

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 55/2021**

PROMOSSA DA: XXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXX

GIUDICE: Dott.ssa Alessandra DOMINICI

C.T.U.: Geom. Giuseppe FANTAUZZI

CUSTODE: Avvocato Tiziana PICCININI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prossima Udienza 22.11.2022 Ore 09.40

Anguillara Sabazia 10/06/2022

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.

AFFIDA

All'esperto il seguente incarico:

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;

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.

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);

4) predisponga, 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 di trascritto il-...*

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

6) 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.), 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;



7) 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: 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 erronei 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.

8) 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 (**salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici**);

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;

10) 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

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

12) 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 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; 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.

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

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli 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;

15) 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 ed 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;

16) 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;

Alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17) 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, 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:

- Utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- 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 indicati. A tale fine, all'interno 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato 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

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessandra Dominici ha nominato consulente tecnico di ufficio, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto geom. Giuseppe FANTAUZZI (con studio in Anguillara Sabazia via Costantino n.10 e regolarmente iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati di Roma con n. 9541 a seguito di DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. in data 01 ottobre 2021.

In data 02/02/2022 il Giudice revoca l'incarico di custode conferito al _____ e nomina in sua vece l'Avvocato Tiziana Piccinini.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	14/10/2021	<i>accettazione nomina e giuramento</i>	
	Fascicolo telematico	05/10/2021	<i>Consultazione ed estrazione dati</i>	
	Deposito perizia	19/06/2022	Invio elaborato preliminare	
SISTER (Telematico)	Catasto	06/11/2021	<i>visure storiche per immobile n. T97547-T97602</i>	001
	Catasto	08/11/2021	<i>(planimetria catastale n. T152713-T152723</i>	002
	Conservatoria RRII	18/05/2022	Ispezione T329150	003
GOOGLE	<i>(Inquadramento Territoriale)</i>	15/11/2021	<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>	Gennaio 2022	<i>dati in relazione</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>COMUNE DI SANTA MARINELLA</i>	Urbanistica richiesta accesso atti	15/02/2022		
<i>COMUNE DI SANTA MARINELLA</i>	Urbanistica primo accesso atti	15/03/2022		
<i>COMUNE DI SANTA MARINELLA</i>	Urbanistica Rilascio Concessione Edilizia e Progetto	11/04/2022		004 005
<i>COMUNE DI SANTA MARINELLA</i>	Anagrafe	16/02/2022	<i>NEGATIVO</i>	
NOTAIO Mario BONINI di Genova	Atto Compravendita	15/02/2022	XXXXXXXXXXXXXX	006
DATI DI INTERESSE				



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 55/2021**

RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>SANTA MARINELLA</i> <i>immobile pignorato</i>	Sopralluogo	17/01/2022	<i>NEGATIVO</i>	
	Sopralluogo	08/02/2022	<i>POSITIVO avvocato Piccinini</i>	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE			No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI E.I.

Le operazioni peritali sono state fissate dal Custode, per il giorno 17-01-2022 alle ore 10,15 presso l'abitazione ai debitori esegutati, ai quali ne era stato dato avviso dal _____ a mezzo raccomandate a/r n. 057091423856 e n. 057091423889.

Precedentemente alla data suddetta, lo scrivente C.T.U. ha esperito una serie di indagini propedeutiche al sopralluogo Presso l'immobile, oltre allo scrivente, al custode giudiziario era presente il suo collaboratore avv. _____.

Non è stato possibile accedere e visionare l'immobile pignorato in quanto non si sono presentate le parti esegutate e quindi non ispezionabile.

A seguito della sostituzione del custode, si è ripetuto l'accesso all'immobile esegutato con l'avv. Piccinini in data 14/02/2022 e si è potuto procedere all'esame obiettivo degli ambienti.

Il sottoscritto ha iniziato ad ispezionare l'appartamento al piano primo. Ha effettuato le misurazioni ritenute necessarie, una serie di fotografie degli ambienti interni ed esterni dell'appartamento al primo piano e dei locali garage al seminterrato. È stato redatto il verbale di sopralluogo unitamente al custode giudiziario ed opportunamente firmato.

