

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 7/2023**

PROMOSSA DA: xxxxxxxxxxxxxxxxx.

CONTRO: xxxxxxxxxxxxxxxxx

---

GIUDICE **Dott. Stefano PALMACCIO**

C.T.U.: Arch. Carlo PISACANE

CUSTODE: Avv. Alessia MARCHI

---

<p><b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</b></p>
---

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:

1. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
2. **MAPPA DELLA ZONA E PIANTA IMMOBILE DA RILIEVO**
3. **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 74 del 21 settembre 2006**
4. **PLANIMETRIE CATASTALI**
5. **VISURE CATASTALI E IPOTECARIE**
6. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
7. **RICHIESTA ACCESSO ATTI URBANISTICI AL COMUNE DI CIVITAVECCHIA**
8. **CONTRATTO DI LOCAZIONE**
9. **ATTO DI COMPRAVENDITA E DIVISIONE DEL 1956**



## 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

Arch. Carlo Pisacane – 0766 536319- 3355653431

e-mail: [arch.pisacane@gmail.com](mailto:arch.pisacane@gmail.com) pec: [carlo.pisacane.arch@pec.archrm.it](mailto:carlo.pisacane.arch@pec.archrm.it)



## Procedura Esecutiva RGE 7/2023

*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 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; alleghi, 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; 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:*

- **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;



## Procedura Esecutiva RGE 7/2023

*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

- Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 23/03/2023, il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Carlo Pisacane, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 10420 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Vialetto Rucellai, n.4, in Santa Marinella, nella procedura n. **7/2023** del R.G.E., per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati invitandolo a comparire all'udienza del 19/09/2023, ore 11,00

- In data 06/09/2023, il CTU ha depositato istanza di proroga
- In data 08/09/2023, il G.E. fissa nuova udienza al 10/10/2023
- In data 14/09/2023, il G.E. invita il CTU a esplicitare le ragioni del ritardo
- In data 30/09/2023, il CTU ha depositato le ragioni del ritardo dell'istanza di proroga
- In data 10/10/2023, il G.E. fissa nuova udienza al 23/01/2024 ore 11:30

- Di seguito il CTU ha effettuato la verifica della documentazione tecnica presente nel fascicolo telematico verificando la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riguardanti gli immobili pignorati come di seguito descritti, ubicati nel Comune di Civitavecchia (RM):

**xxxxxxxxxxxxx** *la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni ciascuno, sull'immobile sito a Civitavecchia in Via Michelangelo Buonarroti, n. 16 precisamente:*

- *“locale negozio posto al piano terra, della consistenza catastale di metri catastali quadrati 42 (quarantadue), confinante con Via Buonarroti, con proprietà Godani o aventi causa, con immobiliare Feligioni o aventi causa, salvo se altri. Quanto in oggetto, a seguito del frazionamento del 1.04.2010 e del conseguente allineamento docfa (n. 37056.1/2010), è così identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia: foglio 23, particelle graffate 50 sub. 501 e 658 sub. 502, z.c. 1, cat. C/1, cl. 6, mq 42, R.C. 915,37, via Michelangelo Buonarroti n. 16 piano T (già foglio 23, particelle graffate 50, sub. 501 e 658, z.c. 1, categ. C/1, classe 6, mq 42, r.c. Euro 915,37)*

-In data 22/12/2023 il CTU ha spedito alla parte eseguita tramite posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa;

- In data 22/12/2023 il CTU ha spedito alla parte procedente tramite posta elettronica certificata , copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa;

In data 22/12/2023 il CTU ha spedito al custode, tramite posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.

