

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 115/2023**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

---

GIUDICE: **DOTT./ Francesco Vigorito**

C.T.U.:

CUSTODE:

---

**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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### 3. Storia e identificazione catastale

A) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

### 4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

### 7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente

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

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

## 8. Stima

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

*Dispone, altresì che l'esperto estimatore:*

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

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:

[REDACTED] nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione ha prestato giuramento telematico in data 20/07/2023, con inizio delle operazioni peritali in data 27 luglio 2023 presso l'immobile di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione.

### CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| <b>ATTIVITA' SVOLTE</b>        |   |   |  |                        |
|--------------------------------|---|---|--|------------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ  | DATA  | ESITO  | Allegato (Eventuale)   |
| PST GIUSTIZIA                  | Giuramento  | 27/07/2023  | <i>Deposito telematico</i>   |                        |
|                                | Fascicolo telematico                                | 15/07/2023  | <i>Acquisita dal fascicolo la documentazione</i>                               |                        |
|                                | Deposito perizia                                    |   |  |                        |
| SISTER (Telematico)            | Catasto   | 24/07/2023<br>06/09/2023  | <i>(Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.</i> | <i>All. 1 e 2</i>      |
|                                | Conservatoria                                       |   | <i>Cert. notarile</i>  |                        |
| GOOGLE                         | <i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>            | 24/07/2023  | <i>Individuato il cespite</i>  | <i>All.3</i>           |
| REGIONE LAZIO                  | <i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>          | 24/07/2023  | <i>Non sono presenti vincoli</i>   | <i>ALL.4</i>           |
| <b>ACCESSO AGLI ATTI</b>       |   |   |  |                        |
| UFFICI                         | UFFICIO/ATTIVITÀ                                    | ESITO   |  | Allegato (Eventuale)   |
| COMUNE DI CIVITAVECCHIA        | Urbanistica   | <i>Accesso atti 22/09/2023- domanda di condono L.47/1985 e 724/1994 in corso di definizione</i> |  | <i>All. 6</i>          |
| UNIV. AGRARIA                  | CARTA1.1 perimetrazione Usi Civici sentenza 19/1990 | <i>TRANSAZIONE GUGLIELMI 2-07/1929</i>  |  | <i>ALL.4</i>           |
| AGENZIA ENTRATE                | Catasto   | -   |  |                        |
|                                | Pubblicità Immobiliare                              | -   |  |                        |
|                                | Locazioni   | -   |  |                        |
| ANAGRAFE                       | Stato di famiglia                                   | <i>positivo</i>   |  |                        |
| ARCHIVIO NOTARILE              | Atto Compravendita                                  | <i>Atto di alienazione del 06/12/2001 rep 468028</i>  |  | <i>ALL.5</i>           |
|                                | Atto Ultraventennale                                |   |  |                        |
| <b>DATI DI INTERESSE</b>       |   |   |  |                        |
| RIUNIONI/INCONTRI              | MOTIVO  | DATA/ORA  | ESITO  | Allegato (Eventuale)   |
| CIVITAVECCHIA                  | Sopralluogo   | 27/07/2023<br>ore 10,30   | <i>positivo</i>  | <i>Verbale custode</i> |
|                                |   |   |  |                        |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA     | Udienza   | 21/11/2023  |  |                        |

|                         |                                   |    |  |
|-------------------------|-----------------------------------|----|--|
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE | (Tipo Deposito telematico)        | no |  |
| CASI DI OPPONIBILITA'   | Contratti di locazione            | no |  |
|                         | Assegnazione della casa coniugale | no |  |

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

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**

**Quesito 1.A)**

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

|   | Presente in atti | Data indagine | Non presente in atti | Completezza (d1 e d2) |
|---|------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1 | no               | 15/07/2023    |                      |                       |
| Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2   | si               | 15/07/2023    |                      | Si                    |
| <b>Segnalazioni al Giudice:</b>               |                  |               |                      |                       |

