

PROCEDURA ESECUTIVA: RGE 117/2022

PROMOSSA DA:

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

CTU:

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott.ssa Alessandra Dominici

Arch. Angela Costanza Chinè

Avv. Claudia Di Brigida

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.</b> .....	3
<b>CAPITOLO 2-PREMESSA</b> .....	6
<b>CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	7
<b>CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.</b> .....	8
RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO .....	8
RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	9
RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	10
RISPOSTA AI QUESITI N.9-10 SITUAZIONE URBANISTICA .....	10
RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....	10
RISPOSTA AI QUESITI N.12-13 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	11
RISPOSTA AL QUESITO N.14 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI .....	11
RISPOSTA AL QUESITO N.15-16 IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI .....	12
RISPOSTA AL QUESITO N.17 STIMA EGLI IMMOBILI PIGNORATI .....	12
<b>CAPITOLO 5- CONCLUSIONI E ALLEGATI</b> .....	14

## CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.

### Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

#### QUESITO N.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.

#### QUESITO N.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.

#### QUESITO N.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).

#### QUESITO N.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...

#### QUESITO N.5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

### Descrizione dell'immobile pignorato

#### QUESITO N.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 (calpestante) 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.

### Storia e identificazione catastale

#### QUESITO N.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.

#### **QUESITO N.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'accatostamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

#### **Situazione urbanistica**

#### **QUESITO N.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.

#### **Titoli edilizi**

#### **QUESITO N.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.

#### **Verifica dei procedimenti giudiziari**

#### **QUESITO N.11**

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### **Occupazione dell'immobile pignorato**

#### **QUESITO N.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.

#### **Assegnazione della casa coniugale**

#### **QUESITO N.13**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

#### **Vincoli, oneri condominiali, usi civici**

#### **QUESITO N.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.

#### **Individuazione dei lotti**

#### **QUESITO N.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.

#### QUESITO N.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.

#### Stima degli immobili pignorati

#### QUESITO N.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.

## CAPITOLO 2-PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Angela Costanza Chinè, nata a Reggio Calabria il 07.12.1965 e residente a Ladispoli con studio in via Londra 8b, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 17488; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione, con giuramento telematico effettuato il giorno 01.09.2022, in accordo con il nominato Custode Giudiziario Avv. Claudia Di Brigida fissa l'inizio delle operazioni peritali per la data del 5 settembre 2022. Il sopralluogo si è effettuato ed a concedere l'accesso sono stati congiuntamente il debitore esecutato e il comproprietario; sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati il CTU ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico stilando un elaborato peritale che si compone di n. 14 pagine e n. 14 allegati.

**CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE E DEPOSITI TELEMATICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	Invio telematico/DATA	ESITO	ALLEGATI
<b>PST GIUSTIZIA</b>	Giuramento	1° settembre 2022		
	Fascicolo telematico	Varie date	Consultazioni periodiche	
	Deposito perizia	No		
<b>SISTER</b>	Catasto	4 novembre 2022	Mappa	<b>ALL. A</b>
		4 novembre 2022	Visure catastali	<b>ALL. B</b>
		22 novembre 2022	Planimetria catastale	<b>ALL. C</b>
	Publicità Immobiliare	22 novembre 2022	Ispezioni Ipotecarie	<b>ALL. D</b>
<b>ARCHIVIO NOTARILE</b>			Atto ultraventennale	<b>ALL. E</b>
<b>GOOGLE</b>	Inquadramento Territoriale	settembre2022		
<b>P.T.P.R.</b>	Ricerca vincoli territoriali	settembre 2022		
<b>QUOTAZIONI</b>	Verifica bollettini ufficiali OMI	7-8 e 22 settembre 2022	Quotazioni ufficiali	<b>ALL. F</b>

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	ALLEGATI
<b>COMUNE DI CIVITAVECCHIA</b>	Ufficio Urbanistica, Condoni, Edilizia Privata, Gestione del Territorio	Concessione n. 59 del 17 maggio	<b>ALL. G</b> Conc. Edilizia
			<b>ALL.H</b> Fine Lavori
			<b>ALL. I</b> Grafici di Progetto
<b>UNIVERSITA' AGRARIA</b>		Attestazione usi civici	