Alla data del ..... (termine ultimo concesso) le parti non hanno inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria. Per quanto sopra il CTU relaziona sui quesiti posti dal G.E., mediante la trattazione che segue:



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Nomina Giuramento	23.03.2023	- <i>Nomina</i>	
		18.04.2023	- <i>Giuramento telematico</i>	
	Fascicolo telematico	25.05.2023	- <i>Consultazione</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		- <i>Planimetria catastale</i> - <i>visura catastale,</i> - <i>estratto di mappa dell'immobile</i>	ALL 4 All 5 All 2
	Conservatoria di Civitavecchia		- <i>Ispesione di verifica</i>	
GOOGLE	(Tipo <i>Inquadramento Territoriale</i> )		- <i>Inquadramento urbanistico</i> - <i>Doc. fotografica</i>	ALL 1 ALL 6
REGIONE LAZIO	(Tipo <i>Ricerca vincoli territoriali</i> )		- <i>Individuazione territoriale, vincoli</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI CIVITAVECCHIA)	richiesta allo Sportello Unico per Edilizia e risposta dello stesso			ALL 7
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	- <i>VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI</i>		ALL 3
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				==
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	- <i>atto di compravendita</i>		==
	Atto Ultraventennale			==
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	18/04/2023	<i>Individuazione del bene, rilievo dello stato dei luoghi, doc. fotografica</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	23/01/2024 ore 11.30		



SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	SI - registrato il 20/02/2020	ALL 8
	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			Non presente	NO
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	PRESENTE	28.02.2023		SI
<b>Segnalazioni al Giudice-</b>				

**Quesito 1.B) 1.G)**

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

**Tipo :** "locale negozio posto al piano terra, della consistenza catastale di metri catastali quadrati 42 (quarantadue), confinante con Via Buonarroti, con proprietà Godani o aventi causa, con immobiliare Feligioni o aventi causa, salvo se altri. Quanto in oggetto, a seguito del frazionamento del 1.04.2010 e del conseguente allineamento docfa (n. 37056.1/2010), è così identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia: foglio 23, particelle graffate 50 sub. 501 e 658 sub. 502, z.c. 1, cat. C/1, cl. 6, mq 42, R.C. 915,37, via Michelangelo Buonarroti n. 16 piano T (già foglio 23, particelle graffate 50, sub. 501 e 658, z.c. 1, categ. C/1, classe 6, mq 42, r.c. Euro 915,37)

**- Altri procedimenti giudiziari:** no

I beni descritti sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà di

Soggetto n. 1

Cognome xxxxxxxx Nome xxxxxxxx

Nato il xxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxx

Sesso xxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità suddetta Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

Cognome xxxxxxxx Nome xxxxxxxx

Nata il xxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxx

Sesso xxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità suddetta Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2



a partire dal ventennio ed a tutto il 15 Dicembre 2023 non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta ad eccezione di quanto sotto indicato con le relative problematiche:

1. TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare xxxxxx Registro Generale xxxx  
 Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio xxxxxx del  
 xxxxx  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx  
 Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio xxxxxx del  
 xxxxx  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxxx  
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio xxxxxx del xxxxxxxx  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 31/03/2023 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx  
 Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA  
 Repertorio xxxxx del xxxxxx  
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

<b>SEQUESTRI:-</b> -----
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> -----
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> -----
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc )</b> -----

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
xxxxxxxxxxxxx Nato il xxxxxx a xxxxxxxxxxxxxx Sesso xxxxxxCodice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	<b>No</b> (proprietari dal 12/07/2007 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio xxxx trascritto il xxxxx ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA) ----- alla data del pignoramento -TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare xxxxxRegistro Generale xxxxx Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio xxxx del xxxxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
xxxxxxxxxxxxx Nata xxxxxxxxxxxx a xxxxxx Sesso xxxxxxCodice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	



**PROVENIENZA (1. F):**

La relazione notarile risale al seguente atto antecedente oltre il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del xxxxxx- US Sede CIVITAVECCHIA

(RM) Registrazione Volume xxxxx n. 61 Agenzia delle Entrate di Civitavecchia registrato in data xxxxxxxx - SUCCESS. IN MORTE DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trascritta il 30 maggio 2007 al n° xxxxxxxx Voltura n. xxxxxxxx - Pratica n. xxxxxxxx in atti dal xxxxxxxx

**DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :**

- 1) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal 03/10/1956 con Atto di Compravendita e divisione Notaio Sconocchia Orazio - Repertorio xxxxxxx Raccolta xxxxxxx
- 2) xxxxxxxxxxxx nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 27/03/1921 dal 10/06/1990 al 12/07/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/3 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 13/04/1943 dal 10/06/1990 al 12/07/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/3 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 21/10/1945 dal 10/06/1990 al 12/07/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/3 - (SUCCESS. IN MORTE DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trascritta il 30 maggio 2007 al n° xxxxx Voltura n. xxxxxxx - Pratica n. xxxxxxxx in atti dal 12/10/2006)
- 3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nato il 15/04/1962 a CIVITAVECCHIA (RM) Sesso M Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nata il 03/04/1963 a ROMA (RM) Sesso F Codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Per la quota di 1/2 - proprietari dal 12/07/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Registro Particolare xxxxxxx Registro Generale xxxxxxx Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio xxxxxxxx trascritto il 23/07/2007

**Quesito 1.E)**

**-eI – Certificato di Stato Civile:**

---



-e2 – Certificato di matrimonio:

-----

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### Quesito 2.A)

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : Locale commerciale							
COMUNE	Civitavecchia (RM)							
VIA / CIVICO	Via Michelangelo Buonarroti n°16							
PIANO/INTERNO	Terra con relativo soppalco							
	<b>UNITA AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Locale Commerciale Piano terra e porzione rialzata						mq 46,10	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						mq 46,10		
<b>Accessori dell'immobile</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>		
- Deposito						mq. 9.24		
- Soppalco						mq. 19.00		
- Cortile						mq. 14.00		
- Deposito non legittimato - a seguito della futura demolizione, si tramuterà in ampliamento del cortile						mq 9.50		
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>								
<b>PLANIMETRIA STATO ATTUALE</b>						ALL. alla presente		
<b>CONFINI</b>								
L'unità immobiliare confina con: via Michelangelo Buonarroti, ingresso agli immobili posti al piano superiore del medesimo fabbricato, immobile identificato con particella catastale 54								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
23	50 658	501 502	1	C/1	6	42 mq		915,37
Indirizzo: via Michelangelo Buonarroti 16								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
Negozio in zona centrale del Comune di Civitavecchia con accesso dalla via Via Michelangelo Buonarroti n°16, posto al piano terra, dotato di una porzione rialzata raggiungibile mediante alcuni gradini interni, di un soppalco, di una corte retrostante ove sorge un locale deposito.								
Le caratteristiche costruttive possono considerarsi di discreto livello, con serramenti in alluminio, e serrande, pavimenti in piastrelle di ceramica.								
Il negozio è in funzione ed appare ben illuminato.								
Anche il deposito e la corte sono pavimentate con piastrelle di ceramica								



**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'immobile in questione è parte di un piccolo edificio che compare esistente già nella mappa catastale d'impianto del 1939. E' situato in una zona centrale e appare interessante dal punto di vista commerciale poiché sito in una zona servita da numerosi servizi quali posta, linee di trasporto, parcheggi e d altre storiche attività commerciali. Inoltre nelle immediate vicinanze sorge la Sede Comunale ed un piccolo verde pubblico ben curato. La facciata principale del piccolo edificio pur se di gradevole fattura estetica, andrebbe migliorata con un intervento di tinteggiatura e manutenzione ordinaria.

**Quesito 2.B)**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 –**

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali

**-a1::** piena proprietà, in regime di separazione dei beni ciascuno, sull'immobile sito a Civitavecchia in Via Michelangelo Buonarroti, n. 16 precisamente:

- "locale negozio posto al piano terra, della consistenza catastale di metri catastali quadrati 42 (quarantadue), confinante con Via Buonarroti, con proprietà Godani o aventi causa, con immobiliare Feligioni o aventi causa, salvo se altri. Quanto in oggetto, a seguito del frazionamento del 1.04.2010 e del conseguente allineamento docfa (n. 37056.1/2010), è così identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia: foglio 23, particelle graffate 50 sub. 501 e 658 sub. 502, z.c. 1, cat. C/1, cl. 6, mq 42, R.C. 915,37, via Michelangelo Buonarroti n. 16 piano T (già foglio 23, particelle graffate 50, sub. 501 e 658, z.c. 1, categ. C/1, classe 6, mq 42, r.c. Euro 915,37)

**-a2:**

**-a3**

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto**

La planimetrie catastali non risulta conforme allo stato attuale per opere interne quali: una piccola modifica interna del bagno e la mal rappresentazione del soppalco l'ampliamento del locale deposito che sarà oggetto di futura demolizione e si tramuterà in ampliamento del cortile

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Sono allegare alla presente CTU le planimetrie e le visure catastali degli immobili.



