STUDIO D'INGEGNERIA PALUMBO

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 130/2024**

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

GIUDICE: DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.: ING. ALESSANDRO PALUMBO

CUSTODE: AVV. CARLO DI GIUSEPPE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ING. ALESSANDRO PALUMBO
via G. Bettolo 3 – 00195 Roma - cell. 347 4480577
email: ing.alessandro.palumbo@gmail.com - pec: alessandro.palumbo@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

PREMESSA GENERALE 3
1 CAPITOLO 1 - Quesiti posti dal g.e. 4
2 CAPITOLO 2 - Premessa 7
3 CAPITOLO 3 - Svolgimento delle operazioni peritali 7
4 CAPITOLO 4 - Risposte ai quesiti posti dal G.E. 8
4.1 SCHEDA LOTTO 1 11
4.2 SCHEDA RIASSUNTIVA 17
5 CAPITOLO 5 – Allegati 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA GENERALE

Il sottoscritto, ing. Alessandro Palumbo, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia e all'Ordine degli Ingeneri della Provincia di Roma al n. A-21558, nominato esperto estimatore, formulato il giuramento di rito, riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al verbale dell'udienza ed elencati nel successivo capitolo 1.

Dato inizio alle operazioni peritali, sono stati gli accertamenti ipocatastali sul compendio materia del procedimento esecutivo necessari a riscontrare completezza ed esatto contenuto della documentazione ex art.567, 2° comma, C.P.C. depositata ed all'esatta individuazione di ubicazione e caratteri censuari degli immobili (estratti di mappa, visure e planimetrie delle unità immobiliari), mentre per gli atti di provenienza ultra ventennali si è fatto riferimento alla relazione notarile deposita dal creditore integrata con le visure ipocatastali.

Al fine di verificare la legittimità urbanistico ed edilizia degli immobili è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale prendendo visione ed ottenendo copia della documentazione necessaria allo scopo salvo il rilascio del "certificato usi civici" per mancata risposta da parte del comune di Civitavecchia.

Con il custode nominato sono stati concordati ed effettuati i sopralluoghi previso avviso delle parti.

Nel corso dei sopralluoghi è stata raccolta la documentazione fotografica ed è stato eseguito il riscontro tecnico-qualitativo degli immobili.

Dopo aver acquisito piena cognizione degli ulteriori elementi di natura tecnica-giuridico-amministrativa necessari a che connotare lo stato di fatto e di diritto degli immobili materia del procedimento esecutivo e condotto una specifica indagine di mercato volta alla stima di valore dei cespiti è stata redatta la relazione di cui al seguito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 CAPITOLO 1 - Quesiti posti dal g.e.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

B) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il…)*

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

C) *In primo luogo,*

*- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

***se** la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) *In secondo luogo,*

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) *In terzo luogo,*

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) ***descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.),*

B) *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

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

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

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

E) *In caso di costruzione realizzata o modificata in* ***violazione della normativa urbanistico – edilizia****, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 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 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) *appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- ***invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- ***depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:*

  ***a**) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

  ***b**)una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

  ***c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;*

  ***d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;*

  ***e), f) ecc…** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*
- *Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 CAPITOLO 2 - Premessa

Descrizione:

Trattasi di locale commerciale sito in Civitavecchia, viale della Vittoria n.39, situato al piano terra di una palazzina di 5 piani. Il locale ha accesso diretto dal marciapiede, è dotato di due vetrine su strada ed una lato rampa, ha un ampio terrazzo nella parte posteriore posto su livelli. La superficie lorda del locale è di circa 100mq oltre circa 80mq di terrazzo posteriore

3 CAPITOLO 3 - Svolgimento delle operazioni peritali

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento		Accettazione telematica	NO
	Fascicolo telematico		Consultazione telematica	NO
	Deposito perizia		Telematica	SI
SISTER (Telematico)	Catasto		Planimetrie, visure, estratto di mappa degli immobili	SI
	Conservatoria		Visure Ipocatastali	SI
GOOGLE	No		No	NO
REGIONE LAZIO	No		No	NO

