UFFICIO TECNICO ERARIALE ROMA**

Compilata dal **dot. ing. [redacted]**  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**  
della Provincia di **ROMA**

DATA **24/3/1986**

Firma: **[redacted]**

Ultima planimetria in atti

invari 01

Subalterno

Particella

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/08/2022 - Comune di CIVITAVECCHIA (C773) - < Foglio

3 Serial#: 36c8e62a250af8889e52ff4300b678e4

Firmato



N=19400

E=-54100

2-Ago-2022 16:25:24  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Protocollo pratica T254234/2022

Comune: (RM) CIVITAVECCHIA  
 Foglio:

1 Particella:

**CERTIFICATO NOTARILE  
ATTESTANTE LE RISULTANZE  
DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI  
EFFETTUATE DAL  
NOTAIO [REDACTED]  
A FAVORE ED A CARICO DEL PIGNORATO E DEI SUOI DANTI CAUSA  
(II comma art.567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n.302)**

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] con sede in Conegliano (TV)

IN DANNO DEL SIGNOR

[REDACTED] nato a Civitavecchia (RM) [REDACTED]

(Pignoramento trascritto il [REDACTED])



**IMMOBILE**

- [REDACTED]  
[REDACTED] al piano 2°, interno 5, distinta in catasto con foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Unità immobiliare dal 09/11/2015**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] da: Variazione d [REDACTED] inserimento in visura dei dati di superficie.

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune C773 - Foglio [REDACTED]  
[REDACTED]/1994

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Classe 1, vani 5, Rendita di Euro 335,70**

Situazione degli intestati dal 07/05/ [REDACTED] (1) Proprieta'  
1/1

Dati derivanti da: Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CIVITAVECCHIA (RM)

[REDACTED]  
[REDACTED] tariffario

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/04/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)**

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Classe 1, vani 5,**

Dati derivanti da: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] 16

**vani 5, Rendita di L. 650.000**

[REDACTED]  
- ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati [REDACTED]

**Particella** [REDACTED]

Classe 1 [REDACTED] del quadro tariffario

**meccanografico)**

[REDACTED] CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati [REDACTED]

[REDACTED] Piano 2-S1, Zona 3, A3,

**Classe 1, vani 5, Rendita di L. 2.600**

Dati derivanti da: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 02/04/1986 in atti da [REDACTED]

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati **Foglio** [REDACTED]

[REDACTED]

**Classe 1, vani 5, Rendita di L. 2.600**

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico: DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI (1)  
Proprieta' 1000/1000 fino al 07/05/2008



Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\*

### Unità immobiliare dal 26/03/1990

Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Terreni Foglio [REDACTED]  
 [REDACTED] Classe 1 Are 21 Ca.35 Reddito Dominicale di Euro 31,43 Reddito Agrario di Euro 18,19

**Annotazioni** di stadio: UNITA IN PARTE ALLE STRADE

Ditta intestata: MINISTERO LAVORI PUBBLICI (1) Proprieta' 1000/1000

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO in a [REDACTED]

### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune C773 - [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Terreni Foglio [REDACTED]  
**Particella** [REDACTED], Orto Classe 1 Are 27 Ca.20 Reddito Dominicale di L. 77.520 Reddito Agrario di L. 44.880

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico [REDACTED] Proprieta' 1000/1000

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 07/02/1977

\*\*\*

## STORIA DEL DOMINIO

Detto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] nato a Civitavecchia (RM) il [REDACTED] agosto [REDACTED] codice fiscale V [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita [REDACTED] in notar [REDACTED] di Civitavecchia (RM) rep. n. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] nn. 6 [REDACTED], da potere dell' **AGENZIA DEL DEMANIO E.P.E. con sede in Roma - codice fiscale 06340981007.**

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 non è stato individuato l'atto di provenienza del terreno su cui insiste l'immobile oggetto della presente certificazione foglio 16 particella 683 all' **AGENZIA DEL DEMANIO**, nell'atto di compravendita sopra citato, il notaio rogante dichiarava che la costruzione dell'edificio cui fa parte l'immobile in oggetto risulta iniziata anteriormente al 01 settembre 1967, e che relativamente a quanto compravenduto non sono state realizzate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto il rilascio di licenza o concessione edilizia.