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c

R:

Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2, c.p.c. Ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso gli Uffici Pubblici competenti, il sottoscritto c.t.u. di seguito risponde ai quesiti posti dal G.E.



2) ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART 567, CO.2°, C.P.C.,

R:

si riporta l'estratto del rapporto riepilogativo iniziale del custode

1) il pignoramento, benché sia stata tentata la notifica ad entrambi i proprietari debitori esegutati XXXXX e XXXXX, si è perfezionato solo nei confronti di XXXXX, e così è stato trascritto. Pertanto i beni risultano pignorati per la quota del 50% appartenente a XXXXX. Il creditore procedente ha comunicato di aver già azionato pignoramento per la restante quota del 50% di proprietà di XXXXX, riservandosi di chiedere la riunione.

Dalla relazione notarile, e dall'esame della documentazione ipocatastale è stata accertata la titolarità del diritto di proprietà in capo all'esecutato per la quota del 50% e la provenienza ultraventennale come di seguito:

-Pignoramento 18.02.2021 ventennio 19.02.2001

-Ante ventennio proprietà di eredi XXXXX 17.05.1998, cui i beni erano pervenuti in forza di assegnazione dalla XXXXX con atto autentica XXXXX 15.11.1979 trascritto a Civitavecchia il XXXXX

Gli immobili sono pervenuti:

A) a XXXXX debitore esegutato comproprietario con XXXXX (al 50% ciascuno):

1) per la quota di 1/8 (ciascuno) per successione, in forza di testamento pubblicato da Notaio XXXXX, da XXXXX deceduta XXXXX XXXXX (*accettazione eredità trascritta XXXXX*)

2) per la quota di 3/8 (ciascuno) in forza di acquisto da XXXXX per atto a rogito notaio XXXXX

B) a XXXXX:

-per 1/8 per successione da XXXXX -per 2/8 per successione da XXXXX

-per 3/8 in forza di acquisto da XXXXX

C) a XXXXX:

-per 1/8 da XXXXX

-per 1/8 da XXXXX

D) a XXXXX i beni pervenivano:

per 3/8 per successione XXXXX 2) sono stati acquisiti i certificati di residenza e stato di famiglia, e certificato di stato libero, che si depositano

3) è stata data comunicazione all'esecutato della nomina del sottoscritto custode e del sopralluogo da effettuare presso il compendio pignorato; l'esecutato, residente a Genova, ha dichiarato che l'immobile non è detenuto o condotto in locazione da terzi, e tale circostanza è stata poi confermata in sede di sopralluogo ove il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile è completamente disabitato.

L'esecutato, pur assente, ha acconsentito all'accesso rendendo disponibile una chiave della porta d'ingresso; l'accesso con il CTU Geom. Fantauzzi è stato quindi eseguito il giorno 08.02.2022 in modo non forzoso e senza l'ausilio di fabbro, ed il CTU ha potuto eseguire le operazioni peritali. Si deposita il verbale e foto.

Considerato che l'immobile è stato pignorato per la quota del 50% di proprietà di XXXXX, il sottoscritto, benché l'immobile sia libero, si è astenuto dal prenderne possesso e si riserva all'esito della eventuale riunione dei pignoramenti. Anche in considerazione di ciò si riserva di richiedere intervento di ausiliari per di pulizia dei balconi esterni ricoperti di guano ed escrementi, che costituiscono pericolo di ostruzioni e allagamenti esterni, sollecitando nelle more un intervento dell'esecutato.



3) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

R:

Ispezione Ipotecaria

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CIVITAVECCHIA

Ispezione telematica Ispezione n. T329150 del 18/05/2022 per immobile

Dati della richiesta

Immobile: Comune di SANTA MARINELLA (RM) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: XXXXX **Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/07/1998 al 18/05/2022