#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

###### **Strumento urbanistico comunale:**

Piano Regolatore Generale di Civitavecchia. l'immobile ricade in zona C/5. L'Area è sottoposta a vincolo paesaggistico fascia di rispetto dei centri storici ai sensi dell'art. 44 del PTPR della Regione Lazio ai sensi del D. Lgs 42/2004.

##### Quesito 4.B) - CDU

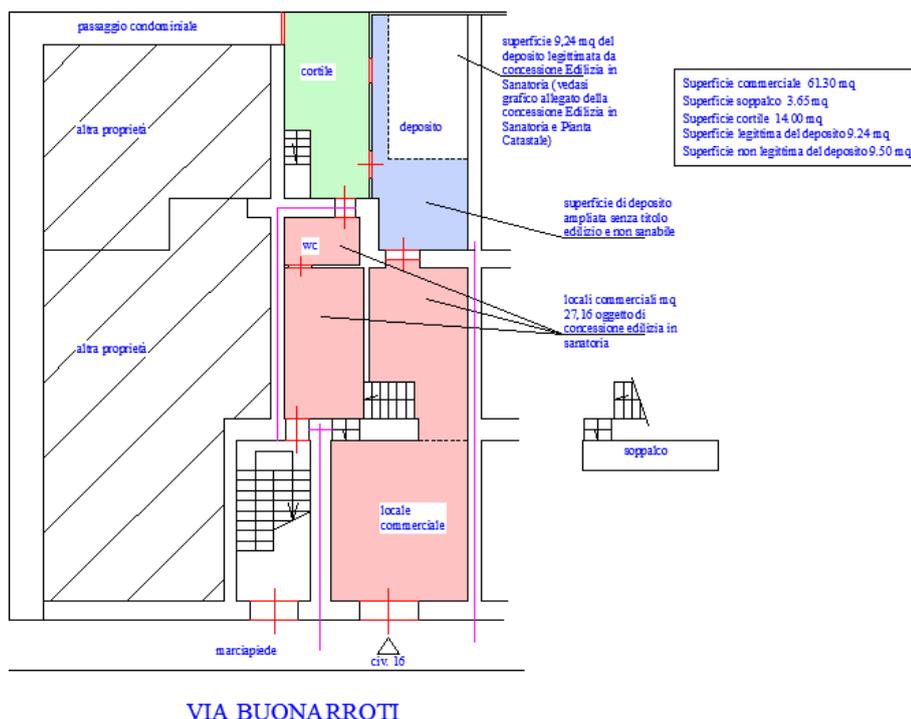
*Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):*

///

##### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Gli edifici di cui l'immobile pignorato è parte, sono stati realizzati antecedentemente al 1939 e legittimati dall'ultimo titolo Edilizio in base alla CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 74 del 21 settembre 2006 rilasciata dal Comune di Civitavecchia



##### Quesito 4.D) - Agibilità

==

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

###### **Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)**

Rispetto al progetto autorizzato con la suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria, si riscontrano difformità riconducibili ad una piccola modifica interna del bagno e l'ampliamento del locale deposito che sarà oggetto di futura demolizione e si tramuterà in ampliamento del cortile. Tale ampliamento in difformità non può essere considerato sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, e pertanto vengono previsti i costi per sanzioni e ripristino all'originaria destinazione e valutazione di tale superficie con destinazione cortile.