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

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
  - **Immobile appartamento sito nel Comune di Civitavecchia censito al NCEU fg 27 part. 574 zc 4 cat A4 cl 3 vani 6,5 p.t/s1 - vedi quesito 2.A)**
  - **Immobile box sito nel Comune di Civitavecchia censito al NCEU fg 27 part. 574 sub 501 zc 4 cat c6 cl 3 mq. 18 PS1 - vedi quesito 2.A)**

|   |
|---|
| <p><b>IPOTECHE:</b> iscrizione n° 13903/4123 del 13/11/2007 Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario del 31.10.2007 repertorio 20660/13462 notaio D'Alessandro Luigi di Roma; a favore di [redacted] sede Milano CF. 04896320969- domicilio ipotecario Milano via Nizzoli 6/8- contro [redacted] nata a Montalto Uffugo(Cs) CF. dbsmra46h49f416x - Capitale €120.000,00 totale 204.000,00 durata 20 anni -grava su immobile in Civitavecchia fg. 27 part. 574 e part. 574 sub. 501</p>  |
| <p><b>PIGNORAMENTI:</b><br/> <b>TRASCRIZIONE :</b> nn. 3889/3257 del 01/04/2014 del 10.01.2014 rep. 86 emesso uff. Giudiziario tribunale di Civitavecchia A favore: [redacted] - Capitale €120.000,00 totale 204.000,00 durata 20 anni -grava su immobile in Civitavecchia fg. 27 part. 574 e part. 574 sub. 501<br/> <b>TRASCRIZIONE :</b> nn. 806/569 del 10/02/2015 EMESSO rep. 3821 emesso uff. Giudiziario tribunale di Civitavecchia A favore: [redacted] sede in Milano cf 03622620965<br/> <b>Contro :</b> [redacted] Capitale €120.000,00 totale 204.000,00 durata 20 anni -grava su immobile in Civitavecchia fg. 27 part. 574 e part. 574 sub. 501<br/> <b>TRASCRIZIONE :</b> nn. 6551/4928 del 22/06/2023 NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO del 09/05/2023 rep. 1310 emesso uff. Giudiziario tribunale di Civitavecchia A favore: [redacted] sede Milano cf 10508010963<br/> <b>Contro :</b> [redacted] - Capitale €120.000,00 totale 204.000,00 durata 20 anni -grava su immobile in Civitavecchia fg. 27 part. 574 e part. 574 sub. 501</p> |
| <p><b>SEQUESTRI:</b> non risultano</p>  |
| <p><b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> non risultano</p>   |

|  |
|--|
| SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: no    |
| ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.) no |

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

| PROPRIETÀ   | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|---|------------------------|
| [REDACTED]  | si                     |
| <b>PROVENIENZA (1. F):</b><br>atto di alienazione notaio D'Agostino rep.468028/22025 del 06/12/2001 contro [REDACTED] |                        |
| <b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :no</b>                    |                        |

Quesito 1.E)

|  |
|--|
| -e1 – Certificato di Stato Civile:<br><i>coniugato</i> |
|--|

|   |
|---|
| -e2 – Certificato di matrimonio:<br><i>comunione dei beni</i> |
|---|

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

|   |                                       |                      |
|---|---------------------------------------|----------------------|
| <b>Abitazione tipo rurale A/4 economica</b>                                       | <b>Tipo</b> : casa unifamiliare       |                      |
| COMUNE  | Civitavecchia                         |                      |
| VIA / CIVICO  | Via Guastatori del Genio n°48         |                      |
| PIANO/INTERNO   | Terra e seminterrato                  |                      |
|   | UNITÀ AMBIENTALE                      | SUPERF. CALPESTABILE |
|   | corridoio                             | Mq 6,47              |
|   | Cucina                                | Mq 11,64             |
|   | Soggiorno/pranzo                      | Mq 33,86             |
|   | Camera da letto 1                     | Mq 14,62             |
|   | Camera da letto 2                     | Mq 13,85             |
|   | Bagno 1                               | Mq 4,92              |
|   | Bagno 2 ( s1)                         | Mq. 4,68             |
|   | <b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b> | Mq 90.04             |
| <b>Accessori dell'immobile</b>  | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b>           |                      |
| Piano Seminterrato ( magazzino , centrale termica, autoclave, wc)                 | Mq 92,08                              |                      |
| <b>SERVITU':</b><br>LOTTO INTERCLUSO SERVITU NON COSTITUITA SULLA PARTICELLA 1032 |                                       |                      |
| <b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>                                       | Tavola all.10 /allegato All.7         |                      |
| <b>CONFINI</b>  |                                       |                      |
| Particella 1032   |                                       |                      |



| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.   |       |      |           |        |        |          |   |          |
|---|-------|------|-----------|--------|--------|----------|---|----------|
| Foglio  | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale                          | Rendita  |
| 27  | 574   | -    | 4         | A/4    | 3      | 6,5      | Totale: mq 152<br>Escl. aree scoperte: mq 142 | € 318,91 |
| Indirizzo: VIA GUASTATORI DEL GENIO N°48 PIANO TERRA E S1   |       |      |           |        |        |          |   |          |
| CARATTERISTICHE INTERNE   |       |      |           |        |        |          |   |          |
| L'immobile costruito in muratura il piano terra è ad uso residenziale, le finiture dell'immobile sono di bassa manifattura, sia per i pavimenti che per gli infissi interni ed esterni, al suo interno in particolare nella cucina sono presenti lesioni importanti, dovute alla cattiva realizzazione dell'opera di fondazione, L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia a gas ( gpl ); al piano seminterrato sono state realizzate delle opere di trasformazione ad uso abitazione non regolari, pertanto ai fini del condono in essere sono difformi, attualmente versa in uno stato fatiscente di manutenzione, sono presenti mobili accatastati in maniera di deposito. |       |      |           |        |        |          |   |          |
| CARATTERISTICHE ESTERNE   |       |      |           |        |        |          |   |          |
| L'immobile ricade all'interno di un lotto più ampio, di proprietà dell'esecutato ma non oggetto della procedura, poiché nel contratto di mutuo e nel pignoramento non è stata indicato il lotto circostante. Il fabbricato pertanto è ubicato in un lotto intercluso, che nello stato di fatto utilizza come ingresso una servitù non riportata in nessun titolo.<br>Le rifiniture esterne sono in intonaco grezzo, il balcone in parte non è dotato di parapetto di protezione, di pavimentazione. La copertura è a terrazzo non praticabile.  |       |      |           |        |        |          |   |          |

**Oppure per i terreni** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

| <b>Immobile</b> BOX   | <b>Tipo</b> : PERTINENZA   |      |         |        |                                 |         |             |
|---|--|------|---------|--------|---------------------------------|---------|-------------|
| COMUNE  | CIVITAVECCHIA  |      |         |        |                                 |         |             |
| VIA / CIVICO  | VIA GUASTATORI DEL GENIO N°48  |      |         |        |                                 |         |             |
| PIANO   | SEMINTERRATO   |      |         |        |                                 |         |             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b>  | Mq 17,84   |      |         |        |                                 |         |             |
| <b>SERVITU'</b>   | <b>LOTTO INTERCLUSO</b> servitù di passaggio non costituita sulla particella <b>1032</b> |      |         |        |                                 |         |             |
| <b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>   | Tavola all.10 /allegato allegato 7   |      |         |        |                                 |         |             |
| CONFINI   |  |      |         |        |                                 |         |             |
| Terrapieno su due lati, abitazione  |  |      |         |        |                                 |         |             |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE ....  |  |      |         |        |                                 |         |             |
| Foglio  | p.lla  | Sub. | Qualità | Classe | Superficie                      | Rendita | Annotazioni |
| 27  | 574  | 501  | C/6     | 3      | Cons mq. 18,00<br>sup.cat 23,00 | 85,53   |             |
| Indirizzo: VIA GUASTATORI DEL GENIO N°48  |  |      |         |        |                                 |         |             |
| CARATTERISTICHE INTERNE   |  |      |         |        |                                 |         |             |
| il box è allo stato grezzo l'accesso non è dotato di chiusure, altezza ml. 1,90 attualmente utilizzato come deposito.   |  |      |         |        |                                 |         |             |
| CARATTERISTICHE ESTERNE   |  |      |         |        |                                 |         |             |
| posto al piano seminterrato con accesso da una rampa molto scomoda insistente su altra particella sempre intestata all'esecutato ma non è oggetto di procedura, pertanto l'accesso è soggetto ad una servitù di fatto ma non iscritta a favore del bene in questione. |  |      |         |        |                                 |         |             |