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti **GRAVAMI**:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il [REDACTED] nn. [REDACTED], nascente da verbale di pignoramento immobili del 3 [REDACTED] Tribunale di Civitavecchia, rep. n° 1 [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato a Civitavecchia (RM) il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di  
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Civitavecchia foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 0 [REDACTED] ai nn. 6 [REDACTED], nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 0 [REDACTED] ai rogiti del Notaio [REDACTED] da



Civitavecchia, rep. n° [REDACTED] a favore della **CASSA DI RISPARMIO DI CIVITAVECCHIA SPA con sede in Civitavecchia (RM) - codice fiscale 04274411000** e contro il signor [REDACTED] nato a Civitavecchia (RM) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per un montante ipotecario di € 140.000,00 ed un capitale di € 70.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Civitavecchia foglio [REDACTED] particella [REDACTED]

- **IPOTECA LEGALE**, iscritta il [REDACTED] ai nn. 3 [REDACTED] nascente da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 del 02.03.2010, rep. n° [REDACTED] a favore di **EQUITALIA GERIT S.P.A. con sede in Roma - codice fiscale 00410080584**, domicilio ipotecario eletto Via Cristoforo Colombo, 271 Cap 00147 Roma (RM) e contro il signor [REDACTED] nato a Civitavecchia (RM) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per un montante ipotecario di € 111.895,24 ed un capitale di € 55.947,62 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Civitavecchia foglio [REDACTED] [REDACTED]

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**, iscritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da ruolo e avviso di addebito esecutivo del [REDACTED] rep. n° [REDACTED] a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma - codice fiscale 13756881002**, domicilio ipotecario eletto Via Cristoforo Colombo 271 Roma e contro il signor [REDACTED] nato a Civitavecchia (RM) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per un montante ipotecario di € 255.713,24 ed un capitale di € 127.856,62 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Abitazione di tipo economico (A3) in Civitavecchia foglio [REDACTED] sub [REDACTED]

\*\*\*

**QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI CIVITAVECCHIA - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:**

[REDACTED]  
[REDACTED]

dal 01.01.1990 al 20.05.2022  
dal 01.01.1957 al 20.05.2022

Palermo li (data della sottoscrizione digitale)





