

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 186/2023**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

ARCH. [REDACTED]

CUSTODE:

AVV. [REDACTED]

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) **descrive**, 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.),

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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;*

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.
-

CAPITOLO 2 - PREMessa

Descrizione: Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da una porzione di villino a schiera sviluppata su tre livelli al piano seminterrato, terra e primo e da un posto auto scoperto. L'appartamento è situato in Santa Marinella (RM), via Umbria n° 22.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 186/2023

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	30/11/2023	<i>Accettazione</i>	
	Fascicolo telematico	04/12/2023 e giorni a seguire	<i>Consultazione</i>	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	18/12/2023 18/12/2023 18/12/2023	<i>N° 2 planimetrie n° 1 visure catastali n° 1 estratto di mappa</i>	E F G
	Conservatoria	22/01/2024	<i>Ispezioni di verifica</i>	H
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	19/01/2023	<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>	19/01/2023	<i>dati in relazione</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Urbanistica	Licenza di Costruzione n. 102/1975 rilasciata in data 06/04/1977e le successive Varianti di seguito specificate: - Variante del 15/04/1978 - Variante del 29/01/1981 - Variante del 30/06/1981		I
		Certificato di Abitabilità n. 153 del 07/06/1981		L
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie, estratto di mappa		E, F, G
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Stato di Famiglia Residenza Stato Civile	<i>Esecutato C.S</i>	<i>Certificato cumulativo di Stato di Famiglia – Residenza – Stato Civile</i>	M
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Atto di compravendita</i>		N
	Atto Ultraventennale	<i>Nota Trascrizione Atto Provenienza</i>		H
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo	18/12/2023	<i>Positivo</i>	O

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 186/2023

TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza	19/03/2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>	No		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No		
	Assegnazione della casa coniugale	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	x	09/01/2024	x	x
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✓	09/01/2024	✓	✓
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile** - Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE:	<p>Iscrizione contro di IPOTECA VOLONTARIA n. █████ del 09/07/2008 a favore di Banca per la Casa spa sede Milano, per euro 270.000,00, di cui 180.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. █████, Notaio in Civitavecchia, in data 04/07/2008 rep. █████.</p> <p>Iscrizione contro di IPOTECA Conc. Amministrativa/riscossione n. █████ del 27/04/2016 a favore di Equitalia Sud spa sede Roma, per euro 185.528,18, di cui 92.764,09 per capitale, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, pubblico ufficiale Equitalia Sud spa sede Roma, in data 27/04/2016 rep. █████.</p> <p>Iscrizione contro di IPOTECA Conc. Amministrativa/riscossione n. █████ del 09/11/2016 a favore di Equitalia Sud spa sede Roma, per euro 355.413,48, di cui 177.706,74 per capitale, derivante da RUOLO, pubblico ufficiale Equitalia Sud spa sede Roma, in data 08/11/2016 rep. █████.</p> <p>Iscrizione contro di IPOTECA legale n. █████ del 06/09/2018 a favore di Riscossione Sicilia spa sede Messina, per euro 177.175,76, di cui 88.587,88 per capitale, derivante da ruolo esattoriale, pubblico ufficiale Riscossione Sicilia spa sede Messina, in data 05/07/2018 rep. █████.</p> <p>Iscrizione contro di IPOTECA Conc. Amministrativa/riscossione n. █████ del 11/09/2019 a favore di Agenzia delle Entrate - riscossione spa sede Roma, per euro 1.707.475,42, di cui 853.737,71 per capitale, derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - riscossione spa sede Roma, in data 10/09/2019 rep. █████.</p>
PIGNORAMENTI:	
	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. █████ del 23/10/2023 a favore di: █████

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 186/2023

	con sede in Conegliano (TV), Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 28/09/2023 rep. [REDACTED].
SEQUESTRI: Non risultano sequestri in atti.	
DOMANDE GIUDIZIALI: Non risultano domande giudiziali in atti.	
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Non risultano in atti sentenze dichiarative di fallimento.	
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)	

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED], nato a Roma (RM) in data [REDACTED], proprietario per 1/1	No
PROVENIENZA (1. F): [REDACTED] acquisisce la proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in oggetto con atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] di Civitavecchia del 04/07/2008 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 09/07/2008 al n. [REDACTED] di formalità, dai signori: [REDACTED], nato a Roccaraso (AQ) il [REDACTED], proprietario per 1/2, e [REDACTED], nata a Pola (PL) il [REDACTED], proprietaria per 1/2. I signori sopracitati, [REDACTED] e [REDACTED] avevano acquisito la proprietà pari ad 1/2 per ciascuno dell'immobile in oggetto per atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], Notaio in Civitavecchia, del 27/12/1988 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 24/01/1989 al n. [REDACTED] di formalità.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Come sopra descritto, nell'ultimo ventennio la proprietà è passata dal 2008 all'esecutata, fino ad oggi, la quale acquistava dai proprietari precedenti sopra citati, a loro volta proprietari dal 1988.	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: allegato M
--