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato
<b>CIVITAVECCHIA</b>	Sopralluogo	5 settembre 2022	Verbale di sopralluogo	<b>ALL.L</b>
			Elaborato grafico di Rilievo	<b>ALL. M</b>
			Elaborato fotografico	<b>ALL. N</b>
<b>TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA</b>	Udienza	24 gennaio 2023		
<b>SEGNALAZIONI AL GIUDICE</b>				

ALTRI ALLEGATI		ESITO	ALLEGATI
		Sintesi Id. Catastale	<b>ALL. O</b>
		Descrizione lotto unico	<b>ALL. P</b>

## CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

**RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5** ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o certificato notarile)

### COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

Pignoramento immobiliare trascritto alla form. R.G. 1616/1211 del 19/02/2021				
	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art.567, 2° comma c.p.c.)
Cert. ipotecario speciale e integrazione	x	Dal 07/02/2000 AL 29/06/2022		La documentazione depositata in atti risulta mancante delle trascrizioni sia a favore sia contro il sig. [REDACTED] comproprietario dell'immobile pignorato.
Certif. Notarile			x	Comunicato al G.E dal Custode Giudiziario nominato con la relazione depositata in atti il 6 settembre 2022

### CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Sono stati acquisiti dal Custode Giudiziario e depositati in atti i certificati storici di residenza e stato di famiglia sia del debitore esecutato che del comproprietario. Il debitore esecutato risulta allo stato LIBERO.  
Il comproprietario risulta allo stato LIBERO.

### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### IPOTECHE

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano ipoteche.

#### PIGNORAMENTI

**FORM. 1616/1211** del 19/02/2021 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 352/2021 del 04/01/2021

[REDACTED] Nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] QUOTA ½  
C/ [REDACTED] Nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per QUOTA ½  
Immobili siti a Civitavecchia via Mozart Nuovo Catasto Edilizio Urbano-C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse foglio: F. 5, part.: 530, sub7

**FORM. 7226/5350** del 27/06/2022 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 137 del 18/05/2022

F. [REDACTED] Nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] QUOTA ½  
C/ [REDACTED] Nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per QUOTA ½  
Immobili siti a Civitavecchia via Mozart Nuovo Catasto Edilizio Urbano-C6-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse foglio: F. 5, part.: 530, sub7

#### SEQUESTRI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.

#### DOMANDE GIUDIZIALI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.

#### SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze

dichiarative di fallimento.

### ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

PROPRIETÀ'	PROPRIETÀ' AL VENTENNIO
Sig. [REDACTED] (soggetto esecutato) [REDACTED] (comproprietario)	Comproprietà dal 07 febbraio 2000

### ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

ATTO DI COMPRAVENDITA Registro generale n. 1074 Registro particolare n. 684 del 09/02/2000 Notaio BECCHETTI PAOLO sede Civitavecchia repertorio 40416  
F. [REDACTED] quota ½ [REDACTED] quota ½  
C/ Cooperativa Edile [REDACTED] sede di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] quota 1/1

### DANTI CAUSA NEL VENTENNIO

AL DEBITORE ESECUTATO [REDACTED] la quota del 50% pro indivisa della proprietà dell'immobile sita a Civitavecchia via Mozart, complesso Agricasa 80-Borgata Aurelia - Garage piano seminterrato fabbricato C17 int. 6 confinante con garage n. 5, distacco strada di comparto per due lati, terrapieno e individuato al piano s1 foglio 5, part. 530, subalterno 7 del catasto urbano, è pervenuta per atto di compravendita dell'Atto Notaio Paolo becchetti del 07 febbraio del 2000 REP. N. 40.416 RACC. n. 20.724 trascritto il 09/02/2000 - Reg. Particolare 684 Reg. Generale 1074. La rimanente quota del 50% nello stesso atto risulta essere del sig. [REDACTED] in qualità di comproprietario c.f. [REDACTED] e tutto proveniente da: [REDACTED] [REDACTED] sede di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] quota 1/1

### RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene posto in esecuzione è un locale garage che di seguito si descrive:

DESCRIZIONE IMMOBILE							
COMUNE	Civitavecchia						
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Via Mozart complesso "Agricasa 80" -Borgata Aurelia fabbricato C17 scala D piano seminterrato int. n. 6						
PIANO seminterrato	UNITA' AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE					
	Garage	Mq 90					
PLANIMETRIA RILEVATA	Sopralluogo del 5 settembre 2022 ALL. "M"						
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Sopralluogo del 5 settembre 2022 ALL. "N"						
CONFINI							
Il garage confina con il garage n. 5, distacco strada di comparto per due lati, terrapieno.							
DATI CATASTALI							
foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
5	530	7	C/6	3	69 m <sup>2</sup>	Totale: 99 m <sup>2</sup>	Euro 327,85
CARATTERISTICHE INTERNE							
Il locale è un garage utilizzato come deposito di vario tipo. Le pareti risultano lasciate a rustico e la porta d'ingresso è basculante. Il locale appare in uno stato di disordine per il materiale numeroso che vi è custodito nel suo interno. Non risulta alcun tipo di manutenzione anche se non si evincono stati di degrado murario rilevanti.							
CARATTERISTICHE ESTERNE							
Il bene è ubicato a Civitavecchia nella Località "Borgata Aurelia" e si presenta come un agglomerato urbano periferico rispetto alla città di Civitavecchia. Il contesto urbanistico risulta con diverse tipologie di fabbricati residenziali. Il bene oggetto di pignoramento risulta inserito in un fabbricato plurifamiliare di 4 piani più il piano							

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia Esecuzione immobiliare R.G.E.117/22

C.T.U. - Esperto Estimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.f. 10015391005E-mail ang.lachine65@gmail.com

interrato dove sono stati ricavati i box. Il fabbricato nel suo intero si presenta in un discreto stato di manutenzione.

**MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Non risulta costituito condominio.

**CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972**

**VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA /ESENTE I.V.A.**

La vendita immobiliare non risulta soggetta ad IVA in quanto il cedente è un soggetto privato pertanto fuori dal campo di applicazione IVA. In ogni caso le caratteristiche oggettive dell'immobile (garage con cat. Catastale C/6) lo rendono Fabbricato Strumentale per Natura che in rif all'art. 10 comma 8 ter D.P.R. 633/1972 viene classificato in esenzione IVA

**RISPOSTA AI QUESITI N.7-8** STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**DATI CATASTALI ATTUALI**

foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
5	530	7	C/6	3	69 m <sup>2</sup>	Totale: 99 m <sup>2</sup>	Euro 327,85

**CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Risulta conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento

**ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE**

Si è acquisita la mappa aggiornata che identifica il bene allo stato attuale.

**AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

Le planimetrie catastali risultano conformi al titolo urbanistico legittimante ed anche allo stato dei luoghi.

**RISPOSTA AI QUESITI N.9-10** SITUAZIONE URBANISTICA

**STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

In riferimento al P.R.G. del Comune di Civitavecchia, approvato con DPR 02.10.1967 e pubblicato sulla G.U. n. 48 del 23.02.1968 – Adeguamenti deliberati dal C.: con atto n. 92 del 22.04.1970 e con modifiche ed integrazioni apportate con varianti approvate dalla Regione Lazio. l'immobile ricade in area destinata a zona di ampliamento e ristrutturazione edilizia semi estensiva di tipo D; disposizioni normative contenute nelle NTA del PRG all'art. 13

**TITOLI EDILIZI**

CONCESSIONE EDILIZIA n. 59 del 17 maggio 1988 rilasciata dal Comune di Civitavecchia Edificio C17

**DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI**

Non si rilevano difformità

**RISPOSTA AL QUESITO N.11** VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

**VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano altri procedimenti se non quello del Pignoramento.

**RISPOSTA AI QUESITI N.12-13** OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE				
Immobile	Libero	Occupato		
Garage sito a Civitavecchia Via Mozart fabbricato C17 scala D piano seminterrato n. 6 f. 5 p.Ila 530 sub 7	NO	Risulta occupato dal debitore esecutato e dal comproprietario.		
POSSESSO DELL'IMMOBILE				
Immobile	Intestatari	Titolo Legittimante Il Possesso	Trascrizione Del Pignoramento	
Garage sito a Civitavecchia Via Mozart fabbricato C17 scala D piano seminterrato n. 6 f. 5 p.Ila 530 sub 7	(soggetto debitore) (comproprietario)	Atto di compravendita del 09/02/2000 Notaio BECCHETTI PAOLO sede Civitavecchia repertorio 40416 Racc. 20.724	Form. 7226/5350 del 27/06/2022 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 137 del 18/05/2022	
ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE SULL'IMMOBILE				
	Registr. contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti-Contratti locazione- Assegn. casa coniugale	Non si rilevano	Form. 7226/5350 del 27/06/2022		x

**RISPOSTA AL QUESITO N.14** VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI

VINCOLI SUI BENI PIGNORATI	
VINCOLO ARTISTICO	Nessuno
VINCOLO STORICO	Nessuno
VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ	Nessuno
VINCOLO DI INDIVISIBILITA'	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI	
SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE:	Non risulta costituito alcun condominio
SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE:	
SPESE CONDOMINIALI:	
DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI	
Da quanto emerso dalla consultazione delle tavole di riferimento presso l'università agraria di Civitavecchia, l'area in cui ricade l'immobile oggetto di procedura esecutiva non è gravato da Usi Civici.	
ALTRI VINCOLI	
Da PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2, l'area rientra nel tessuto urbano non soggetta a vincoli.	

**RISPOSTA AI QUESITO N.15-16** IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO				
Notifica atto di pignoramento: 15-12-2020 per quota pari a ½ in capo al sign. Annibali Amedeo				
Immobile	Intestatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Garage sito a Civitavecchia Via Mozart semint. n. 6 f. 5 p.la 530 sub 7	[REDACTED] (soggetto debitore)	foglio: 5, part.: 530,	1/2	TRASCRIZIONE del 09/02/2000 - Reg. Particolare 684 Reg. Generale 1074 ATTO NOTARILE PUBBLICO del 07/02/2000 Notaio Becchetti Paolo rep. n. 40416
	[REDACTED] (comproprietario)	subalterno: 7	1/2	
PROGETTO DI DIVISIONE				
Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva non si ritiene possibile predisporre frazionamenti secondo i canoni della "Comoda divisibilità" in ragione della esigua metratura.				
VENDITA DEI BENI PIGNORATI				
La vendita sarà effettuata in un unico lotto d'asta.				

**RISPOSTA AL QUESITO N.17** STIMA EGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni già riportate al quesito n. 6 da cui ha poi determinato la superficie commerciale risultante pari alla sup. lorda secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138:

GARAGE superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni, al 50% dei muri perimetrali se in comunione; determinando la superficie commerciale di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
GARAGE	SUP.LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n.138/1998)	SUP. RAGGUAGLIATA mq
Civitavecchia Via Mozart semint. n. 6 f. 5 p.la 530 sub 7	99	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	99
SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 99

**METODI DI STIMA UTILIZZATI**

**METODO 1: VALORE DI MERCATO**

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il compendio immobiliare, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni. Non si sono rintracciate valutazioni OMI relative alla zona d'interesse pertanto si è preso in valutazione il dato della zona centrale che oscilla tra 650 €/mq e 950 €/mq e la media che ne deriva coincide con i dati trasmessi dal bollettino BIR del secondo semestre dell'anno 2021 (ultimo dato rintracciato). Pertanto il CTU ha preso in considerazione tale valore pari ad € 800 e confrontato con la valutazione di locali similari.