**Quesito 2.B)**





|  |
|--|
| <b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b> |
| <b>Immobile a 1</b> esente da imposte                                  |
| <b>Immobile a 2</b> esente da imposte                                  |

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

pignoramento il bene è descritto conformemente all'identificazione catastale, ad eccezione del numero civico che nella visura risulta SNC , mentre nella realtà è il numero 48, come indicato nel pignoramento . Pertanto, attualmente, il bene è una Abitazione di tipo economico (A4) sita in Civitavecchia (RM) via Guastatori del Genio n°48 Piano Terra e seminterrato di vani 6,5, distinta in catasto con foglio 27 particella 574.

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

**-a1:** l'assenza del numero civico nella visura , mentre nella realtà è il numero 48, come indicato nel pignoramento .

**La descrizione nel pignoramento consente comunque l'esatta individuazione del bene**

**-a2:** l'assenza del numero civico nella visura , mentre nella realtà è il numero 48, come indicato nel pignoramento .

**La descrizione nel pignoramento consente comunque l'esatta individuazione del bene.**

**-a3:**

#### Quesito 3.B)

##### **Aggiornamento del catasto**

##### **Immobile a1**

L'aggiornamento del catasto relativo al numero civico mancante è subordinato alla regolarizzazione urbanistica del bene che consente la variazione della toponomastica

##### **Immobile a2**

L'aggiornamento del catasto relativo al numero civico mancante è subordinato alla regolarizzazione urbanistica del bene che consente la variazione della toponomastica

#### Quesito 3.C)

##### **Acquisizione delle mappe censuarie**

**Immobile a1** è stata acquisita la mappa censuaria foglio 27 part. 574

**Immobile a2** è stata acquisita la mappa censuaria foglio 27 part. 574

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

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

Zona Agricola disciplinata all'ART 10 delle NTA *Zone agricole (tipo edilizio A)* (con l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952, n. 1902, e alla Legge Regionale 6.7.1977, n. 24, e successive modifiche e integrazioni, salvo deliberazioni di varianti in corso)

**Quesito 4.B) - CDU**

*Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):*  
no

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

*Regolarità edilizia: L'immobile risulta essere stato realizzato senza titolo edilizio alcuno, risultano presentate due domande di condono una ai sensi della legge 47/85 per la casa principale e il magazzino sottostante e una ai sensi della legge 724/ 1994 per altre piccole pertinenze*

**Quesito 4.D) - Agibilità**

*Dichiarazione di agibilità: non presente*

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

**In relazione alle difformità edilizie riscontrate sul posto e quanto reperito in comune attraverso l'accesso atti all'ufficio condono si è potuto constatare che la costruzione è Abusiva che è stata presentata istanza di condono sia ai sensi della 47/85 che della 724/94; all'interno del fascicolo unificato dei due condoni, l'istruttoria del Comune alla data del 2017 per ritirare la concessione in sanatoria .**

**Da quanto verificato è emerso che il bene è sanabile in quanto sullo stesso non gravano vincoli ostativi al rilascio degli stessi. Dai conteggi richiamati nell' allegato 6 risulta  
per il condono 47/85 a saldo € 4830,00  
per il condono 724/94 a saldo € 525,06**

*Vedi allegato 6 per la verifica degli abusi e dei conteggi*

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

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

|   | <b>Esistente</b> | <b>Non esistente</b> |
|---|------------------|----------------------|
| <i>Vincolo artistico:</i>                     |                  | <i>x</i>             |
| <i>Vincolo storico:</i>                       |                  | <i>x</i>             |
| <i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i> |                  | <i>x</i>             |
| <i>Vincolo di indivisibilità:</i>             |                  | <i>x</i>             |

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

*Spese fisse di gestione o manutenzione: non presenti*

*Spese straordinarie già deliberate: non presenti*

*Spese condominiali: non presenti*

*Altro:*

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

Trattandosi di acquisizione dall'associazione agraria, nel titolo di alienazione viene di fatto estinto l'uso civico

