



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 115/2022**

PROMOSSA DA: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA  
SOC. COOP. A R.L.**

CONTRO: **\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\***



---

GIUDICE: **DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

C.T.U.: **ARCHITETTO ROSSELLA FOSCHI**

CUSTODE: **AVVOCATO FRANCESCO SERPA**



---

**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

### IL G.E. AFFIDA ALL'ESPERTO IL SEGUENTE INCARICO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2) effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 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:

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 grande G.E.

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(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;*

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

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

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

**10)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'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;

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

**12) 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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.**

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

**14) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**15)** appuri, sulla scorta della 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. 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;

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

**17) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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:

**utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari

**invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, 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 sì 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, indicando nel 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

#### BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc. Coop. a r.l. / \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

L'esecuzione immobiliare è riferita all'appartamento in Civitavecchia (RM), Via Apollodoro n. 10, int. 4, piani 1° e 2°, con magazzino di pertinenza al piano terreno.

Il GE in data 26/09/2022 ha affidato l'incarico di esperto stimatore al geom. Ghini Ettore, formulando i quesiti, fissato i tempi di svolgimento e fissato l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 7/02/2023. Successivamente, a seguito della mancata accettazione dell'incarico da parte dell'esperto stimatore, il G.E. in data 30/01/2023 ha nominato in sua vece la sottoscritta CTU, differendo la già fissata udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita al 6/06/2023. Il CTU ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 4/02/2023.

Previo esame della documentazione in atti, il 22/03/2023 è stato svolto sopralluogo nell'immobile insieme con il custode incaricato Avvocato Francesco Serpa.

La presente relazione è stata inviata alle parti ed al custode in data 6 maggio 2023 per consentire le eventuali osservazioni. Non sono state presentate osservazioni alla relazione.

## CAPITOLO 3

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE                            |                                    |                                                                                                                      |                                                                                                                                    |                      |
|---------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI              | ATTIVITÀ                           | DATA                                                                                                                 | ESITO                                                                                                                              | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA                               | Giuramento                         | 4/02/2023                                                                                                            | Accettazione deposito atto ruolo:115/2022 – tipo atto NonCodificatoStandalone – id: 9994/001 17FC9FF8B 131° 39-195E – EEF4674EFCFD |                      |
|                                             | Fascicolo telematico               |                                                                                                                      | consultazione                                                                                                                      |                      |
|                                             | Deposito perizia                   |                                                                                                                      |                                                                                                                                    |                      |
| SISTER (Telematico)                         | Catasto                            | 02/2023                                                                                                              | acquisizione visure - Tabelle OMI                                                                                                  |                      |
|                                             | Conservatoria                      | 02/2023                                                                                                              | ispezione di verifica                                                                                                              |                      |
| GOOGLE                                      | Inquadramento Territoriale         | 03/2023                                                                                                              | individuazione sito per sopralluogo                                                                                                |                      |
| REGIONE LAZIO                               |                                    |                                                                                                                      |                                                                                                                                    |                      |
| ACCESSO AGLI ATTI                           |                                    |                                                                                                                      |                                                                                                                                    |                      |
| UFFICI                                      | UFFICIO/ATTIVITÀ                   | ESITO                                                                                                                | Allegato (Eventuale)                                                                                                               |                      |
| COMUNE DI CIVITAVECCHIA UFFICIO URBANISTICO | Titoli autorizzativi, PRG, vincoli | acquisizione certificato destinazione urbanistica e certificazione uso civico; acquisizione certificato di agibilità | ALL. 13<br>ALL. 11                                                                                                                 |                      |
| COMUNE DI CIVITAVECCHIA ANAGRAFE            | Stato civile                       | acquisizione certificato stato civile                                                                                | ALL. 6                                                                                                                             |                      |