TIPOLOGIA IMMOBILE Mq. 99	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
Garage sito a Civitavecchia Via Mozart semint. n. 6 f. 5 p.la 530 sub 7	BIR 2° n. 2021	800	800	800	€ 700
	OMI 1° N. 2022	650	950	800	
	VAL. LOCALI	400	800	600	
<b>MEDIA DEI VALORI DI MERCATO</b>				<b>€ 733,33</b>	<b>€ 700,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA</b>					<b>€ 69.300,00</b>

**METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Valori di locazione mensile x MQ (superficie commerciale 99 mq)

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il compendio immobiliare, si individua il più probabile valore locativo di vendita scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene

TIPOLOGIA IMMOBILE		Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
Garage sito a Civitavecchia Via Mozart semint. n. 6 f. 5 p.lla 530 sub 7	BIR 2° n. 2021	4,00	4,00	4,00	<b>€ 335,00</b>
		3	4,3	3,65	
	VAL. LOCALI	2,00	3,00	2,5	
<b>STIMA CANONE MENSILE</b>					<b>€ 335,00</b>
Stima canone annuo €					€ 4.020,00
Spese manutenzione al 25%					€ 1.005,00
Reddito netto (canone annuo - spese)					€ 3.015,00
Tasso di capitalizzazione medio (T) 7%					
<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE</b>					<b>€ 43.050,00</b>
con arrotondamento (VC = R.N. x T)					

**MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI**

DESCRIZIONE: Il valore di mercato viene dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi e rapportato agli adeguamenti e correzioni opportuni secondo il seguente calcolo:

valore di mercato	€ 69.300,00
valore per capitalizzazione del reddito	€ 43.050,00
<b>MEDIA dei valori</b>	<b>€ 56.175,00</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

Il valore ottenuto viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile descritte nel quesito n. 6 evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e la tabella che segue e il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		Coefficiente di merito
EDIFICIO	20 - 40 Anni Scadente	-0,1
	INDICE CORRETTIVO (1+coeff. merito)	<b>0,9</b>

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO**

BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO
GARAGE Civitavecchia Via Mozart semint. n. 6 f. 5 p.lla 530 sub 7	99	€ 515	€ 50.557,50
Valore di mercato in cifra tonda			€ 51.000,00
DETRAZIONE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO			
GARAGE Civitavecchia Via Mozart semint. n. 6 f. 5 p.lla 530 sub 7	€ 5.100	(Decurtazione del 10%)	

Tenuto conto che la quota pignorata risulta pari al 50%, si avrà che la stessa risulta:

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO QUOTA AL 50%**

LOTTO UNICO	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO	QUOTA AL 50%
GARAGE Civitavecchia Via Mozart semint. n. 6 f. 5 p.lla 530 sub 7	99	€ 465	€ 46.000,00	€ 23.000,00

## CAPITOLO 5- CONCLUSIONI E ALLEGATI

Copia del presente elaborato peritale completo di allegati è stato inviato a mezzo raccomandata AR al debitore e al comproprietario presso i rispettivi domicili, al Creditore procedente e al Custode Giudiziario a mezzo PEC, a tutti in data 22 dicembre 2022 come previsto dal G.E. dando termine per eventuali note di osservazioni al 9 gennaio 2023. La relazione di consulenza tecnica si completa con i seguenti allegati:

- ALL. A Mappa Catastale
- ALL. B Visure Catastali
- ALL. C Planimetria Catastale
- ALL. D Ispezione ipotecaria
- ALL. E Atto Ultraventennale
- ALL. F Quotazioni ufficiali
- ALL. G Conc. Edilizia
- ALL. H Fine Lavori
- ALL. I Progetto Grafico
- ALL. L Verbale
- ALL. M Elaborato Grafico di rilievo
- ALL. N Elab. fotografico
- ALL. O Sintesi identificativi catastali formato rtf
- ALL. P Descrizione lotto (formato rtf)

Ladispoli, 22dicembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO- ESPERTO ESTIMATORE  
(Dott. Arch. Angela Costanza Chinè)