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: =
Spese straordinarie già deliberate: =
Altro: L'immobile ricade in area con vincolo paesaggistico (PTPR)

### Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

--

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

	Libero	Occupato
Immobile: locale commerciale		Occupato dal conduttore di cui all'allegato contratto di locazione

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

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
locale commerciale	xxxxxxxxxxxxxx -----	Agli esecutati, la quota pari alla piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuto dall'atto di compravendita del 12/07/2007 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio xxxxxx del 23/07/2007	TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio xxxxx del 01/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
-----		----- Contratto di locazione del 19-2-2020 dai proprietari al conduttore xxxxxxxxxxxxxxxx registrato presso A.E. il xxxxxx ALLEGATO 8	-----

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



Procedura Esecutiva RGE 7/2023

<i>Descrizione: nessuno</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	=			
Contratti di locazione	Contratto di locazione del 19-02-2020 dai proprietari al conduttore xxxxxxxxx registrato presso A.E. il xxxxxxxx ALLEGATO 8			

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

<i>Descrizione: ==</i>
<i>Opponibilità –</i>

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

Si precisa che si può ritenere congrua la diminuzione a € 750,00 del canone di locazione concordata fra le Parti, senza prova scritta, rispetto al canone di locazione fissato nel suddetto Contratto di locazione del 19-02-2020 - ALLEGATO 8
--

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
locale commerciale	xxxxxxxxxxx	Foglio 23, particelle graffate 50 sub. 501 e 658 sub. 502,	1/1	atto di compravendita del 12/07/2007 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio xxxxxxxx trascritto il 23/07/2007

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

Il bene pignorato, trattandosi di un unico locale commerciale con dimensioni ridotte, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non può essere venduto in lotti separati.

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati I beni pignorati possono essere venduti in uno o più lotti.**