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Ottenuta copia dei titoli edilizi Non pervenuta certificazione usi civici	SI
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Anagrafe	Ottenuta copia stato civile e matrimonio	SI
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Ottenute visure telematiche	SI
	Pubblicità Immobiliare	Ottenute visure telematiche	SI
	Locazioni	Richieste ma non pervenute (fornita copia registrata da parte della proprietà)	SI
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Ottenute visure telematiche	SI
	Atto Ultraventennale	Certificati notarili in atti	SI

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CIVITAVECCHIA				
	Sopralluogo	13/09/2024	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Perizia per stima canone d'affitto	NO	NO
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	SI	SI
	Assegnazione della casa coniugale	NO	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4 CAPITOLO 4 - Risposte ai quesiti posti dal G.E.

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-*c1*	NO			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-*c2*	SI			SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Lotti	foglio	p.lla	sub	Cat.	Tipo
1	25	295	6	C/1	Commerciale

IPOTECHE:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 28.01.2009 ai nn. 1168/269, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.01.2009 ai rogiti del Notaio Capparella Giuseppe da Orbetello, rep. n° 462/338, a favore della **CASSA DI RISPARMIO DI CIVITAVECCHIA S.P.A. con sede in** [redacted] **codice fiscale** [redacted], per un montante ipotecario di € 300.000,00 ed un capitale di € 150.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di
- Negozio e bottega (C1) in Civitavecchia foglio 25 particella 295 sub.6

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 21.06.2018 ai nn. 5779/952, nascente da decreto ingiuntivo del 10.05.2018, Tribunale di Civitavecchia, rep. n° 477/2018, a favore della **BANCA INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino - codice fiscale 00799960158**, domicilio ipotecario eletto Via Buonarroti 85 Civitavecchia C/o Avv. Trivelli e contro [redacted] **nato a** [redacted], per un montante ipotecario di € 60.000,00 ed un capitale di € 40.181,81 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di

- Negozio e bottega (C1) in Civitavecchia foglio 25 particella 295 sub.6

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, iscritta il 21.09.2018 ai nn. 8760/1460, nascente da ruolo del 18.09.2018, rep. n° 12695/9718, a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma** [redacted], per un montante ipotecario di € 209.312,38 ed un capitale di € 104.656,19 avente per oggetto [redacted] per la quota pari a 1/100 di piena proprietà di
- Abitazione di tipo civile (A2) in Civitavecchia foglio 19 particella 114 sub.24 [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà di
- Negozio e bottega (C1) in Civitavecchia foglio 25 particella 295 sub.6

PIGNORAMENTI:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 03.07.2024 ai nn. 7127/5488, nascente da verbale di pignoramento immobili del 03.06.2024, Tribunale di Civitavecchia, rep. n° 1933, a favore di **ORGANA SPV S.R.L con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 05277610266** e contro [redacted] **nato a Civitavecchia (RM) il 23 giugno 1967 codice fiscale** [redacted] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di
- Negozio e bottega (C1) in Civitavecchia foglio 25 particella 295 sub.6

SEQUESTRI:

Non risultano sequestri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOMANDE GIUDIZIALI: nulla
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Non risultano sentenze dichiarative di fallimento
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): NO

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

LOTTO 1	
PROPRIETÀ	**PROPRIETÀ AL VENTENNIO**
L'immobile appartiene al signor [redacted] **nato a Civitavecchia** ([redacted] 1[redacted] **codice fiscale** [redacted], per la quota dell'intero di piena proprietà in regime di separazione dei beni	NO

PROVENIENZA (1. F):

E' pervenuto come appresso specificato:

- Quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 27.01.2009 in notar Capparella Giuseppe di Orbetello (GR) rep. n. 461/337, trascritto il 28.01.2009 ai nn. 1167/737, da potere del signor [redacted] **nato a** [redacted].
- Quota pari a 11/100 di nuda proprietà e quota pari a 39/100 di piena proprietà, stante altra quota pari a a 11/100 di nuda proprietà e 39/100 di piena proprietà perveniva al predetto [redacted] e la quota pari a 22/100 di usufrutto perveniva a [redacted] **fiscale** [redacted], giusta atto di compravendita del 10.05.1996 in notar Antonio Pugliese di Civitavecchia (RM) rep. n. 16418/3161, trascritto il 31.05.1996 ai nn. 2845/2117, da potere di [redacted] **nato a** [redacted] **fiscale** [redacted].
  - L'usufrutto si è ricongiunto alla proprietà in morte della signora [redacted], deceduta il 20.12.1999.

