

## STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

**Dott. Giuseppe Binaccioni**

**Iscritto a : Ordine degli Architetti di Roma e Provincia  
Albo Geom. Laureati della Provincia di Viterbo**

**Consulente Tecnico Tribunale di Civitavecchia**

**Presidente Sindacato Nazionale Urbanisti**

Pescia Romana (VT) P.za Vecchio Borgo n. 5

tel. 0766/830104

- Gsm 333/3166557- e-mail: arch.binaccioni@tiscali.it

Pescia Romana, 17/09/2024

### TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

**Esecuzione Immobiliare R.G. 40/2024**

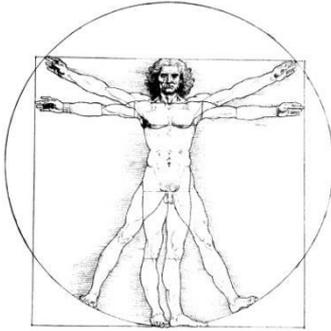
**Giudice : Dott. Francesco Vigorito**

### INTEGRAZIONE DELLA C.T.U. LIMITATAMENTE ALLA PAG. n.12

Il sottoscritto C.T.U. nominato , a seguito di verifica della pagina 12 della C.T.U. per un refuso ho inserito  
“ non è presente condominio “, in realtà è presente condominio, pertanto inoltro la perizia corretta.

*Il Tecnico*  
*Dott. Giuseppe Binaccioni*  
GIUSEPPE  
BINACCIONI  
N° 20992  
SEZ. "A"  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, INGEGNERI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VITERBO





## STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

**Dott. Giuseppe Binaccioni**

**Iscritto a : Ordine degli Architetti di Roma e Provincia  
Albo Geom. Laureati della Provincia di Viterbo**

**Consulente Tecnico Tribunale di Civitavecchia**

**Presidente Sindacato Nazionale Urbanisti**

Pescia Romana (VT) P.za Vecchio Borgo n. 5

tel. 0766/830104

- Gsm 333/3166557- e-mail: arch.binaccioni@tiscali.it

Pescia Romana, 14/10/2024

### TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

**Esecuzione Immobiliare R.G. 40/2024**

**Giudice : Dott. Francesco Vigorito**

### INTEGRAZIONE DELLA C.T.U. LIMITATAMENTE ALLA PAG. 6 e 9

Con la presente il sottoscritto C.T.U. a seguito richiesta del Custode in data odierna, limitatamente ad un refuso circa la numerazione dell'interno dell'unità immobiliare ( 2 anzichè **12** ), fa presente che il Foglio la particella e il sbalterno sono esatti . Ha provveduto alla correzione delle pag. nn. 6 e 9 inserendo il numero dell'interno ("12") e per tale motivo deposita integrazione della C.T.U.

Fa presente che comunque il bene catastalmente è identificato e nulla varia rispetto alla stima e alla possibilità di vendita .

*Il Tecnico*  
*Dott. Giuseppe Binaccioni*

GIUSEPPE  
BINACCIONI  
N° 20992  
SEZ. "A"

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
E CONSERVATORI





**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 40/2024**

PROMOSSA DA: **FINO 1 SECURITISATION SRL**

CONTRO: **[REDACTED]**

---

GIUDICE: *Dott. Francesco Vigorito*

C.T.U.: *Dott. Giuseppe Binaccioni*

CUSTODE: *Avv. Fabiola Viola*

---

**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, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della



*istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

#### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

#### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

#### 7. Identificazione dei lotti

**A) appuri**, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B) Valuti** se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

#### 8. Stima



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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

**a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

**b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

**d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

**e), f) ecc...** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).



- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: *Relazione Tecnica Peritale Immobili Pignorati in Comune di Cerveteri (RM) e più precisamente :*

**1- APPARTAMENTO IN COMUNE DI CERVETERI (Rm) IN VIA DANTE TRAVAGLIATI N.63 al CATASTO 10-15 INT.2 PIANO 1 CENSITO AL FOG. N. 28 PART.306 SUB.12 CATEGORIA CATASTALE A/7, CLASSE 1, RENDITA CATASTALE Euro 426,08.**