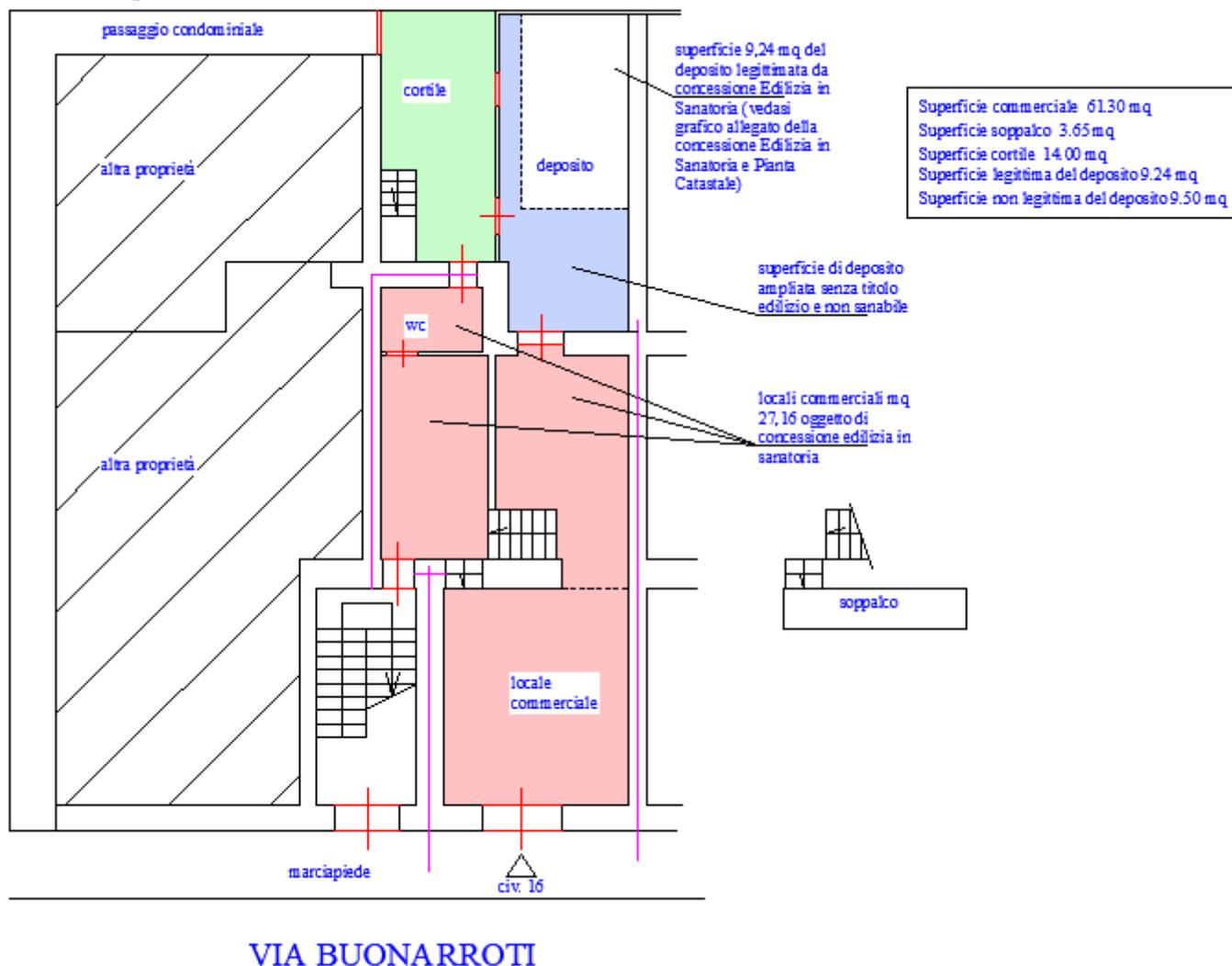
Unico Lotto.
--------------



## 8. STIMA

### Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale



<b>Immobile unico</b>		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. ragguagliata</b>
Appartamento piano terra e seminterrato		mq 61.30 (P. T).	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 61,30
<b>Accessori</b>	Soppalco	mq 19.00-50% = mq 9.50	mq 9.50	mq 9.50
	Deposito legittimato	mq. 3.65 -50% = mq 1.83	mq 1.83	mq 1.83
	<b>Corte</b> (comprensiva della superficie ottenuta dopo l'abbattimento della parte abusiva di deposito) mq 14,00 + mq 9.50= 23.50 mq	mq 23.50	10% di 23.50 = mq 2.35	mq 2.35
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 70,10</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<p>Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (residenziale), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa <b>1.200 €/mq</b></p> <p>Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni che per la zona Civitavecchia/centrale, assegna per i locali commerciali e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di <b>1.150€/mq.</b> e un valore massimo di <b>1.700 €/mq.</b></p> <p>Ai fini di una determinazione del valore normale più specifica al caso in esame, si è fatto riferimento alla seguente formula indicata nell'art. 1, comma 307 della legge 27/12/2006, n. 296, (legge finanziaria 2007):</p> <p>Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq) di cui :</p>				



Procedura Esecutiva RGE 7/2023

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Valore medio dei due con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Valutazioni locali		€/mq 1300	€/mq 1362.5
	OMI	Min.1150÷ Max. 1700	€/mq 1425	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
Descrizione metodo:				
<b>- Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq ragguagliati	€/mq	Valore di mercato	
(Immobile pignorato)	70,10	1362.5	€95.511,25	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€95.500,00</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Descrizione:				
Atti tecnici e Sanzione per difformità abuso (art. 31 comma 4-bis DPR 380/2001)			€ 4.000	
Opere per ripristino			€ 2.000	
Totale			<b>€ 6.000</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
Descrizione:				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
Lotto UNICO	€	Euro/00		
Locale commerciale	<b>€ 89.500,00</b>	<b>Euro ottantanovemilacinquecento/00</b>		

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

Descrizione metodo:	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	-----

Santa Marinella 30.12.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Carlo Pisacane

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. MAPPA DELLA ZONA E PIANTA IMMOBILE DA RILIEVO
3. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 74 del 21 settembre 2006
4. PLANIMETRIE CATASTALI
5. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. RICHIESTA ACCESSO ATTI URBANISTICI AL COMUNE DI CIVITAVECCHIA
8. CONTRATTO DI LOCAZIONE
9. ATTO DI COMPRAVENDITA E DIVISIONE DEL 1956