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (1C) :

- **Vedi punto 1.F**

Quesito 1.E)

***-e1* – Certificato di Stato Civile:** Acquisito presso l'ufficio anagrafe e allegato
***-e2* – Certificato di matrimonio:** Acquisito presso l'ufficio anagrafe e allegato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Locale commerciale sito in Civitavecchia, viale della Vittoria n.39, situato al piano terra di una palazzina di 5 piani. Il locale ha accesso diretto dal marciapiede, è dotato di due vetrine su strada ed una lato rampa, ha un ampio terrazzo nella parte posteriore posto su livelli. La superficie lorda del locale è di circa 100mq oltre circa 80mq di terrazzo posteriore

LOTTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	Categoria	indirizzo
1	CIVITAVECCHIA	25	295	6	C/1	Viale Della Vittoria 39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1 SCHEDA LOTTO 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 2.A)

Descrizione immobile:

IMMOBILE	**COMMERCIALE**			
COMUNE / PROV.	**CIVITAVECCHIA**			**(RM)**
VIA / CIVICO	**Via della Vittoria**		**39**	
PIANO/INTERNO	**T**			
FOGLIO/P.LLA/SUB;	foglio	p.lla	sub	
	25	**295**	**6**	
LOTTO 1	UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE (mq)
	negozio			101
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				**78,7**
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE (mq)
	terrazzo			83
Elaborato grafico	allegato n.1			
planimetria catastale				
CONFINI				
strada e altre u.i.				

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
25	295	6		C/1	7	74 mq	101 mq	€ 1.876,49

indirizzo:	Viale della Vittoria	n.	39

CARATTERISTICHE INTERNE

Unità immobiliare posta al piano terra, adibita ad attività commerciale, divisa in due ambienti con accesso ad un terrazzo privato esterno posto su due livelli. Stato di conservazione dell'unità immobiliare nella media

CARATTERISTICHE ESTERNE

Negozio posto al piano terra del fabbricato di n°5 piani fuori terra con accesso diretto su strada e dotato di n°2 vetrine di cui una su lato strada ed un lato rampa. Stato di conservazione del fabbricato nella media

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile costruito da oltre 5 anni per cui esente iva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
I dati corrispondono

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

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:
l'immobile risulta accatastato ma risulta suddiviso in due ambienti non regolarizzati a livello urbanistico per cui la planimetria catastale va aggiornata ma questo può essere fatto solo dopo avere regolarizzato urbanisticamente l'immobile.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie:
è stato acquisito l'estratto di mappa per l'esatta identificazione dei beni

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:
L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è di tipo commerciale

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): L'ipotesi non sussiste

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:
L'immobile fa parte di un fabbricato costruito con Concessione Edilizia n. 33 del 16/03/1990 rilasciata dal Comune di Civitavecchia. Il locale oggetto di pignoramento presenta una difformità urbanistica, rispetto al progetto approvato, dovuta ad una suddivisione interna non dichiarata, alla creazione di un bagno ed alla realizzazione di due finestre a nastro sul prospetto posteriore.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: non presente

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Difformità edilizie
E' presenta una difformità urbanistica, rispetto al progetto approvato, dovuta ad una suddivisione interna non dichiarata, alla creazione di un bagno ed alla realizzazione di due finestre a nastro sul prospetto posteriore.
Sanabilità:
l'irregolarità è sanabile urbanisticamente
Costi:
Il costo è di circa € 6.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: nessuna
Spese straordinarie già deliberate: rifacimento facciata e rifacimento muro. Le spese risultano saldate dal debitore
Spese condominiali: bilancio preventivo 2024 € 761,26
Altro: Si allega documentazione ricevuta dall'amministrazione condominiale

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

Non pervenuta certificazione da parte del Comune di Civitavecchia

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Descrizione:		
	Libero	**Occupato**
		X

Quesito 6.B) – Possesso/Detenzione dell'immobile

Descrizione: no

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

Descrizione: Il locale è in affitto alla società PESCHIAMO SRLS registrato il 14/02/2018 n570 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate. Il contratto decorreva dal 01/04/2018 al 31/03/2024 e si è rinnovato automaticamente per altri sei anni. Il canone mensile previsto nel contratto era di € 700,00 ma è stato ridotto a € 600,00 con una scrittura privata del 05/10/2023 registrata all'Agenzia delle Entrate il 06/10/2023 n.536 serie 3.