|                                     |                                   |                                                                               |                                                                                                      |                      |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| COMUNE DI ROMA<br>ANAGRAFE          | Stato civile                      | acquisizione certificato per riassunto atto di matrimonio                     | ALL. 7                                                                                               |                      |
| AGENZIA ENTRATE                     | Catasto                           | stralcio foglio di mappa, planimetria, visura                                 | ALL 8<br>ALL 10<br>ALL 9                                                                             |                      |
|                                     | Pubblicità Immobiliare            | Ispezioni e visura atto di compravendita;<br>visura iscrizioni e trascrizioni | ALL. 12                                                                                              |                      |
|                                     |                                   |                                                                               |                                                                                                      |                      |
| ARCHIVIO NOTARILE                   | Atto Compravendita                | ---                                                                           |                                                                                                      |                      |
|                                     | Atto Ultraventennale              | ---                                                                           |                                                                                                      |                      |
|                                     |                                   |                                                                               |                                                                                                      |                      |
| DATI DI INTERESSE                   |                                   |                                                                               |                                                                                                      |                      |
| RIUNIONI/INCONTRI                   | MOTIVO                            | DATA/ORA                                                                      | ESITO                                                                                                | Allegato (Eventuale) |
| VIA APOLLODORO 10,<br>CIVITAVECCHIA | Sopralluogo                       | 22/03/2023<br>ore 15,00                                                       | Il sopralluogo si è svolto con<br>regolarità e sono state consentite<br>tutte le indagini necessarie |                      |
| TRIBUNALE DI<br>CIVITAVECCHIA       | Udienza                           |                                                                               |                                                                                                      |                      |
|                                     |                                   |                                                                               |                                                                                                      |                      |
| SEGNALAZIONI AL<br>GIUDICE          |                                   |                                                                               | No                                                                                                   |                      |
| CASI DI OPPONIBILITA'               | Contratti di locazione            |                                                                               | No                                                                                                   |                      |
|                                     | Assegnazione della casa coniugale |                                                                               | No                                                                                                   |                      |
|                                     |                                   |                                                                               |                                                                                                      |                      |
|                                     |                                   |                                                                               |                                                                                                      |                      |

## CAPITOLO 4

### RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

#### QUESITO 1

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

E' stata verificata, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione che è compiutamente esposta nel certificato notarile redatto in data 13/09/2022 dal dott. Rocco Mancuso notaio in Lecce.

|                                         | Presente in atti | Data indagine | Non presente in atti | Completezza (d1 e d2) |
|-----------------------------------------|------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| Certificato ipotecario                  | NO               |               |                      |                       |
| Certificato notarile                    | SI               | 13/09/2022    |                      | SI                    |
| <b>Segnalazioni al Giudice:</b> nessuna |                  |               |                      |                       |

#### QUESITO 2

##### Esame preliminare della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 13/09/2022 dal dott. Rocco Mancuso notaio in Lecce.

Si precisa che

- la certificazione relativa all'immobile comprende atti di acquisto che sono stati trascritti in data oltre venti anni antecedente la trascrizione del pignoramento (16/06/2022);
  - non risulta nel fascicolo telematico il deposito, da parte del creditore procedente, dell'estratto catastale attuale e storico.
- Nella certificazione sostitutiva del notaio Rocco Mancuso sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile. E' stato pertanto acquisito dal CTU unitamente all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con annotazioni in calce.

**Certificato di Stato Civile: (ALL. 6)**

**Certificato di Stato Civile: (ALL.)**

\*\*\*\*\* , nat \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (Atto N. 251 parte 2 serie B anno 2008 Comune di Civitavecchia) è iscritta all'indirizzo Via Apollodoro N. 10 int. 3 – Comune di Civitavecchia.

**Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio: (ALL. 7)**

Dall' ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL' ATTO DI MATRIMONIO è certificato che dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Civitavecchia al N. 27 P. 1 anno 2003 risulta che \*\*\*\*\* , nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nat \*\*\*\*\*a \*\*\*\*\* hanno contratto matrimonio il 28/06/2003 in Civitavecchia.

**ANNOTAZIONI:**

- gli sposi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno scelto il regime della separazione di beni con atto a rogito notaio Francesco M. Sirolli Mendaro Pullieri in data 20.11.2009 rep. 26060;
- con provvedimento del Tribunale di Civitavecchia N. 24/2007 in data 22/01/2007 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ..

## QUESITO 3

### Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Appartamento nel Comune di Civitavecchia (RM), Via Apollodoro n. 10, int. 4, piani 1° e 2°, con locale magazzino di pertinenza al piano terra

**IPOTECHE:**

- ipoteca volontaria iscritta al N. 206 R.P. e 1363 R.G. in data 2/03/2005 a garanzia di mutuo da atto pubblico a rogito del notaio Eric Robertazzi di Tivoli del 23/02/2015 rep. 6351/4506, per € 160.000,04 a garanzia del capitale di € 320.000,00, durata quinquennale, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma, c.f. 01275240586 e contro \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , per la piena proprietà in regime di separazione di beni.

**PIGNORAMENTI:**

- pignoramento trascritto al N. 5001 R.P. e 6741 R.G. in data 16.02.2022 per notifica Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 23/05/2022 N. 1652, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma, c.f. 01275240586, rappresentata e difesa dall' avv. Domenico Fazzi, elettivamente domiciliato in Civitavecchia, Via A.Cialdi N. 2 presso l'avv. Lorenzo Mereu, e contro \*\*\*\*\* , nat \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , per la piena proprietà, per la somma di € 108.882,28, oltre ad interessi e spese.