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10/04/2024	Telematico	/
	Fascicolo telematico	Consultato più volte	Telematico	/
	Deposito perizia		Telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	30/05/2024 15/07/2024	Visure Catastali e Planimetrie	<b>A</b>
	Conservatoria-Telematico-	29/05/2024	Visure Ipotecarie	<b>B</b>
GOOGLE	Google maps	20/07/2024	Stralcio Ortofoto	<b>C</b>
REGIONE LAZIO	-----			
C.T.U.	Rappresentazione Grafica	20/07/2024	Elaborato Grafico	<b>D</b>
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica Accesso Agli Atti	Positivo		
AGENZIA ENTRATE	Catasto con procedura telematica SISTER	Visure catastali e planimetrie		<b>A</b>
	Pubblicità Immobiliare			/



	Locazioni	<i>nessuna</i>	/	
ANAGRAFE	Comune di Cerveteri	Soggetto Giuridico		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Sentenza Tribunale di Civitavecchia n.557/2021 pubblicata il 24/05/2021 RG n.1000/2020 Repert. N.772/2021 del 24/05/2021</i>	<b>E</b>	
	Atto Ultraventennale	<i>Presente nel Fascicolo Telematico a firma Notaio Giulia Messina Vitrano</i>	/	
ACCESSI SULL'IMMOBILE	05/07/2023	<i>Positivo</i>		
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>COMUNE DI CERVETERI</i>	Certificato Usi Civici	Richiesto 08/07/2024	<i>Ricevuto in data 19/07/2024</i>	<b>F</b>
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	24/09/2024		/
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				/
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	SI	29/05/2024		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	20/07/2024		SI
<b>Segnalazioni al Giudice: NESSUNA</b>				

#### Quesito 1.B) 1.G)

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

2- 1. -

-

**IPOTECHE:**



<b>PIGNORAMENTI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 13/07/2023 reg. part.5652, reg. gen.7484 Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 1656/2023 del 06/06/2023.</li> </ul> <b>ISCRIZIONI ( Allegato "B" ):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del 23/11/2007 reg.part.4241, reg. gen.1439 Pubblico Ufficiale Borromeo Elio rep. 61297 del 14/01/1988 – Ipoteca di Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo.</li> </ul> <b>TRASCRIZIONI ( Allegato "B" ) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Del 10/11/2021 reg.part.8873, reg.gen.12030 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 557/2021 del 20/05/2021- Atto Giudiziario – Sentenza di Devoluzione dell'Eredità;</li> <li>- Del 06/03/2024, reg. part. 1803, reg.gen. 2335 Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 5879/2024 del 14/02/2024- Atto Esecutivo O Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.</li> </ul>
<b>SEQUESTRI: NO</b>
<b>SENTENZE GIUDIZIALI: SI</b>
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO</b>
<b>ALTRO :</b> -

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
████████████████████	Come da Relazione Notarile Allegato "G"
<b>PROVENI/ENZA (1. F):</b> - <i>Sente</i>	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO:</b> come da Relazione Notarile all.to "G"	

**Quesito 1.E)**

<b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b> - Ente Giuridico
---

<b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b> -
--

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI PIGNORATI**



**Quesito 2.A)****DESCRIZIONE IMMOBILE N.1 FOG. 23 PART. 647 Sub.10**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo : APPARTAMENTO</b>	
<b>COMUNE</b>	<b>Cerveteri (RM)</b>	
<b>VIA / CIVICO</b>	<b>Via Dante Travagliati N.63 Al Catasto n.10-15</b>	
<b>PIANO/INTERNO</b>	<b>Piano 1 Int. 12</b>	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	<b>Soggiorno/Cucina</b>	mq. 15,69
	<b>Bagno</b>	mq. 4,94
	<b>Corridoio</b>	mq. 5,00
	<b>Camera</b>	mq. 6,60
	<b>Camera</b>	mq. 8,55
	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>MQ.40,78</b>

**Accessori dell'immobile:** SUPERF. CALPESTABILE

**TOTALE SUPERFICIE** MQ.40,78

RILIEVO/ ELABORATO GRAFICO                      Allegato : "D"  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                    Allegato : "H"

**CONFINI**

Via Dante Travagliati, part. 1765 Fog. n. 28

**DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ	Class	Consist	Superficie catastale	Rendita
			cens	.	e	.		
28	306	12	1	A/7	1	3 vani	Totale: mq. 57	€ 426,08

Indirizzo: Via Dante Travagliati n.10-15 Cerveteri (Rm)

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Appartamento posto al Piano 1° facente parte di un complesso immobiliare a schiera con accesso da Via Dante Travagliati mediante scala comune ad altra proprietà confinante. E' composto da Soggiorno, Angolo Cottura, Corridoio, Due Camere e bagno con 2 terrazzi, uno di maggior consistenza posto sull'ingresso della scala esterna e uno adiacente la camera.