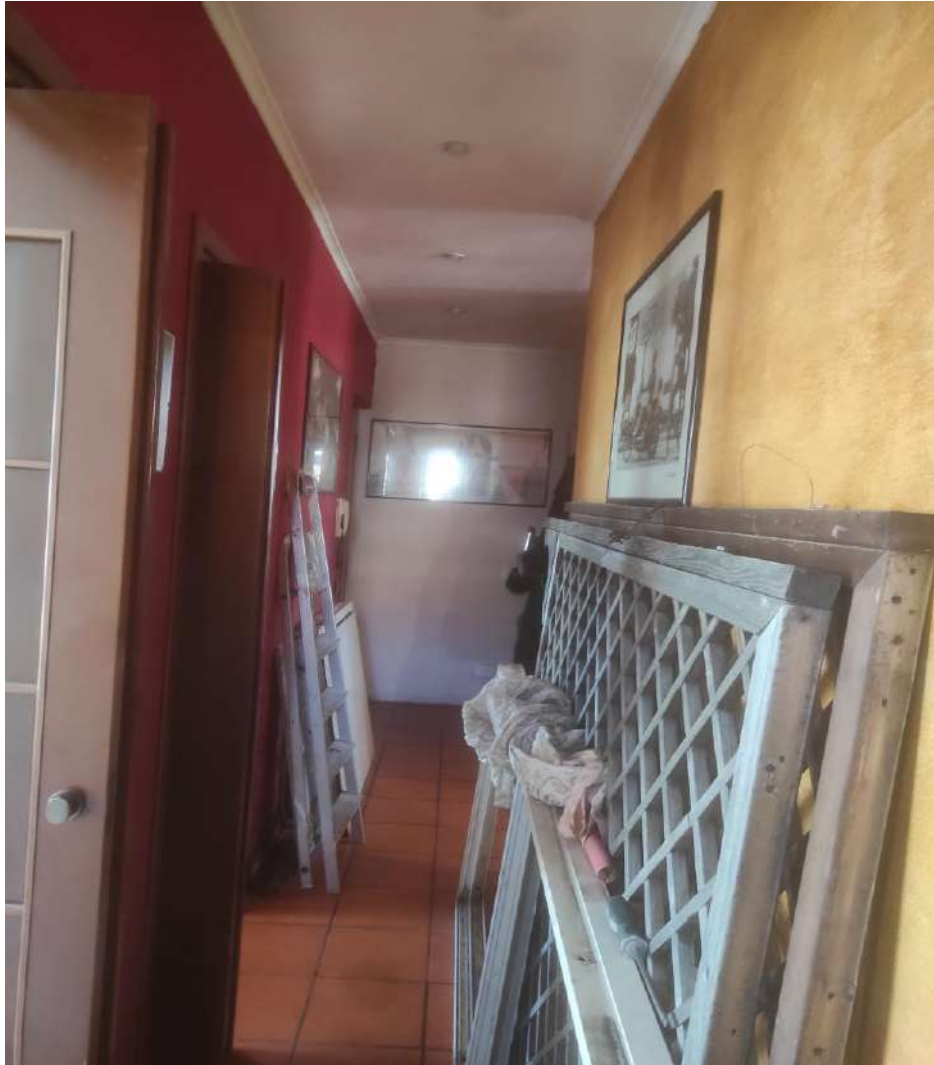
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G.I. D.ssa [REDACTED]

CTU nella procedura R.G.E. n. [REDACTED] 2022, [REDACTED] s.p.A. c/ [REDACTED]

INTERNO DELL'IMMOBILE: Ambienti adibiti a “ Ing./Disimp./Sogg./Cucina “

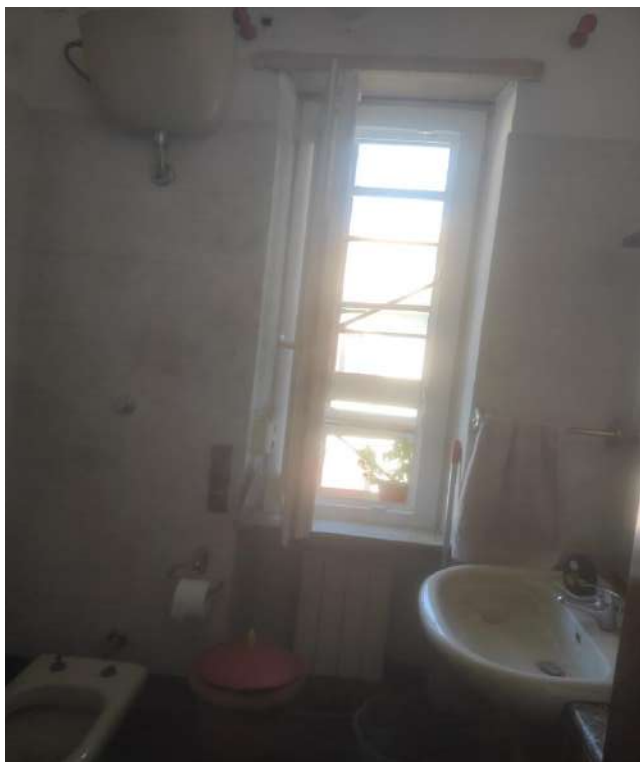




INTERNO DELL'IMMOBILE: Ambienti adibiti a “ Camere da letto “



INTERNO DELL'IMMOBILE: Ambiente adibito a " W.c. "



INTERNO DELL'IMMOBILE: Ambiente adibito a “ Cantina / Magazzino “