-e2 – Certificato di matrimonio: allegato M
--

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Appartamento e posto auto		
COMUNE	Santa Marinella		
VIA / CIVICO	Via Umbria 22		
PIANO/INTERNO	Piano Seminterrato – Terra – Primo, interno D2		
	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE
	PIANO SEMINTERRATO	Sala Hobby	mq 29,17
		Lavanderia	mq 14,98
	PIANO TERRA	Cucina	mq 7,47
		Soggiorno	mq 22,46
	PIANO PRIMO	Bagno	mq 2,10
		Camera 1	mq 13,52
		Camera 2	mq 17,41
		Disimpegno	mq 3,09

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 186/2023

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 110,20						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Balconi		mq 5,88						
Lastrico solare		mq 46						
Corti esterne esclusive a piano Terra		mq 67,04						
Pertinenze dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Posto Auto scoperto		mq 12						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato A						
Allegato A								
CONFINI								
Sud, Est ed Ovest: distacco verso altra proprietà (interni D1 e D3); Nord: distacco verso via Umbria.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
12	1137	4		A/7	3	vani 7,5	Totale: mq 116 Escl. aree scoperte: mq 109	€ 1.123,29
Indirizzo: via Umbria, piano seminterrato, Terra, Primo, Santa Marinella (RM).								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'appartamento si sviluppa su tre piani: piano terra, piano seminterrato e piano primo. Si accede dal lato Nord, dalla via Umbria, attraverso la corte esclusiva di accesso al piano terra.</p> <p>L'appartamento è così distribuito: al piano seminterrato, raggiungibile da un'unica scala a chiocciola a base quadrata interna, ci sono il locale adibito a sala hobby (mq 29,17) e il locale lavanderia (mq 14,98); al piano terra un ampio soggiorno (mq 22,46) e una cucina (mq 7,47); al piano primo da un piccolo disimpegno (mq 3,09) si accede ad un bagno (mq 2,10), ad una camera doppia (mq 13,52) e ad una camera da letto matrimoniale (mq 17,41): da quest'ultima si accede all'unico balcone (mq 5,88), dal quale si accede al terrazzo (mq 46) attraverso una scala metallica. Al piano Terra sono presenti due corti esterne ad uso esclusivo, una di accesso dalla via Umbria verso il lato Nord (mq 26,91), e l'altra posizionata verso il lato Sud (mq 40,13).</p> <p>Al momento dell'accesso l'appartamento risulta in ottime condizioni. Al piano seminterrato, il pavimento è realizzato con piastrelle e le pareti e il soffitto tinteggiate in colorazione bianca. Al Piano terra il pavimento è interamente in parquet e le pareti hanno una tinteggiatura di colore giallo. al piano primo ci sono pavimenti in piastrelle e pareti tinteggiate con colore bianco. Il bagno e l'angolo cottura presentano un rivestimento in piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato, così come la porta di ingresso; gli infissi sono in buono stato: sono in alluminio con doppio vetro e sono presenti grate di sicurezza.</p> <p>L'impianto elettrico e idrico sono a norma e in buono stato. E' installata una caldaia autonoma per la produzione di acqua calda, mentre per il riscaldamento l'impianto è con Fan coil a pompa di calore.</p> <p>In generale l'appartamento si trova conservato internamente in ottimo stato.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>La porzione di villino in oggetto, fa parte di un complesso di n° 6 villini a schiera. E' composto da tre piani, di cui due fuori terra e uno seminterrato. Le pareti esterne, lato Nord e Sud, sono intonacate con tinteggiatura di colore bianco, mentre i confini Est e Ovest sono confinanti con le altre proprietà.</p> <p>Al piano terra ci sono due corti aperte ad uso esclusivo, adibite a giardino: la corte retrostante al lato Sud, risulta in buono stato anche se da ripulire. Fa parte della proprietà anche un posto auto esterno con superficie pari a circa 12 mq.. Esternamente lo stabile risulta in buone condizioni</p>								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile: Esente IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

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

-a1: Immobile: conforme:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: non si è potuto procedere all'aggiornamento del catasto, in quanto le modifiche interne non sono state legittimate da alcuna pratica edilizia.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile : Allegato G

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: L'area è ricompresa nella zona di Completamento C2.

Si rimanda all'Allegato P, contenente lo stralcio di PRG e l'estratto delle norme previste per l'area in cui ricade l'immobile.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Non applicabile.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Le opere di costruzione della porzione immobiliare sono state realizzate con Licenza di Costruzione n. 102/1975 rilasciata in data 06/04/1977 e le successive Varianti di seguito specificate:

- Variante del 15/04/1978 - Variante del 29/01/1981 - Variante del 30/06/1981.