LO stato di conservazione dell'appartamento non è ottimale, è disabitato, dal sopralluogo ho accertato la presenza di suppellettili, piccola mobilia, scatoloni con materiale vario di proprietà della confinante [REDACTED].

Per essendoci l'impianto elettrico, peraltro da rifare non è collegato alla rete, ho constatato la presenza di umidità sulle camere e sul balcone, il bagno non è fruibile e ciò implica una sua revisione totale. Gli intonaci sono al civile in stato mediocre così come le tinteggiature.

E' privo di impianto di riscaldamento, gli infissi sono in alluminio con zanzariera non in buono stato, i pavimenti sono in grès, il portone d'ingresso è in legno fatiscente privo di serratura.

Nel complesso affermo che lo stesso è in condizioni mediocri e necessita di ristrutturazione.

Da un punto di vista urbanistico ho accertato dal raffronto tra il titolo edilizio e lo stato di fatto delle difformità interne quali :



- a) La realizzazione di un piccolo angolo cottura nel soggiorno in assenza di titolo edilizio;
- b) La tamponatura di una finestra nel vano soggiorno;
- c) Diverso posizionamento e dimensioni della porta d'ingresso e finestra sul terrazzo.

Gli abusi di cui ai punti "a/b/c" sono sanabili mediante accertamento tecnico di Conformità ai sensi del DPR 380/2001, Legge Regione Lazio n.15/2008 art. 22 e art. 19 la cui sanzione va da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 10.000,00, nel caso specifico in via cautelativa viene considerata una sanzione pari ad Euro 2.000,00 a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari ad Euro 100,00 da corrispondere al Comune , onere per prestazione professionale comprensivo sia della presentazione dell'istanza al Comune di SCIA in sanatoria, che della variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria determinata nella misura di Euro 2.000,00, il tutto per **complessivi Euro 4.100,00** – importo che viene portato in detrazione dal Valore di mercato dell'unità immobiliare.

### CARATTERISTICHE ESTERNE

Posto al Piano 1° facente parte di un complesso immobiliare con accesso da Via Dante Travagliati n.10-15 mediante scala esterna comune ad altra proprietà che conduce al terrazzo facente parte dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Ha intonaci al civile con tinteggiatura al quarzo plastico in stato di conservazione mediocre. Sono presenti piccoli distacchi di intonaco sulla gronda del tetto che necessitano di intervento di manutenzione ( circostanza che sarà tenuta in considerazione nella determinazione del Valore di Mercato dell'unità).

La pavimentazione del terrazzo posto sull'ingresso dell'unità immobiliare è ricoperto con guaina ardesiata ( probabilmente per infiltrazioni al piano sottostante ), non in perfetto stato di manutenzione.

Dallo stato di fatto, comparato con il titolo edilizio ho accertato che sul terrazzo in assenza di titolo edilizio è stato realizzato un piccolo ripostiglio appoggiato sul terrazzo, in metallo di dimensioni m. 1,57 x 1,57 e altezza di m.1,98. Detto manufatto è privo di autorizzazione edilizia, non sanabile e pertanto va rimosso il costo stimato per la rimozione e messa in pristino è stato stimato in **Euro 1.500,00**, detto onere viene riportato in detrazione dal valore di mercato in appresso determinato.

### Quesito 2.B)

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .**

**Immobile** : *in Comune di Cerveteri Via dante Travagliati n.10-15 posto al piano 1° censito al Fog. n. 28 part. 306 sub.12, zona censuaria 1, categoria catastale A/7, classe 1, rendita catastale Euro 426,08, assoggettato alle imposte di legge.*

## 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza

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



**-a1: NO**

### Quesito 3.B)

#### Aggiornamento del catasto

Necessita di Aggiornamento dopo aver provveduto alla Sanatoria relativa alle modifiche interne eseguite in assenza di titolo abilitativo.

### Quesito 3.C)

#### Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato “A”

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 4.A) - PRG

#### *Strumento urbanistico comunale:*

Zona Estensivo di IV°

### Quesito 4.B) - CDU

#### *Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):*

Trattasi di Fabbricato Residenziale

### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

#### *Regolarità edilizia:*

l'Edificio è stato edificato con Licenza Edilizia n.108 del 06/05/1976 e successiva variante Licenza Edilizia n.150 el07/07/1976

### Quesito 4.D) - Agibilità

#### *Dichiarazione di agibilità:*

è stata rilasciata abitabilità in data 24/04/1981 Certificato n.30

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

#### **Difformità edilizie, sanabilità e costi**

Dalla Verifica effettuata risulta;

#### **Opere interne :**

- 1) La realizzazione di un piccolo angolo cottura nel soggiorno in assenza di titolo edilizio;
- 2) La tamponatura di una finestra nel vano soggiorno;
- 3) Diverso posizionamento e dimensioni della porta d'ingresso e finestra sul terrazzo.