**SEQUESTRI:**

NO

**DOMANDE GIUDIZIALI:**

- domanda giudiziale trascritta al N. 844 R.P. e N. 1130 R.G. in data 9/02/2022 a favore di \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , domiciliato in Civitavecchia, Via Annovazzi N. 15, presso l'avv. Guerina Crescentini e contro \*\*\*\*\* , nat \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\*\*\* , per sentirsi dichiarare l'annullamento dell'atto in data 2/03/2015, trascritto al N. 989 R.P., emesso dal Tribunale di Civitavecchia il 24/01/2022.

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

NO

**ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)**

NO

# QUESITO 4

## Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

| PROPRIETÀ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| PACHECO VERONICA LUCIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | NO                     |
| <p>PROVENIENZA (1. F):</p> <p>- trascrizione al N. 5952 R.P. e 8663 R. G. in data 2/10/2017 a favore di ***** ***** ***** , nat ***** il ***** , c.f. ***** , per la piena proprietà in regime di separazione di beni e contro ***** ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** : atto di compravendita a rogito del notaio Eric Robertazzi di Tivoli in data 27/09/2017 rep. 13139 racc. 9725 per gli immobili in oggetto.</p> <p>PROVENIENZA (1. F):</p> <p>- trascrizione al N. 5952 R.P. e 8663 R. G. in data 2/10/2017 a favore di Pacheco Veronica Lucia, nata in Quito (Equador) il 4/11/1977, c.f. PCH VNC 77S44 Z605L, per la piena proprietà in regime di separazione di beni e contro Passalacqua Massimiliano, nato a Civitavecchia il 29/08/1964, c.f. PSS MSM 64M29 C773G: atto di compravendita a rogito del notaio Eric Robertazzi di Tivoli in data 27/09/2017 rep. 13139 racc. 9725 per gli immobili in oggetto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| <p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti ) ( 1C ) :</p> <p>- trascrizione al N. 989 R.P. e 1362 R.G. in data 2/03/2015 a favore di ***** ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** e contro ***** ***** , c.f. ***** : atto di compravendita a rogito notaio Eric Robertazzi di Tivoli in data 23.03.2015 rep. 6350 racc. 4505, degli immobili in oggetto.</p> <p>PREMESSO CHE le due unità immobiliari in oggetto distinte in Catasto Fabbricati di Civitavecchia al Foglio 20 particella 501 e 506, sono state originate con la fusione catastale, realizzata con denuncia di variazione in data 1.10.2014 prot. 121735 pratica N. RM0623712, tra l' u.i. distinta al F. 20 part. 230 sub 1 graffata con la part. 642 e l'unità distinta al F. 20 part. 230 sub 2 graffata con le partt. 642 e 641, è opportuno distinguere l'elenco dei trasferimenti nei due corpi originari, e cioè:</p> <p>A) per l'unità immobiliare distinta al F. 20 part. 230 sub 1 graffato con la part. 642, oggetto delle seguenti formalità:</p> <p>- trascrizione al N. 2970 R.P. in data 18.07.1994 a favore della Società ***** (ex ***** ) e contro ***** , nata a ***** il ***** , ***** ***** , nato a ***** il ***** , ***** ***** , nato a ***** il ***** , ***** ***** Irma, nata a ***** il ***** e ***** ***** , nato a ***** l' ***** : atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Giovannini di Civitavecchia del ***** ,</p> <p>- trascrizione al N. 2918 R.P. in data 6/06/2013 a favore di ***** , c.f. ***** e contro ***** , c.f. ***** : atto di compravendita a rogito notaio Eric Robertazzi di Tivoli in data 27.05.2013.</p> <p>B) per l'unità immobiliare distinta al F. 20 part. 230 sub 2 graffato con le partt. 640 e 641, oggetto delle seguenti formalità:</p> <p>- trascrizione N. 141 in data 3.04.1935 a favore di ***** ***** fu ***** nato a ***** il ***** e contro ***** ***** fu ***** : atto di compravendita a rogito notaio Pampersi di Civitavecchia in data ***** ;</p> <p>- trascrizione N. 6211 R.P. in data 2.12.1983 a favore di ***** c.f. ***** per la quota di 5/15, e ***** ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** per la quota di 2/15 ciascuno, e contro ***** c.f. ***** : denuncia di successione di ***** ***** deceduto il 12.12.1982, registrata a Civitavecchia il 13.06.1983 al N. 70 Vol. 211;</p> <p>- trascrizione N. 2913 in data 6.06.2013 a favore di ***** c.f. ***** per la quota di 5/15, e ***** ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** per la quota di 2/15 ciascuno e contro ***** c.f. ***** atto notaio Eric Robertazzi del 27.05.2013 per l'accettazione tacita dell'eredità di ***** ,</p> <p>- trascrizione al N. 2914 R.P. in data 6.06.2013, a favore di ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** , ***** ***** c.f. ***** , contro ***** c.f. ***** : atto notaio Eric Robertazzi in data 27.05.2013 per l'accettazione tacita dell'eredità di ***** ***** deceduta il 21.11.1994 (denuncia di successione reg.ta a Civitavecchia il 13 maggio 1995 al N. 58 Vol. 289, non trascritta);</p> <p>- trascrizione al N. 200 R.P. in data 11.01.2013 a favore di ***** ***** c.f. ***** , per la quota di</p> |                        |