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 02/01/2001 - XXXXX ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 23/08/2001 - XXXXX ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. ANNOTAZIONE del 30/10/2001 - XXXXX ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. XXXXX del 1994
4. TRASCRIZIONE del 02/11/2007 - XXXXX ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 02/11/2007 - XXXXX IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. TRASCRIZIONE del 28/01/2008 - XXXXX ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
7. TRASCRIZIONE del 23/12/2013 - Registro Particolare XXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. TRASCRIZIONE del 04/02/2019 - XXXXX ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
9. TRASCRIZIONE del 04/02/2019 - XXXXX ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
10. TRASCRIZIONE del 04/02/2019 - XXXXX ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
11. TRASCRIZIONE del 04/02/2019 - XXXXX ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
12. TRASCRIZIONE del 04/02/2019 - XXXXX ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
13. TRASCRIZIONE del 23/06/2021 - XXXXX Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio XXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4) ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

R:

Come da risposte precedenti

5) ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

R:

Si veda DICHIARAZIONE NOTARILE dott.ssa Giulia Messina VITRANO, Notaio in Corleone, in atti

6) DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO

R:



Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata in un'area pressoché centrale di Santa Marinella ed intensamente edificata. Nel particolare, in via XXXXX, già XXXXX a pochi metri dalla via Aurelia, e fanno parte di un edificio, denominato XXXXX, di quattro piani più servizi e piano cantina. La zona è ben urbanizzata ed a vocazione turistica a breve distanza dal mare in una striscia di terreno ricompresa tra la SS Aurelia e la linea ferroviaria FR5.

La tipologia degli immobili presenti nella zona, sono palazzine a destinazione residenziale sviluppati su lotti di terreno di media estensione con categoria catastale prevalentemente A/2. Lo stile architettonico è essenziale, senza fregi o particolari abbellimenti architettonici esterni. Le condizioni economiche-sociali ed edilizie della zona possono considerarsi buone.

Caratteristiche esterne

Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni buone, le facciate balconate sono intonacate con finitura grezza, tipica delle località marittime e presente in altri edifici coevi della zona. La struttura portante dell'edificio, travi e pilastri, è in cemento armato, i solai in cemento armato e laterizio. L'ultimo piano con i servizi presenta copertura a tetto inclinato. All'ingresso condominiale si accede tramite un vialetto pavimentato. L'ascensore si trova internamente di fronte al corpo scale. Cassette postali e impianto citofonico sono presenti. Le condizioni manutentive generali sono buone.

Caratteristiche interne

-appartamento posto al piano secondo, interno 9,

L'appartamento è costituito da salone, cucina, bagno, due camere, un corridoio di disimpegno, due balconi. L'unità non è dotata di impianto di riscaldamento, è dotato: di un boiler scaldabagno per l'acqua calda, impianto idrico-sanitario, gas, luce, allacci idrico e fognario.

Internamente i pavimenti in ceramica sono differenziati in ogni ambiente, le pareti delle camere e dei servizi sono intonacate. Alcune le pareti presentano macchie di umidità dovute ad infiltrazioni d'acqua. Gli infissi delle finestre sono in legno in buone condizioni. Complessivamente gli ambienti interni si presentano luminosi e in discrete condizioni. Nel salotto, vicino all'ingresso, è collocato un camino. Sono presenti due balconi. Dalle porte finestra della cucina, del salotto e della camera da letto matrimoniale si accede al balcone più grande, che presenta vista mare, mentre il balcone più piccolo, si raggiunge dalla porta finestra della camera da letto singola e affaccia sul lato monte. Entrambi presentano il muro di parapetto e l'intonaco dei muri esterni in buone condizioni. Il pavimento è uniforme in piastrelle di piccolo taglio. Sul balcone, lato mare, è predisposto l'allaccio al gas. La porta di ingresso non è blindata, le porte delle stanze sono in legno tamburate. I pavimenti, i rivestimenti di bagno e cucina, i servizi igienici, le porte interne e la porta di ingresso sono quelle originarie. Impianto idrico e fognario e impianto elettrico sono presenti. In particolare quest'ultimo non risulta a norma e necessità di lavori per il suo adeguamento alle normative vigenti. La pavimentazione risulta danneggiata e le maioliche rimosse in più punti nelle varie stanze.

Per considerare allo stato "normale" le condizioni dell'appartamento pertanto se ne è stimato costo di ristrutturazione nei suoi elementi essenziali per defalcarli dal valore di stima.