Gli abusi di cui ai punti “a/b/c” sono sanabili mediante accertamento tecnico di Conformità ai sensi del DPR 380/2001, Legge Regione Lazio n.15/2008 art. 22 e art. 19 la cui sanzione va da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 10.000,00, nel caso specifico in via cautelativa viene considerata una sanzione pari ad Euro 2.000,00 a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari



ad Euro 100,00 da corrispondere al Comune , onere per prestazione professionale comprensivo sia della presentazione dell'istanza al Comune di SCIA in sanatoria, che della variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria determinata nella misura di Euro 2.000,00, il tutto per complessivi Euro 4.100,00 – importo che viene portato in detrazione dal Valore di mercato dell'unità immobiliare.

**Opere Esterne:**

- 1) Dallo stato di fatto, comparato con il titolo edilizio ho accertato che sul terrazzo in assenza di titolo edilizio è stato realizzato un piccolo ripostiglio appoggiato sul terrazzo, in metallo di dimensioni m. 1,57 x 1,57 e altezza di m.1,98. Detto manufatto è privo di autorizzazione edilizia, non sanabile e pertanto va rimosso il costo stimato per la rimozione e messa in pristino è stato stimato in Euro 1.500,00, detto onere viene riportato in detrazione dal valore di mercato in appresso determinato.

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

### Quesito 5.B) –

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

### Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non gravato da Usi come da certificato rilasciato dal Comune di Cerveteri Allegato “F”
--

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento	X	

### Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile



Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	██████████ 1	Sentenza Tribunale di Civitavecchia n.557/2021 Pubbl. il 24/05/2021 RG n.1000/2020 Repert. N.772/2021 del 24/05/2021 ( devoluzione ██████████ dell'eredità di ██████████ nato a Trento il 3 Aprile 1947 deceduto il 9 Ottobre 1997 ed ██████████ nata a Finale Emilia (MO) il 8 Luglio 1942 deceduta il 16 Febbraio 2020 in Pantelleria (TP).	Trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 13/07/2023 reg. part.5652, reg. gen.7484 Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 1656/2023 del 06/06/2023.

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

<i>Descrizione:</i> Nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione:</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

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

N.N.
------

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		██████████ in data 25/01/2024 ██████████		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Fog./Part.	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1-Appartamento	██████████ el	Fog.28 part. 306 sub.12, classe 1, categoria	1/1	Sentenza Tribunale di Civitavecchia n.557/2021 Pubbl. il 24/05/2021 RG n.1000/2020 Repert. N.772/2021 del



		catastale A/7, classe 1, rendita catastale Euro 426,08		24/05/2021 ( devoluzione allo [REDACTED] dell'eredità di [REDACTED] [REDACTED] nato a Trento il 3 Aprile 1947 deceduto il 9 Ottobre 1997 ed [REDACTED] [REDACTED] nata a Finale Emilia (MO) il 8 Luglio 1942 deceduta il 16 Febbraio 2020 in Pantelleria (TP).
--	--	--	--	--

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: LOTTO UNICO

- <u>Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):</u>
--

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

<b>Più lotti: <i>IL BENE VIENE CONSIDERATO LOTTO UNICO</i></b>

**8. STIMA****Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- Superficie commerciale
- 

IMMOBILE N.1		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiuntiata
Appartamento Piano Terra		MQ. 48,23	100% muri perimetrali	Mq. 48,23
Accessori	Terrazzi	Mq.27,45	Mq.25,00 x 0,30 = Mq.7,50+ Mq. 7,45 x 0,10 = Mq.0,75	Mq. 8,25
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>MQ. 56,48</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare, BI</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. €/Mq 1.350,00 Max.	€/mq. 1.425,00	€/mq. 1.400,00