3/45, e \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , per la quota di 2/45 ciascuno, e contro \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* per la quota pari a 1/5 della piena proprietà del de cuius: denuncia di successione di \*\*\*\*\* a deceduta il  
 28.04.2004, reg.ta a Viterbo il 15.11.2004 al N. 65 Vol. 1244;  
 - trascrizione al N. 2915 R.P. in data 6.06.2013, a favore di \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota  
 di 3/45, e \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , per la quota di 2/45 ciascuno, e contro \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* per la quota pari a 1/5 della piena proprietà del de cuius: atto notaio Eric Robertazzi del 27.05.2013 per  
 l'accettazione tacita dell'eredità di \*\*\*\*\* ;  
 - trascrizione al N. 1373 in data 17.02.2010, a favore di \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
 c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , per la quota di 3/135 ciascuno  
 di piena proprietà del de cuius, e contro \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* per la quota di 3/45 di piena  
 proprietà: denuncia di successione di \*\*\*\*\* deceduto il 15.03.2008, reg.ta a Viterbo il 12.05.2009 al  
 N. 92 Vol. 1377;  
 - trascrizione al N. 199 in data 11.01.2013 quale rettifica della trascrizione con N. 1373/2010, a favore di \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* , per la quota di 3/135 piena proprietà ciascuno e contro \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\*  
 per la quota di 3/45 di piena proprietà: denuncia di successione di \*\*\*\*\* deceduto il 15.03.2008, reg.ta a  
 Viterbo il 12.05.2009 al N. 92 Vol. 1377;  
 - trascrizione al N. 2916 R.P. in data 6.06.2013 , a favore di \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , per la quota di 3/135 piena  
 proprietà ciascuno e contro \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* per la quota di 3/45 di piena proprietà:  
 atto notaio Eric Robertazzi del 27.05.2013 per l'accettazione tacita dell'eredità di \*\*\*\*\* ;  
 - trascrizione N. 3753 in data 16.04.2014, a favore di \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
 c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , per la quota di 3/135 piena proprietà  
 ciascuno e contro \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* per la quota di 3/45 di piena proprietà: denuncia di  
 successione di \*\*\*\*\* deceduto il 15.03.2008, reg.ta a Viterbo il 27.03.2014 al N. 889 Vol. 9990;  
 - trascrizione al N. 2917 R.P. e 4187 R.G. in data 6/06/2013 a favore di \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* e  
 contro \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* ,  
 \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* c.f.\*\*\*\*\* atto di  
 compravendita a rogito notaio Eric Robertazzi di Tivoli in data 27.05.2013 rep. 2503 racc. 1771.

## QUESITO 5

### Atto di provenienza ultraventennale

Gli atti di provenienza ultraventennale, relativi alle due precedenti unità immobiliari (distinte al F. 20 part. 230 sub 1 graffata con la part. 642 e al F. 20 part. 230 sub 2 graffata con le partt. 640 e 641) e cioè la compravendita a rogito notaio Giuseppe Giovannini di Civitavecchia del 14.07.1994 trascritta al N. 2970 R.P. in data 18.07.1994 e la compravendita a rogito notaio Pampersi di Civitavecchia in data 4.03.1935 trascrizione N. 141 R.P. in data 3.04.1935 non sono presenti, ma citati nella documentazione in atti.