L'appartamento ha la consistenza di cui alla seguente Tabella:



TAB. 1

<i>SUPERFICIE RESIDENZIALE</i>	
PIANO SECONDO	
<i>Ambienti</i>	<i>sup. netta</i>
Soggiorno	mq 23,40
Cucina	mq 06,00
Bagno	mq 04,30
Letto 1	mq 12,20
Letto 2	mq 12,90
Disimpegno	mq 03,20
TOTALE superficie netta	mq 62,00
TOTALE superficie lorda	mq 71,00
<i>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</i>	
Balcone 1	mq 08,00
Balcone 2	mq 13,00
TOTALE s.n.r.	mq 21,00

-posto auto seminterrato.

L'intero piano seminterrato destinato a parcheggio non risulta accessibile ed è attualmente inutilizzato a seguito di provvedimento di inagibilità da parte dei Vigili del Fuoco.

7) CONFORMITÀ CON I DATI DEL PIGNORAMENTO

R:

Dati identificativi dell'immobile

Immobile individuato nel Comune di Santa Marinella Abitazione al piano secondo XXXXX

Catastalmente:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. mq	Rend.€
XXXX X	XXXX X	XXXX X		A/2	2	4,5 vani	80,00	627,50
XXXX X	XXXX X	XXXX X		C/6	7	8,00 mq		61,15

I dati catastali sono coerenti con quelli del pignoramento.

8) VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

R:

Si è riscontrata una diversa ubicazione dell'accesso al bagno incoerente sia con la planimetria catastale presente in banca dati e datata 25/06/1976 che con la planimetria di progetto della Concessione Edilizia n. 79/1973.

Ai sensi delle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio - circolare n. 2 del 9 luglio 2010 - in ordine ai nuovi adempimenti introdotti dall'articolo 19 del DI 78/2010, l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incida sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. Costituisce quindi rilievo – si legge