		€./Mq. 1.500,00		
	OMI	Min. €/Mq. 1.100,00 Max. €/Mq.1.600,00	€/mq. 1.350,00	
	BI	Min. €/Mq. 1.350,00 Max. €/Mq.1.500,00	€/mq. 1.425,00	
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
<i>Appartamento</i>	56,48	1.400,00	€. 79.072,00	
			Valore	€. 79.072,00
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
<b>Immobile Appartamento</b>				
Sanatoria Edilizia/Aggiornamento Catastale/onere Professionista			€. 5.600,00 -	
<b>Sommano</b>			€. 72.572,00	
<b>Detrazione per lo stato di vetustà calcolato in ragione del 20%</b>			€. 14.514,40 -	
<b>SOMMANO</b>			€. 58.957,60	
<b>ARROTONDAMENTO</b>			€. 59.000,00	
<b>- STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria e vetustà) -</b>				
<b>Lotto 1 Appartamento</b> €. 79.072,00	<b>Detrazioni</b> €. 20.114,40	<b>Valore di Mercato = €. 58.957,60</b> <b>VALORE DI MERCATO</b> <b>ARROTONDATO</b> <b>€. 59.000,00</b> <b>Euro Cinquantanovemilavirgolazero</b>		



## CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A- Visure catastali e Planimetrie;
- B- Visure Ipotecarie;
- C- Stralcio Ortofoto;
- D- Elaborato Grafico ;
- E- Sentenza Tribunale di Civitavecchia ;
- F- Certificato Usi Civici;
- G- Relazione Notarile;
- H- Rilievo Fotografico.

La presente CTU è stata inviata alle Parti con termine ultimo per le Osservazioni e/o Note da produrre entro e non oltre il 04/08/2024.

Alla data del 06/08/2024 non sono pervenute osservazioni



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi CatastaliData: 15/07/2024  
Ora: 18:02:48  
Numero Pratica: T328969/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/07/2024****Dati identificativi:** Comune di **CERVETERI (C552) (RM)**Foglio **28** Particella **306** Subalterno **12****Classamento:**Rendita: **Euro 426,08**Rendita: **Lire 825.000**Zona censuaria **1**,Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **3 vani****Indirizzo:** VIA DANTE TRAVAGLIATI n. 10-15 Interno 12 Piano 1**Dati di superficie:** Totale: **57 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **49 m<sup>2</sup>****Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 01/01/1989**> Dati identificativi**Comune di **CERVETERI (C552) (RM)**Foglio **28** Particella **306** Subalterno **12**Partita: **2371**

Impianto meccanografico del 01/01/1989

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **CERVETERI (C552) (RM)**Foglio **28** Particella **306****> Indirizzo**VIA DANTE TRAVAGLIATI n. 10-15 Interno 12  
Piano 1