Successivamente è stata presentata una D.I.A. prot. n. 8986 in data 10/05/2010, per diversa distribuzione degli spazi interni, ma risulta inefficace per mancanza di comunicazione di inizio e fine lavori. Infine in data 23/06/20210 è stata presentata nuova istanza D.I.A. con prot. n. 13052, per realizzazione di una serra solare e di un torrino caposcala: tale istanza è stata sospesa dal Comune di S. Marinella con comunicazione prot. n. 16198 del 03/08/2010.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Certificato di Abitabilità n. 153 del 07/06/1981.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile (appartamento):

Difformità edilizie: sono presenti difformità interne di diversa distribuzione degli spazi. In particolare nel piano seminterrato è stato realizzato un tramezzo di separazione del precedente ambiente unico, realizzando un locale lavanderia. Nel piano terra è stata demolita parte di una tramezzatura che divideva il locale cucina dalla zona soggiorno. Infine nel piano primo sono state demolite le tramezzature interne alle camere, che precedentemente racchiudevano un ulteriore bagno e un locale ripostiglio.

Sanabilità: per le difformità dovute a diversa distribuzione degli spazi interni è possibile sanare le difformità, entro un termine di 120 giorni dal trasferimento, Istanza di condono presentata ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, per l'immobile oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive e successiva variazione catastale.

Costi: stimabili in € 2.800,00 (comprenditive delle spese tecniche e degli oneri comunali).

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>	No	
<i>Vincolo storico:</i>	No	
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>	No	
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	No	

L'area è non soggetta a vincolo paesaggistico:

Vedasi l'Allegato Q con lo stralcio del PTPR Tav. B.

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> non è presente condominio.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non presenti: vedasi l'Allegato R

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile (appartamento)	occupato dall'esecutato	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
appartamento: foglio 12, part. 1137, sub 4. corte Nord a piano terra: foglio 12, part. 1881. corte Sud a piano terra: foglio 12, part. 1869. Posto auto esterno: foglio 12, part. 1886	██████████ proprietario per 1/1	atto di compravendita a rogito Dott. ██████████ ██████████ di Civitavecchia del 04/07/2008 rep. ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 09/07/2008 al n. ██████████ di formalità (proprietà 1/1)	23/10/2023

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

<i>Descrizione: non presenti</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 186/2023

Contratti di locazione				
------------------------	--	--	--	--

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Non applicabile
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: Non applicabile

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

Immobile (appartamento): 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
Appartamento e posto auto scoperto		Catasto Santa Marinella (RM), foglio 12, part. 1137, sub 4. foglio 12, part. 1881. foglio 12, part. 1869. foglio 12, part. 1886	proprietà per 1/1	Trascrizione presso l'Agencia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 09/07/2008 al n. [redacted] di formalità

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: Non Applicabile
--

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): si considera un unico lotto di vendita, in quanto non è possibile frazionare la particella per ricavare due unità distinte. Si include anche il posto auto assegnato originariamente all'interno dell'appartamento.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento al piano seminterrato, terra e primo, con posto auto scoperto.
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale**

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano seminterrato*	mq 53,96	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 32,38

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 186/2023

			* per taverne e locali seminterrati abitabili direttamente collegate ai vani principali si considera il 60% della superficie.	
Appartamento piano terra		mq 38,72	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 38,72
Appartamento piano primo		mq 45,77	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 45,77
Vani Accessori a servizio indiretto comunicanti	Balcone	mq 5,88	30 %	mq 1,76
	Lastrico solare	mq 46	25 % (fino a 25 mq) 2% (la superficie in eccesso ai 25 mq)	mq 6,67
	corti esterne	mq 67,04	10 % (fino a 25 mq) 2% (la superficie in eccesso ai 25 mq)	mq 3,34
Vani Accessori a servizio indiretto non comunicanti	posto auto scoperto	mq 12	20%	mq 2,4
			Superficie commerciale	mq 131,04
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo</i>				
Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato attraverso le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2023 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell'immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.450,00 ÷ Max. 2.150,00	1.800,00 €/mq	1.682,50 €/mq
	BI	Min. 1.174,00 ÷ Max. 1.956,00	1.565,00 €/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
Viene utilizzato un coefficiente Ki = 1 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di conservazione.				
il prezzo unitario viene così stabilito pari a 1.682,50 €/mq				
- Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
(Immobile pignorato)	131,04	1.682,50	€ 220.474,80	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 220.500,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Appartamento al piano secondo				
Costo Regolarizzazione abuso: € 2.800,00				
- Altri tipi di detrazione -				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e del ripristino) -				

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 186/2023

Lotto/(immobile pignorato)	€	Euro/00
Appartamento e posto auto	217.700,00	duecentodiciassettemila/settecento euro

Civitavecchia, 16/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Andrea Modica

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALL. A – Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

ALL. B – Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del
Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008
(G.U. n. 47 del 25/02/2008)

ALL. C – Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. D – Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

ALL. E – Planimetrie catastali

ALL. F – Visura Catastale

ALL. G – Estratto mappa catastale

ALL. H – Visure conservatoria

ALL. I – Titoli Edilizi

ALL. L – Certificato di Abitabilità

ALL. M – Certificati anagrafici

ALL. N – Atto di compravendita

ALL. O – Verbale di sopralluogo

ALL. P – Stralcio PRG

ALL. Q – Stralcio PTPR

ALL. R – Usi Civici