## QUESITO 6

### Descrizione immobile

|                      |                                      |                             |
|----------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Immobile</b>      | <b>Tipo</b> : Appartamento           |                             |
| <b>COMUNE</b>        | Civitavecchia                        |                             |
| <b>VIA / CIVICO</b>  | Via Apollodoro N. 10                 |                             |
| <b>PIANO/INTERNO</b> | PP. 1° e 2° int. 4                   |                             |
|                      | <b>APPARTAMENTO PP. 1°-2°</b>        | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |
|                      | PIANO 1°                             |                             |
|                      | soggiorno con angolo cottura a vista | mq 25,40                    |
|                      | bagno                                | mq 4,35                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-----------|--------|--------|----------|--------------------------------------------------|----------|
| <p>letto<br/>disimpegno e scala</p> <p>mq 15,65<br/>mq 5,15</p> <p>mq 50,55</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p>PIANO 2°</p> <p>letto<br/>bagno</p> <p>mq 17,15<br/>mq 4,70</p> <p>mq 21,85</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p><b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b></p> <p><b>mq 72,40</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p><b>Accessorio dell'appartamento</b></p> <p>Terrazza a livello (P. 2°)</p> <p>mq 42,00</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p><b>MAGAZZINO P.T.</b></p> <p>SUPERF. CALPESTABILE</p> <p>mq 11,00</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p><b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b></p> <p><b>mq 11,00</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p>PIANTA (ALL. 1 ),<br/>FOTO: Prospetto su strada dell'immobile e del fabbricato, soggiorno e cucina a giorno, camera, bagno, disimpegno e scala interna, camera e bagno al p. 2°, terrazza, magazzino al p. terreno (ALL. 2 )</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p><b>CONFINI</b></p> <p>Via Apollodoro, passaggio comune, altra unità immobiliare</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p><b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. ALL. 8, ALL. 9</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| Foglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale                             | Rendita  |
| 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 230   | 506  | 2         | A/2    | 3      | Vani 4   | Totale: mq 94<br>escluse aree scoperte:<br>mq 85 | € 506,13 |
| 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 230   | 501  | 2         | C/2    | 3      | mq 11    | Totale : mq 16                                   | € 52,27  |
| <p>Indirizzo:<br/>Civitavecchia, Via Apollodoro N. 10</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p><b>CARATTERISTICHE INTERNE</b></p> <p>L'appartamento si sviluppa su due livelli: al piano 1° comprende il soggiorno con angolo cottura a vista, 1 bagno, 1 camera, il disimpegno e la scala interna; al piano 2° 1 camera ed 1 bagno, oltre alla terrazza a livello. La superficie utile (calpestabile) è di mq 72,40 oltre alla terrazza a livello al p. 2° di mq 42,00; l'altezza utile è di m 3,00 al piano 1°, m 2,20 al piano 2°. L'immobile ha affacci sulla strada pubblica ed esposizione a sud-est e nord-ovest..</p> <p>I pavimenti sono in marmette di ceramica, le finiture di tutti i locali in intonaco tinteggiato, il rivestimento in maiolica dei bagni ha altezza di m 2,10; gli infissi sono in legno con rivestimento anche delle imbotti.</p> <p>L'immobile è regolarmente fornito degli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento autonomo con pompe di calore: di tutti è certificata la regolare esecuzione nel certificato di agibilità n. 4 rilasciato dal Comune di Civitavecchia in data 30/03/2015. In atti dell'Ufficio è l'attestazione prestazione energetica della classe C.</p> <p>Buono è lo stato di manutenzione. L'immobile è privo di area a parcheggio.</p> <p>Il magazzino ha pianta trapezoidale irregolare di mq utili 11 ed altezza di m 2,35; è rifinito ad intonaco tinteggiato ed è fornito di due ingressi, uno con infisso in legno dal passaggio comune d'ingresso al fabbricato, l'altro aperto con saracinesca metallica sulla Via Paolo III, che consente l'accesso carrabile</p> |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p><b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b></p> <p>L'immobile è nel centro di Civitavecchia in un fabbricato a due piani oltre il piano servizi, che comprende quattro unità abitative; non è costituito in condominio.</p> <p>L'ingresso è dalla Via Apollodoro attraverso un passaggio rettilineo comune, che rasenta il fabbricato stesso (ed il portone di entrata) e serve anche il magazzino; quest'ultimo ha accesso diretto anche dalla retrostante Via Paolo III.</p> <p>La costruzione ha struttura portante in muratura ai piani terreno e primo ed in cemento armato al piano ultimo, copertura a terrazza, paramento ad intonaco. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |
| <p><b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b></p> <p>Vendita esente dalle imposte IVA</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |      |           |        |        |          |                                                  |          |

## QUESITO 7

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

La descrizione attuale dell'immobile pignorato - nella destinazione d'uso indicata nei dati catastali del piano 2° - non corrisponde alla descrizione contenuta nel pignoramento.