Impianto meccanografico del 01/01/1989







N=6700

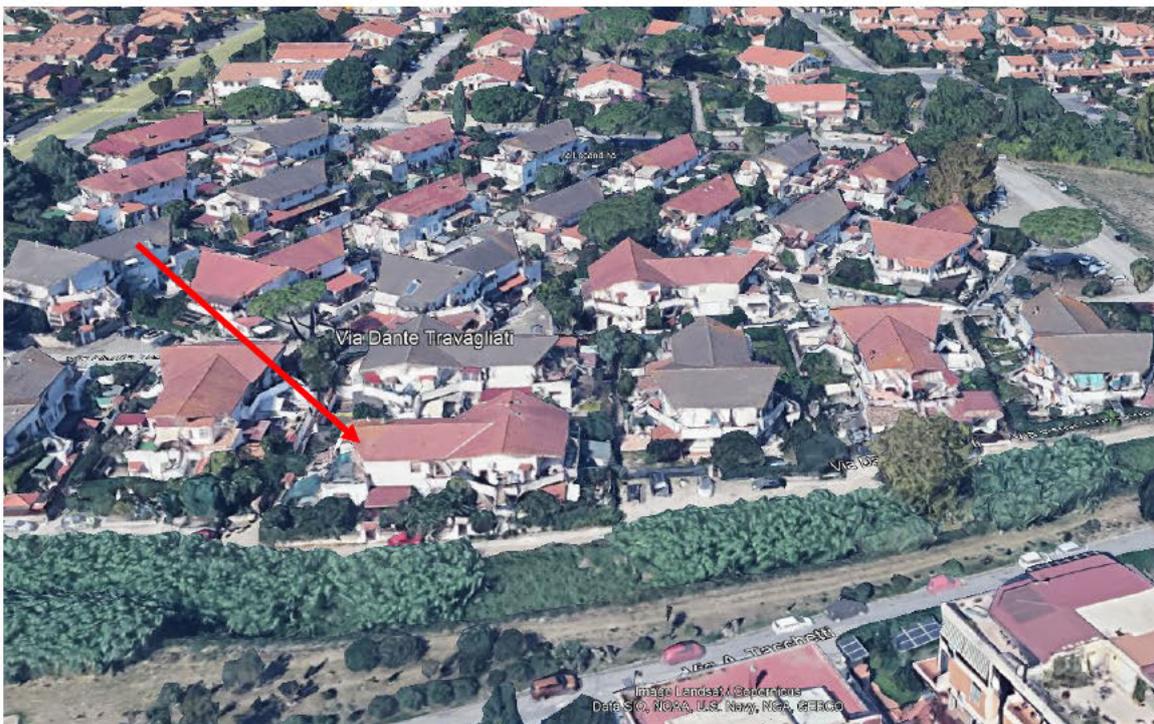
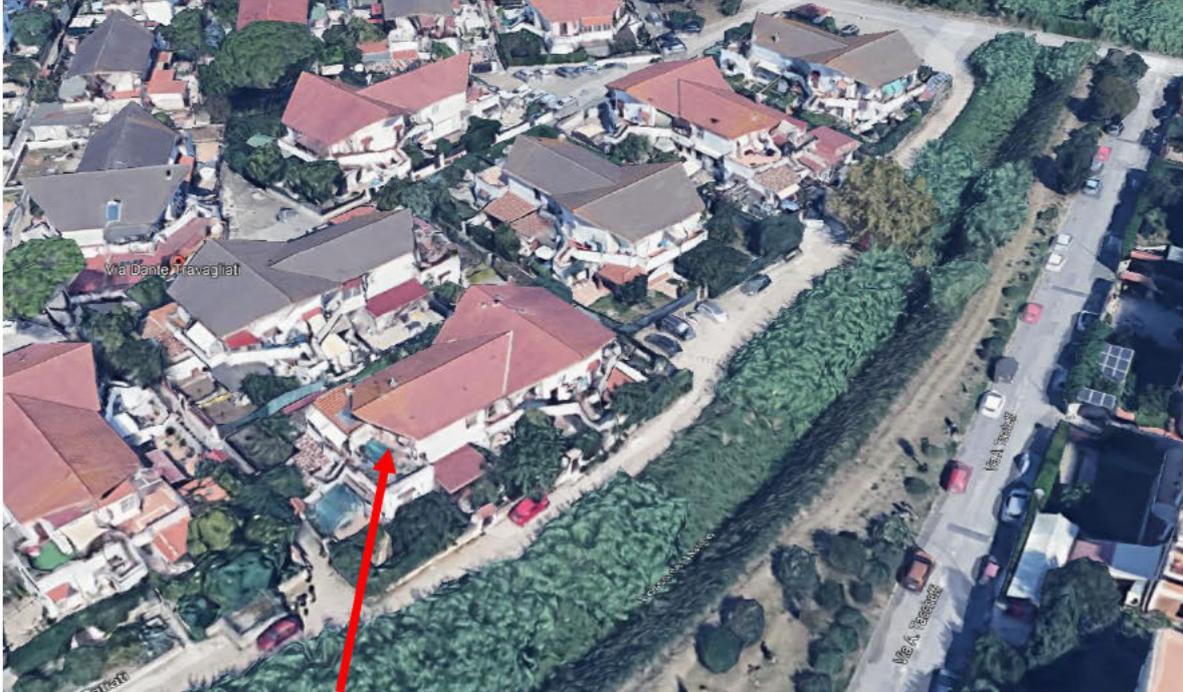
E=-31200

Firmato Da: BINACCIONI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1bf1225496cdb6d00744fb1cdc34023d

Comune: (RM) CERVETERI  
Foglio: 28  
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 m  
Protocollo pratica T403709/2024  
30-Mag-2024 16:5:31