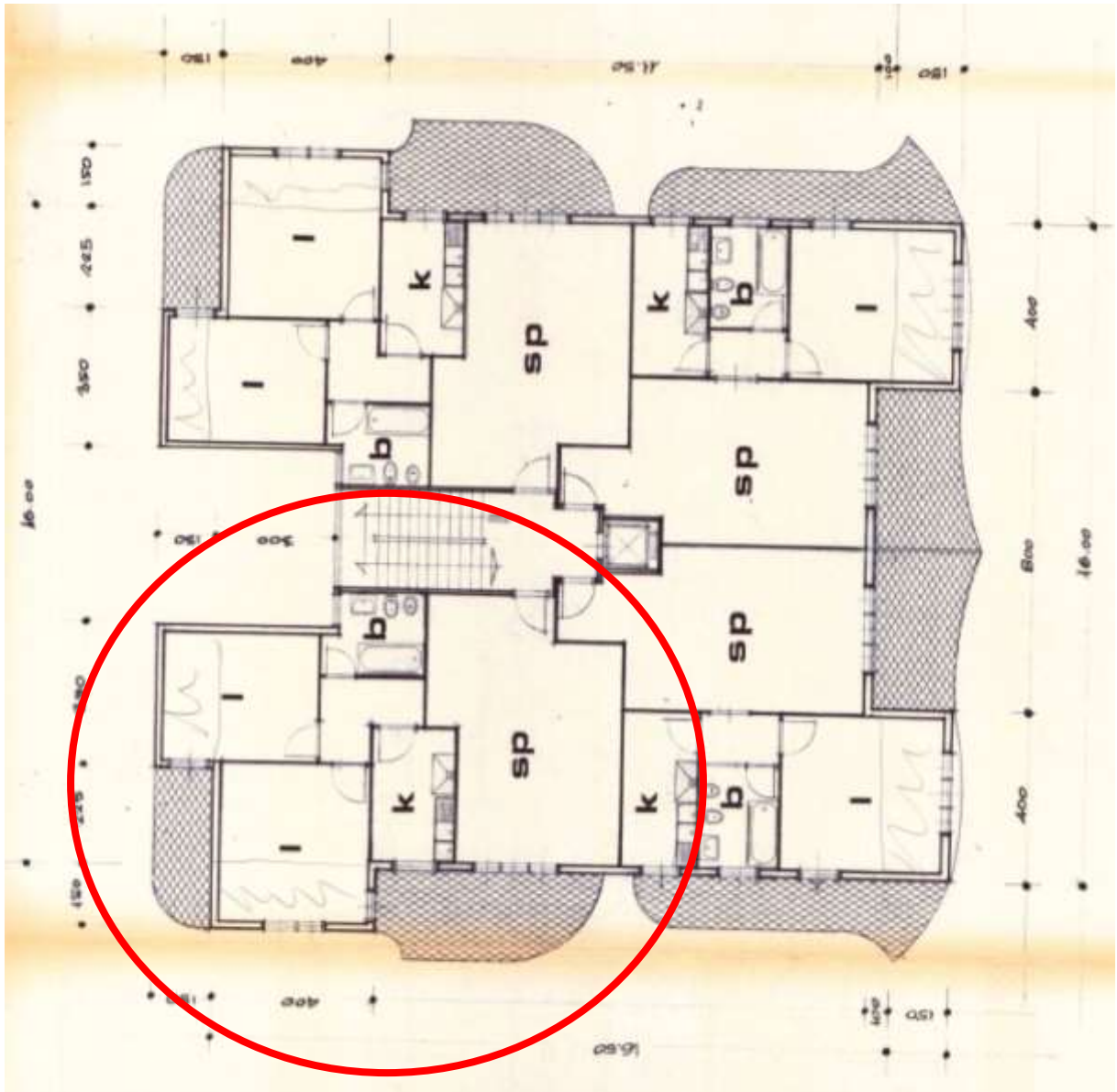


nel testo della nota – come “fonte” di variazione catastale “ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale”.

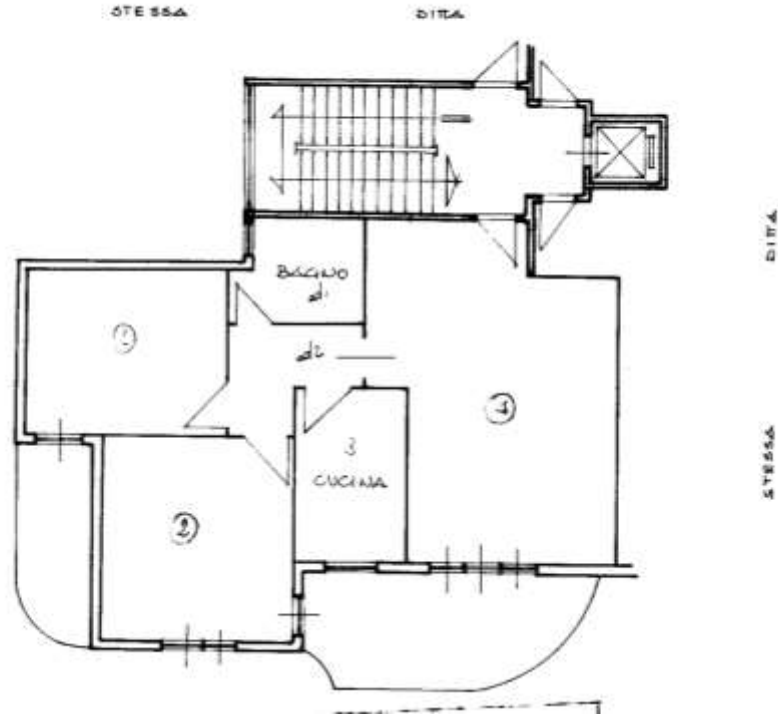
Ne consegue che, per contro, non assumono rilievo gli elementi, anche di carattere grafico-convenzionale, non influenti sulla corretta determinazione della rendita. Tra le esemplificazioni, la circolare precisa che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, come lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. L’obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione si ha, invece, in caso di effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l’utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze.

Pertanto non si ritiene necessario procedere alla variazione catastale.