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

|      |                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -a1: | ---                                                                                                                                                                                                                                       |
| -a2: | ---                                                                                                                                                                                                                                       |
| -a3: | i dati catastali relativi al piano 2° indicati nel pignoramento non inficiano la corretta identificazione del bene, in quanto la difformità con lo stato attuale riguarda la diversa destinazione d'uso dei locali, attuata abusivamente. |

## QUESITO 8

### Aggiornamento del catasto

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del magazzino sono state redatte in data 1/10/2014 (**ALL. 10**) e sono conformi al titolo edilizio.

Nell'immobile sussiste un abuso edilizio in quanto il piano 2° dell'appartamento è adibito ad abitazione anziché a locali di servizio: pertanto il CTU non ne aggiorna né la planimetria né la consistenza.

## QUESITO 9

### Normativa urbanistica

PRG (approvato con DPR 2/10/1967): zona residenziale di tipo D

## QUESITO 10

### Titoli edilizi

#### Regolarità edilizia:

Il fabbricato originario risale agli anni Quaranta del Novecento ed è stato oggetto, negli anni 2013-2014, di lavori di ristrutturazione con la sopraelevazione di un piano adibito a servizi degli appartamenti sottostanti ed a frazionamenti: le opere sono state eseguite con "denuncia d'inizio attività in alternativa al permesso di costruire" prot. n. 29451 del 22/5/2013, prot. 29457 del 22/5/2013, prot. n. 59625 del 15/10/2013 ed alla "segnalazione certificata di inizio attività" in variante prot. n. 65102 del 22/9/2014.

In contrasto con i suddetti titoli edilizi, il piano secondo dell'appartamento ha caratteristiche edilizie abitative, con la modifica dell'uso da servizio (soffitta e lavatoio) ad abitazione (camera e bagno).

#### Dichiarazione di agibilità:

Il Comune di Civitavecchia ha rilasciato certificato di agibilità n. 4 del 30/03/2015 (**ALL. 11**)

#### difformità edilizie, sanabilità e costi

L'irregolarità riscontrata costituisce abuso edilizio in quanto comporta la maggiorazione della volumetria assentita nei titoli autorizzativi, dove il piano secondo - per la specifica destinazione a "soffitta" e "lavatoio" - è escluso dal conteggio della cubatura; l'intervento abusivo si configura anche come una "ristrutturazione" che integra tutti gli spazi dell'immobile (interni ed esterni) nell'uso abitativo.

La data di esecuzione dell'intervento abusivo non è documentata. Tuttavia, poiché la descrizione dell'immobile nell'atto di compravendita 27 settembre 2017 (cfr **ALL. 12**, art. 1 e art. 7) è conforme al titolo edilizio, può presumersi che l'esecuzione sia successiva a tale data.

Per questo motivo l'illecito non è sanabile ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR n. 380/2001, per la cui applicazione - nel caso in esame - è norma vigente la legge Regione Lazio n. 13 del 16 aprile 2009 per il "recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" da intendersi, per i successivi aggiornamenti, "esistenti" alla data del 31/1/2017.

Poiché il Comune di Civitavecchia ha autorizzato i locali accessori ubicati al piano 2° dell'immobile siffatto, la riduzione in pristino può consistere solo nell'eliminazione del bagno, conservando nel locale le sole attrezzature di una lavanderia.

### QUESITO 11

#### Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non risultano, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, trascrizioni di procedimenti giudiziari sul bene pignorato.

### QUESITO 12

#### Occupazione dell'immobile pignorato

|                    | Libero | Occupato |
|--------------------|--------|----------|
| Immobile pignorato | SI     |          |
|                    |        |          |

#### Possesso dell'immobile

| Immobile | Intestatario | Titolo legittimante il possesso | Trascrizione del pignoramento |
|----------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|
|          |              |                                 |                               |

#### Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

| Descrizione: ---       |                         |                           |              |    |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|----|
| Contratti              | Registrazione contratto | Trascrizione pignoramento | Opponibilità |    |
|                        |                         |                           | SI           | NO |
| Atti privati           |                         |                           |              |    |
| Contratti di locazione |                         |                           |              |    |

### QUESITO 13

#### Assegnazione della casa coniugale

Non sussiste, per l'immobile in esame, tale situazione

### QUESITO 14

#### Vincoli sul bene pignorato

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

#### Oneri condominiali

Il fabbricato non è costituito in condominio

|                                                |     |
|------------------------------------------------|-----|
| <b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> | --- |
| <b>Spese straordinarie già deliberate:</b>     | --- |
| <b>Spese condominiali:</b>                     | --- |
| <b>Altro:</b>                                  | --- |

**Diritti demaniali ed usi civici ( allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi) (ALL.13)**

Non risultano diritti demaniali ed usi civici.