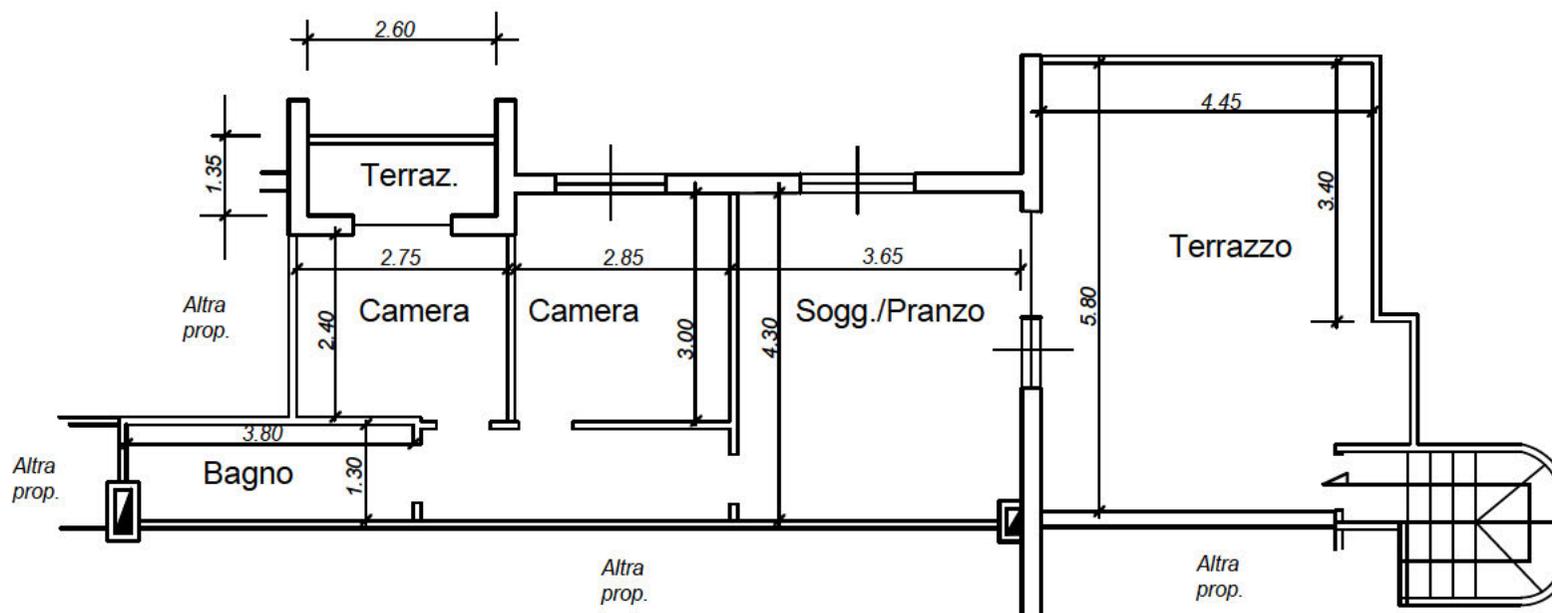
1 Particella: 306

**ESTRATTO GOOGLE MAPS**

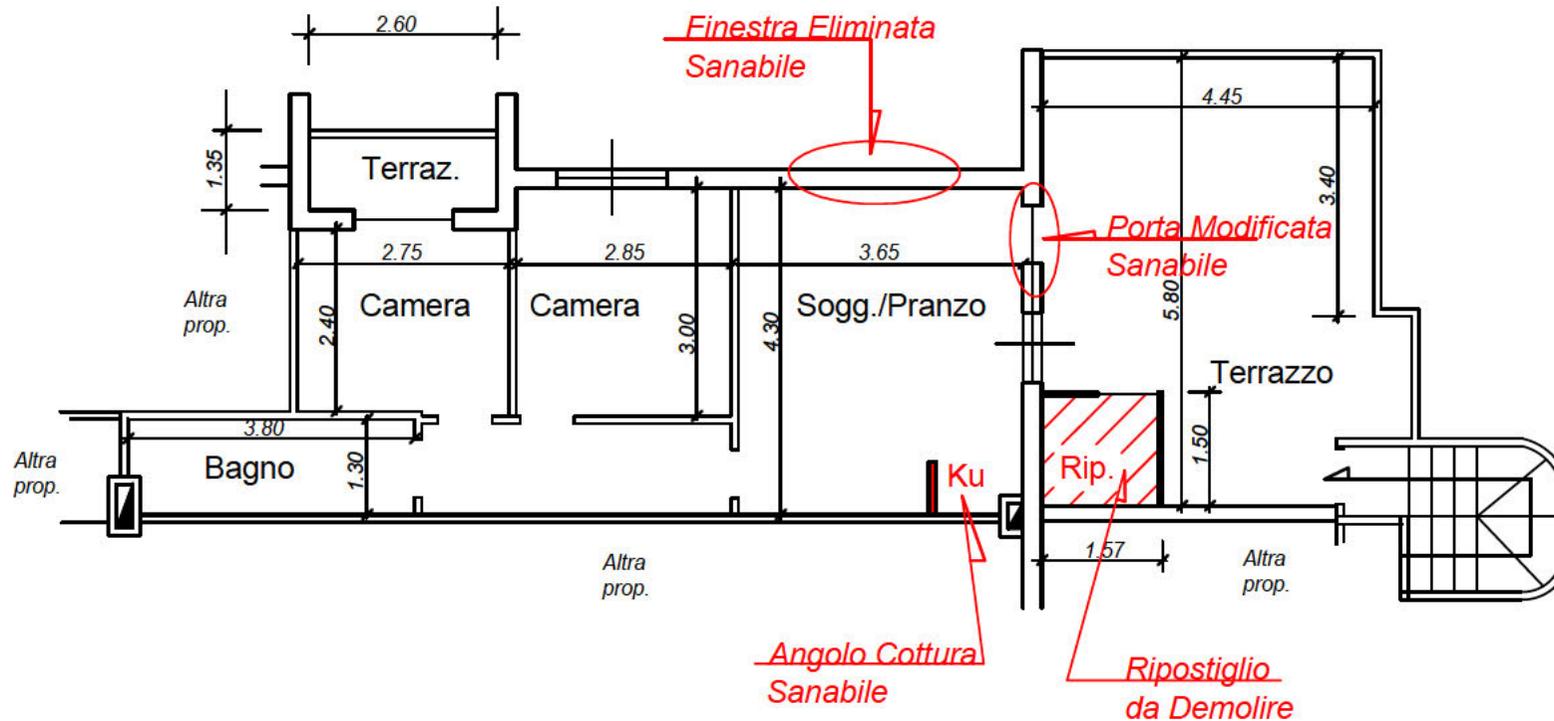




# Pianta Piano Primo Stato Autorizzato



## Pianta Piano Primo Stato di Fatto



**Superfici :**

- Superficie Netta Mq.39,78
- Superficie Lorda Mq.48,23
- Superficie Terrazzi Mq.27,45



# COMUNE DI CERVETERI

Città Metropolitana di Roma Capitale  
 Piazza Risorgimento, 1 - 00052 Cerveteri - Tel. 06 896301  
 Area 4<sup>^</sup> - Assetto Uso e Sviluppo del Territorio  
 Servizio Urbanistica

**Prot.n. vedi stringa laterale**

A riscontro della richiesta del sig. GIUSEPPE BINACCIONI acquisita al protocollo generale al n.37863 del 09.07.2024, relativa all'immobile censito al NCEU al **foglio 28 p.IIa 306**;

considerata come fonte di riferimento l'analisi territoriale degli usi civici redatta ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 1/1986 e ss.mm.ii., dal perito demaniale dr. Agr. Paolo Petruzzi, quale adempimento propedeutico all'adozione della Variante Generale di P.R.G. avvenuta con Delibera di C.C. n. 18 del 02/05/2017, e disponibile sul sito istituzionale del Comune di Cerveteri e presso l'ufficio urbanistica dell'Ente;