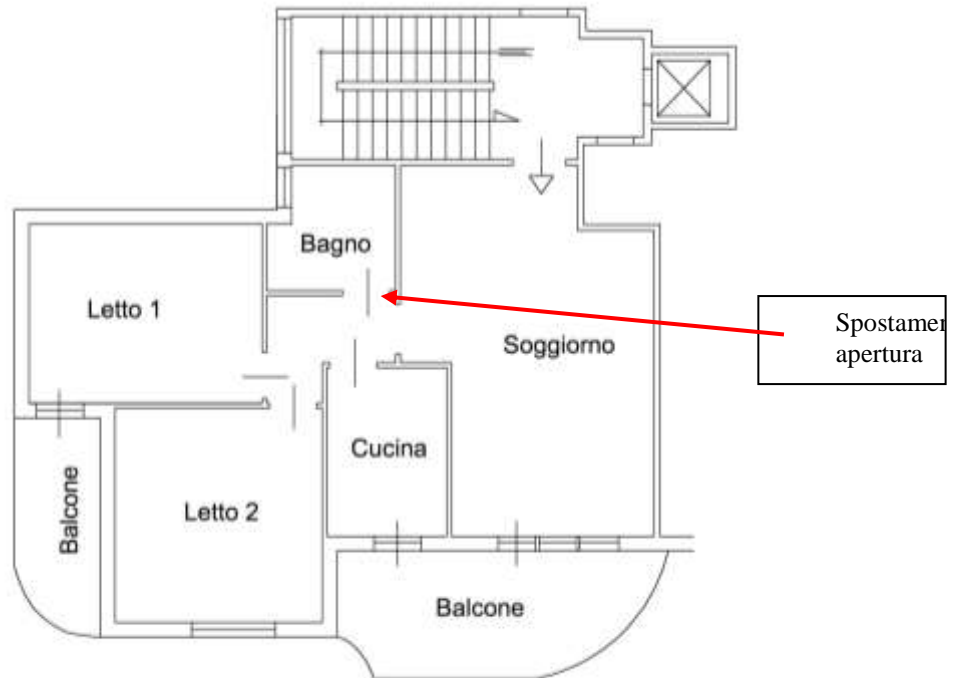
Planimetria C. E. 79/1973



Planimetria catastale 1976



Planimetria attuale del CTU



9) STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE;

R:

Ai sensi del D.M. 02.08.1969 (Gazz. Uff. 27.08..1969 n.218) la zona in cui ricade l'edificio prevede la seguente destinazione urbanistica: Programma di fabbricazione del 29.05.1953 Piano Regolatore Generale adattato in data 12.07.1971 Zona "C5-Completamento".

10) CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

R:

L'Appartamento oggetto di pignoramento è situato al secondo piano XXXXX realizzato dalla cooperativa XXXXX autorizzate con licenza n.79 del 29.09.73 e successiva variante rilasciata il 06.08.74.

Agibilità

Entrambi i fabbricati XXXXX realizzati con permesso n.79/1973 in via XXXXX sono stati dichiarati abitabili a tutti gli effetti con certificati di abitabilità n.68 e n.69 del 10 giugno 1978.

11) EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

R:

Allo scrivente non risultano al momento procedimenti giudiziari relativi all'immobile pignorato.

12) STATO DI OCCUPAZIONE

R:

Alla data dei sopralluoghi effettuati non sono emersi elementi tali da fare presumere che l'immobile fosse condotto in regime di locazione da altri soggetti. Anche considerato lo stato di abbandono in cui versa. Pertanto lo stesso risulta nella piena disponibilità dei proprietari.

13) OCCUPAZIONE DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE

R:

L'immobile non risulta occupato dal coniuge;

14) ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI, SPESE CONDOMINIALI

R:

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità e indivisibilità. L'immobile ricade nella fascia costiera entro i 300 metri del PTPR della Regione Lazio, ed è interessato dal vincolo paesaggistico dei beni d'insieme (c, d), art. 8 NTA del PTPR (DM del 5/22/1985); vincolo costa mare, art. 33 NTA del PTPR regione Lazio.

Le parti eseguite risultano debitorie verso il condomino della somma di € 6.050,78 come da situazione rateale fornita dall'Amministratore rag. XXXXX alla data del 10/02/2022. Allegato 008

15) INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO



R:

il pignoramento, benché sia stata tentata la notifica ad entrambi i proprietari debitori eseguiti XXXXX, si è perfezionato solo nei confronti di XXXXX, e così è stato trascritto. Pertanto i beni risultano pignorati per la quota del 50% appartenente a XXXXX. Il creditore procedente ha comunicato di aver già azionato pignoramento per la restante quota del 50% di proprietà di XXXXX, riservandosi di chiedere la riunione.