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile**

|             | <b>Libero</b> | <b>Occupato</b> |
|-------------|---------------|-----------------|
| Immobile a1 |               | Dall’esecutato  |
| Immobile a2 |               | Dall’esecutato  |

**Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile**

| <b>Immobile</b>                               | <b>Intestatario</b> | <b>Titolo legittimante il possesso</b>                                | <b>Trascrizione del pignoramento</b>  |
|---|---------------------|---|---|
| Abitazione di tipo economico e pertinenza Box | [REDACTED]          | atto di alienazione notaio D’Agostino rep.468028/22025 del 06/12/2001 | TRASCRIZIONE : nn. 6551/4928 del 22/06/2023 NASCENTE DA VERBALE DI PIGNORAMENTO del 09/05/2023 rep. 1310 emesso uff. Giudiziario tribunale di Civitavecchia |

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

Descrizione:

| <b>Contratti</b>       | <b>Registrazione contratto</b> | <b>Trascrizione pignoramento</b> | <b>Opponibilità</b> |           |
|------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|
|                        |                                |                                  | <b>SI</b>           | <b>NO</b> |
| Atti privati           |                                |                                  |                     | X         |
| Contratti di locazione |                                |                                  |                     | X         |

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

Descrizione:  
IL CASO NON SUSSISTE

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

|  |
|--|
|  |
|--|

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

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

| Notifica atto di pignoramento: |                                  |                             |                           |   |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| <b>Immobile</b>                | <b>Intestatario/Destinatario</b> | <b>Beni (F., p.la, sub)</b> | <b>Quota</b>              | <b>Trascrizione del titolo di proprietà</b>                           |
| A1                             | [REDACTED]                       | Fg 27 part. 574             | 1/1<br>Comunione dei beni | atto di alienazione notaio D’Agostino rep.468028/22025 del 06/12/2001 |



descrizione metodo:

Descrizione metodo: il prezzo calcolato è stato adeguato, in base alla Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili, applicando i seguenti coefficienti:

Fattori posizionali

Caratteristiche intrinseche dell'edificio

Stato conservativo

- realizzato da oltre 30 anni: - 30%

Livello di manutenzione complessivo

- scadente: - 3%

Finiture

- economiche: - 1%

Prospicenza

- degradata: - 0,5

Ascensore -

Caratteristiche intrinseche dell'unità

Livello manutentivo complessivo

- Scadente: - 3%

Numero piani interni

- 1: + 1

Vista esterna

- OTTIMA : + 10%

Luminosità

- buona: + 0,5

Piani fuori terra

1 : + 0,5

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

| Bene                             | Mq     | €/mq   | Valore di mercato  |
|----------------------------------|--------|--------|--------------------|
| Appartamento + box               | 168,16 | 813,00 | € 136.714,08       |
| Valore di Mercato in cifra tonda |        |        | <b>€136.700,00</b> |

**- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -**

Immobile Appartamento + box

Costo Regolarizzazione abuso

**€ 5.355,00**

**- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)**

**- Stima del valore di mercato**

|                       |                     |  |
|-----------------------|---------------------|--|
| Appartamento + box    | <b>€ 131.345,00</b> | <b>Eurocentotrentunotrecentoquarantacinque mila/00</b> |
| <b>ARROTONDAMENTO</b> | <b>€ 131.000,00</b> | <b>Euro Centotrentunomila/00</b>                       |

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

Descrizione metodo: **non applicabile**

**Valore della nuda proprietà**

Comune Santa Marinella li 20/10/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

*ALL. 1 ESTRATTO DI MAPPA*

*ALL. 2 DOC. CATASTALE VISURA E PLANIMETRIE*

*ALL. 3 INQ. TERRITORIALE GOOGLE*

*ALL.4 CARTE DEI VINCOLI*

*ALL.5 ATTO ALIENAZIONE*

*ALL.6 DOMANDA CONDONI E ISTRUTTORIA COMUNALE*

*ALL.7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*

*ALL.8 DATI OMI E BORSINO*