specificato che la citata analisi territoriale riporta, ai sensi del comma 1 art.3 della L.R. 1/1986, *"le aree e gli immobili di proprietà comunale e demaniale, degli enti pubblici e quelli di proprietà collettiva appartenenti ai comuni, frazioni di comuni, università ed altre associazioni agrarie comunque denominate"*;

## SI ATTESTA CHE

nell'analisi sopra indicata l'immobile distinto catastalmente al **foglio 28 p.IIa 306** non risulta ricompreso nelle porzioni di territorio gravate da usi civici, come indicate nella "TAVOLA B.1 CARTA DEGLI USI CIVICI".

La presente attestazione viene rilasciata fatto salvo l'esercizio delle funzioni regionali in materia di certificazione degli usi civici come disposte nella "Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici" dell'art.40 comma 3 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale, relativa alle aree tutelate per legge ai sensi della lett. h) comma 1 art.142 del D.Lgs.42/2004.

Il Dirigente dell'Area IV

*Ing. Manuela Lasio*

*f.to digitalmente  
 ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate*

redatto da: funzionario arch.P.Ciurluini



## RILIEVO FOTOGRAFICO



**Finestra tamponata**



**SOGG./ANGOLO COTTURA**



## CAMERA



# CAMERA



## BAGNO



## TERRAZZO



## RIPOSTIGLIO SUL TERRAZZO



**ripostiglio da rimuovere**