E comunque l'immobile è pignorato nel suo intero.

16) SUDDIVISIONE IN LOTTI

R:

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti e quindi costituisce unico lotto d'asta.

17) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

R:

Per quanto riguarda la stima del valore dell'immobile, in mancanza di indicazioni specifiche da parte del Giudice circa i criteri di stima o disposizioni legislative da adottare, il sottoscritto ha ritenuto di dover considerare quale valore dell'immobile, quello riferito al libero mercato utilizzando il criterio 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, distribuzione degli spazi, tipo di orientamento/luminosità, affacci, regolarità urbanistica e catastale, valore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari)

Per i criteri di rilevazione dei valori di mercato di beni simili a quello oggetto della presente stima, si è tenuto conto di opportune modificazioni degli indici, più nello specifico:

- di zone omogenee;
- delle diverse tipologie immobiliari;
- del loro particolare stato ed ubicazione;
- della data o periodo di costruzione o di ristrutturazione;
- delle caratteristiche qualitative e specifiche tecniche.

Il prezzo di mercato attribuito, è riferito agli immobili con caratteristiche multiple ed eterogenee, talvolta atipiche ed uniche, classificabili in:

- caratteristiche intrinseche, ovvero quelle relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso;
- le caratteristiche estrinseche, ovvero quelle che riguardano il conteso territoriale ed ambientale ove l'immobile è situato.

Più analiticamente, sono state considerate, le caratteristiche immobiliari di natura qualitativa e quantitativa così classificate:

- caratteristiche locazionali, che riguardano l'ubicazione dell'immobile nel contesto territoriale ed urbano (in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- caratteristiche posizionali, che riguardano la collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (livello di piano, esposizione, ecc.), o nella lottizzazione; caratteristiche tipologiche attinenti il quadro classificatore delle peculiarità edilizie dell'immobile (stato di manutenzione, impianti, ecc.);
- caratteristiche economiche che attengono le condizioni e le limitazioni d'uso dell'immobile (la sussistenza di eventuali servitù attive o passive ecc.) caratteristiche superficiali, con riferimento alla superficie principale ed alle superfici secondarie dell'immobile. I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile, incidono direttamente sulla determinazione del valore economico dello stesso. Lo scrivente nella presente stima ha usato i criteri definiti dalla Norma UNI 10750 e dal DPR 138/98 (criteri catastali).

I criteri adottati di misurazione facenti riferimento alle suddette normative ed espresse in m² sono i seguenti:



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 55/2021**

- il 100 % della superficie utile dei vani principali ed accessori;
- il 100 % della superficie delle murature interne;
- il 100 % delle strutture portanti perimetrali fino a 50 cm;
- il 50 % dei muri di comunione fino a 25 cm;
- il 30 % di terrazzi e balconi;
- il 50 % dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti;
- il 10% delle aree scoperte fino al quintuplo della superficie catastale dell'abitazione ed al valore di mercato dell'eccedente;

Si ottengono quindi le seguenti superfici ragguagliate:

TAB. 2

Descrizione	mq	% ragguaglio	mq commerciali
Superficie abitazione	71,00	100	71,00
Superfici balconi	21,00	30	6,30
Posto auto	8,00	50%	4,00
Totale superficie ragguagliata			81,30
Totale superficie ragguagliata arrotondata			81,00