**QUESITO 15**

**Eventuale pignoramento pro quota**

| Notifica atto di pignoramento: |                           |                                              |       |                                                                                                                      |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immobile                       | Intestatario/Destinatario | Beni (F., p.la, sub)                         | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà                                                                                 |
|                                | *****<br>***** *****      | Foglio 20<br>Particella 230<br>Sub 501 e 506 | 1/1   | Trascrizione al N. 5952 R.P. e 8663 R. G. in data 2/10/2017 a favore di ***** e contro ***** , nato a ***** il ***** |

**QUESITO 16**

**Individuazione lotti di vendita**

L'immobile pignorato costituisce un unico lotto di vendita.

Giudizio di indivisibilità

L'immobile è indivisibile in quanto è composto da ambienti fondamentali all'abitazione: l'eventuale riduzione incide negativamente sul valore del bene stimando

**QUESITO 17**

**Stima**

**Superficie commerciale**

| Appartamento                |                            | Sup. utile (mq) | Ragguagliamento (DPR n138/1998)              | Sup. ragguagliata |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------------------------|-------------------|
|                             | p. 1°                      | mq 50,55        | 100% muri perimetrali<br>50% muri confinanti | mq 65,30          |
|                             | p. 2°                      | mq 21,85        |                                              | mq 26,75          |
|                             | terrazza<br>a livello p.2° | mq 42,00        | 50%                                          | mq 21,00          |
|                             |                            |                 |                                              |                   |
|                             |                            |                 |                                              |                   |
| <b>Magazzino p. terreno</b> |                            | mq 11,00        | 100% muri perimetrali<br>50% muri confinanti | mq 14,75          |
|                             |                            |                 |                                              |                   |
|                             |                            |                 |                                              |                   |

**- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -**

Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo che individua il valore con riferimento a valori noti di immobili compravenduti, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili a quelle del bene stimando.  
Sono estrinseci i caratteri relativi, per esempio, alla zona urbana in cui è compreso l'immobile, alla presenza di attrezzature primarie (viabilità, fognature) e secondarie (negozi, uffici), alla destinazione d'uso, alla tipologia abitativa; sono intrinseci la vetustà dell'immobile, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'adeguamento normativo degli impianti, l'esposizione, l'orientamento, la presenza di pertinenze ed accessori, la disponibilità.

Dapprima è individuato il valore medio di mercato con l'indagine sul mercato immobiliare e l'acquisizione anche dei valori forniti dall'OMI, dal BI e dal mercato locale; quindi il valore medio di mercato è adeguato all'immobile stimando con la valutazione delle sue caratteristiche, verificate con il sopralluogo e con l'esame della documentazione.

| Tipologia immobile         |             | Valori di mercato €/mq | Valore medio €/mq | Prezzo unitari con arrotondamenti |
|----------------------------|-------------|------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| appartamento di abitazione | Val. locali | Min. 1.100-Max. 1.600  | €/mq 1.350        | €/mq 1.350,00                     |
|                            | OMI         | Min. 1.100-Max. 1.600  | €/mq 1.350        |                                   |
|                            | BI          | (2023) 1.150-1.600     | €/mq 1.375        |                                   |

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Il valore medio di mercato è adeguato all'immobile stimando, con la valutazione di coefficienti (corrispondenti alle caratteristiche dell'immobile) ponderati in eccesso o in difetto rispetto alla media.

L'immobile pignorato è ubicato nel centro di Civitavecchia; è compreso in un fabbricato di modesta consistenza (n. 4 appartamenti di abitazione), costruito negli anni Quaranta del Novecento ma completamente rinnovato in tempi recenti; ha pezzatura piccola ma ambienti ampi; altezze utili di m 3,00 e 2,20. Finiture, infissi ed impianti sono rinnovati.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità,

Si valutano i coefficienti correttivi per l'appartamento di abitazione al piano 1°, rispetto al valore medio (che è pari ad 1).

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| zona urbana                          | 1,00 |
| tipologia abitativa                  | 0,90 |
| vetustà della costruzione            | 1,10 |
| consistenza                          | 0,90 |
| impianti                             | 1,20 |
| esposizione ed arieggiamento         | 1,00 |
| funzionalità                         | 1,00 |
| manutenzione e qualità dei materiali | 1,30 |
| disponibilità                        | 1,00 |

Complessivamente il coefficiente correttivo, per l'adeguamento del valore di mercato del piano 1°, è pari a 1,04:

€ 1.350,00 x 1,04 = € 1404,00 (€ millequattrocentoquattro/00).