GRIGLIA DEI VALORI DI MERCATO DI IMMOBILI SIMILARI

TAB. 3

Scheda	Via	Stato	Risc.	Locali/ Bagni	Balconi/ Posto auto	Sup. mq	Prezzo unit. €/mq	Prezzo €
1	Raffaello	Ottimo	SI	3/2	SI/SI	100.00	1.800	180.000
2	Buonarroti	Buono	SI	5/2	SI/NO	61.00	2.114	129.000
3	Raffaello	Buono	NO	2/1	SI/SI	67.00	1.597	107.000
4	Delle Dalie	Ottimo	SI	2/1	SI/NO	52.00	1.894	98.500
5	Aurelia	Ottimo	SI	2/1	SI/NO	85.00	2.000	170.000
6	Leonardo d Vinci	Da Ristr.	SI	3/2	NO/SI	99.00	1.505	149.000
7	Andrea Mantegna	Ottimo	SI	4/2	SI/SI	80.00	2.113	169.000
8	Raffaello, 18	Buono	SI	3/1	SI/SI	67.00	1.060	71.000
9	Raffaello	Da Ristr.	NO	2/1	SI/NO	48.00	2.062	99.000
10	Raffaello	Buono	SI	3/1	SI/NO	70.00	1.986	139.000
11	Andrea Mantegna	Buono	NO	3/2	SI/NO	47.00	2.277	107.000

GRIGLIA VALORI ADERENTI:

TAB. 4

Scheda	Via	Sup. mq	Prezzo unit. €/mq
1	Raffaello	100.00	1.800
3	Raffaello	67.00	1.418
4	Delle Dalie	52.00	1.894
6	Leonardo d Vinci	99.00	1.505
8	Raffaello, 18	67.00	1.060
10	Raffaello	70.00	1.986
11	Andrea Mantegna	47.00	2.277
Totale valore medio mq			1.705,71



VALORI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: SANTA MARINELLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA - BAIJA DI PONENTE - GROTTINI (VIA D
 E COLONIE)

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1350	2000	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1800	L	5	7,3	L
Box	Normale	850	1200	L	3,5	5	L
Ville e Villini	Normale	1450	2100	L	5,8	8,5	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Indagini sul valore di mercato e calcolo del più probabile valore da attribuire all'immobile

Da quanto sopra rappresentato, dagli accertamenti e dalle indagini espletate in loco circa i prezzi di mercato degli immobili con caratteristiche simili, da quanto inoltre emerso dopo aver interpellato diverse agenzie immobiliari operanti nel settore con riconosciuta serietà professionale, traendo elementi comparativi anche da riviste e siti internet specializzati, nonché acquisendo i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) 2° semestre 2021, e dal Listino Ufficiale della borsa immobiliare di Roma e provincia, edito dalla Camera di Commercio di Roma, si è potuto accertare che:

Il più probabile valore di mercato al m² dell'unità immobiliare, allo "stato buono" ottenuto dalla media dei prezzi di mercato acquisiti in zona, risulta, al momento attuale, pari a € 1.700 al metro quadrato.

Pertanto:

$$€ 1.700 \times 80,00 \text{ m}^2 = € 136.000 \text{ (superfici ragguagliate)} € 136.000$$

In considerazione della vetustà, dello stato di manutenzione attuale dell'unità immobiliare, per il rifacimento della pavimentazione danneggiata, l'imbiancatura comprensiva del ripristino di parti di intonaco ammalorato dalle infiltrazioni provenienti dai terrazzi soprastanti, dell'adeguamento alle normative dell'impianto elettrico, verrà considerato un defalco pari al 10% del valore dell'immobile che presumibilmente dovrebbe essere sufficiente, almeno in parte, a coprire le spese per i lavori, le manutenzioni e quant'altro. Trattandosi



di opere di manutenzione ordinaria, non si dovranno sostenere spese a livello amministrativo e professionale per la segnalazione certificata delle attività.

Pertanto:

10 % di € 136.000 = € 13.600

A detrarre:

(opere di ristrutturazione + debiti condominio) 13.600 + 6.050,78 = 19.650,78

Quindi:

€ 136.000 – 19.650,78 = € 116.349,22

Arrotondato a € 116.400

Valore stimato	€ 116.400
-----------------------	------------------

Euro Centoventiduemilaquattrocento

La presente perizia viene depositata in via telematica. Certo di avere espletato l'incarico affidatomi secondo scienza e coscienza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giuseppe FANTAUZZI



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Visure storiche per immobile n. T97547 e T97602	all. 001
Planimetrie catastali n. T152713 e T152723	all. 002
Ispezione RRII di verifica n. T329150	all. 003
Concessione Edilizia n 79/1973	all. 004
Progetto	all. 005
Atto di vendita REP. 627 del 24/10/2007	all. 006
Fotografie	all. 007
Situazione condominiale	all. 008