Per i locali accessori al piano 2° e per il magazzino si assumono i valori pari a 2/3 ed a 1/3 del valore di mercato dell'abitazione: conseguentemente, di € 936,00 (novecentotrentasei/00) e di € 702,00/ mq (settecentodue/00).

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

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

| Bene                             | Mq    | €/mq     | Valore di mercato |
|----------------------------------|-------|----------|-------------------|
| Appartamento p. 1°               | 65,30 | 1.404,00 | € 91.681,20       |
| Locali e terrazzo p. 2°          | 47,75 | 936,00   | € 44.694,00       |
|                                  |       |          | € 136.375,20      |
| magazzino                        | 14,75 | 702,00   | € 10.354,50       |
| Valore di Mercato in cifra tonda |       |          | € 146.729,70      |

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

**- Detrazione per sanatoria edilizia**

|    |
|----|
| NO |
|    |
|    |

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

|    |
|----|
| NO |
|    |
|    |

**- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -**

|                    |  |              |
|--------------------|--|--------------|
| Immobile pignorato |  | € 146.730,00 |
|                    |  |              |
|                    |  |              |

## CONCLUSIONI

Visionata la documentazione in atti dell'esecuzione immobiliare n. 115/2022 Banca di Credito Cooperativo di Roma – Soc. Coop. a r.l. / \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, verificata la documentazione in atti, svolto sopralluogo in data 22/03/2023 di concerto con il custode Avvocato Francesco Serpa presso l'immobile pignorato in Civitavecchia (RM), Via Apollodoro N. 10, con riferimento ai quesiti formulati dal GE, la sottoscritta CTU

riassume che

la documentazione art. 567, 2° comma c.p.c. è completa;

l'immobile pignorato è individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al Foglio 20 particella 230 sub 506 e 501,

ha superficie utile di mq 50,55 al p. 1°, di mq 21,85 al p. 2° oltre alla terrazza a livello al p. 2° di mq 42,00, superficie lorda complessiva di mq 113,00 (compresa la terrazza), altezza utile di m 3,00 al piano 1° e m 2,20 al piano 2°. Il magazzino ha superficie lorda di mq 14,75.

L'immobile, come anche il fabbricato che lo comprende, risale agli anni Quaranta del Novecento ed è stato completamente rinnovato con lavori recenti di ristrutturazione e sopraelevazione eseguiti con riferimento ai titoli edilizi con "denuncia d'inizio attività in alternativa al permesso di costruire" prot. n. 29451 del 22/5/2013, prot. 29457 del 22/5/2013, prot. n. 59625 del 15/10/2013 ed alla "segnalazione certificata di inizio attività" in variante prot. n. 65102 del 22/9/2014.

Si riscontra un abuso edilizio, relativo alla modifica d'uso del piano 2°, autorizzato come "locale servizi" e trasformato invece in abitazione. L'abuso non è sanabile con riferimento all'art.36 del T.U. in quanto non conforme alla normativa vigente. Poiché il Comune di Civitavecchia ha autorizzato i locali accessori ubicati al piano 2° dell'immobile siffatto, la riduzione in pristino può consistere solo nell'eliminazione del bagno, conservando nel locale le sole attrezzature di una lavanderia.

Non risultano vincoli né gravami di uso civico.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato non è costituito in condominio.

L'immobile pignorato è indivisibile. Non è abitato.

Si stima il valore di mercato complessivo di **€ 146.730,00 (€ centoquarantaseimilasettecentotrenta./00)**.

La relazione è composta di n. 15 pagine ed ha n. 13 allegati.

Civitavecchia, 25 maggio 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Architetto Rossella Foschi

## CAPITOLO 5

### ALLEGATI

- ALL. 1 Rilievo: pianta
- ALL. 2 Fotografie (prospetto su strada dell'immobile e del fabbricato, soggiorno e cucina a giorno, camera, bagno, disimpegno e scala interna, camera e bagno al p. 2°, terrazza, magazzino al p. terreno)
- ALL. 3 Perizia conforme direttiva Garante
- ALL. 4 Identificativi catastali del bene pignorato
- ALL. 5 Descrizione lotto di vendita
- ALL. 6 Certificato di stato civile
- ALL. 7 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ALL. 8 Stralcio Foglio n. 20 del catasto del Comune di Civitavecchia
- ALL. 9 Visura catastale
- ALL. 10 Planimetria catastale (2014)
- ALL. 11 Certificato di agibilità
- ALL. 12 Atto di compravendita
- ALL. 13 Comunicazione- attestazione relativa agli usi civici