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: l'ipotesi non sussiste

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

l'ipotesi non sussiste

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Locale commerciale	[redacted]	25/295/6	1/1	Quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 27.01.2009 in notar Capparella Giuseppe di Orbetello (GR) rep. n. 461/337, trascritto il 28.01.2009 ai nn. 1167/737 Quota pari a 11/100 di nuda proprietà e quota pari a 39/100 di piena proprietà, stante altra quota pari a a 11/100 di nuda proprietà e 39/100 di piena proprietà perveniva al predetto [redacted] e la quota pari a 22/100 di usufrutto perveniva a [redacted] **nata a Cagliari il 11 luglio 1941 codice fiscale** [redacted], giusta atto di compravendita del 10.05.1996 in notar Antonio Pugliese di Civitavecchia (RM) rep. n. 16418/3161, trascritto il 31.05.1996 ai nn. 2845/2117, da potere di [redacted] **nato a Montalto Di Castro (VT) il 6 gennaio 1950 codice fiscale** [redacted]. L'usufrutto si è ricongiunto alla proprietà in more della signora [redacted], deceduta il 20.12.1999.

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

- **Separazione in natura e progetto di divisione:**

Il bene pignorato è uno e non può essere diviso

Il lotto pignorato è così identificato:

LOTTO	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	Categoria	indirizzo
1	CIVITAVECCHIA	25	295	6	C/1	Viale della Vittoria n.39

- **Giudizio di indivisibilità:**

il lotto è indivisibile

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: si
Più lotti: no

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

IMMOBILE	**COMMERCIALE**			**LOTTO 1**
COMUNE / PROV.	**CIVITAVECCHIA**		**(RM)**	
VIA / CIVICO	**Viale della Vittoria**		**39**	
PIANO/INTERNO	**T**			
FOGLIO/P.LLA/SUB	foglio	p.lla	sub	
	25	**295**	**6**	

Consistenze		**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata (mq)**
Vani principali e accessori diretti	Vani principale e accessori diretti	101	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	78
altro	Balconi, terrazzi, portici e similari **comunicanti** con i vani principali	83	30% (*)	13.3
	Balconi, terrazzi, portici e similari **non comunicanti** con i vani principali	0	15% (**)	0
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) **comunicanti** con i vani principali	0	50%	0
	Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) **non comunicanti** con i vani principali	0	25%	0
	pertinenze di ornamento scoperte (es. giardino)	0	2% (***)	0
(*) 30% fino a 25mq e 10% per la parte eccedente - (**) 15% fino a 25mq e 5% per la parte eccedente - (***) per ville e villini solo per la parte eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti;			**Superficie commerciale**	**91.30**

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato usato il metodo comparativo mediando tra i valori tratti dagli annunci locali, dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed i valori del Borsino Immobiliare

Tipologia immobile		**quotazione di mercato €/mq**			**Valore medio di mercato (€/mq)**
		min	**max**	**medio**	
COMMERCIALE	Valori locali	1.522	1.751	1.637	**1 408,00 €**
	OMI Agenzia Entrate	1.100	1.600	1.350	
	Borsino Immobiliare	978	1.496	1.237	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato

Il valore di mercato va corretto decurtando i costi per la regolarizzazione di una diversa distribuzione interna e la realizzazione di due finestre a nastro sul prospetto posteriore. Inoltre va messo a norma e certificato l'impianto elettrico. Per sanare le irregolarità urbanistiche la spesa è di circa € 6.000. Al fine di regolarizzare l'impianto elettrico, con relativa certificazione di conformità bisognerà effettuare una revisione di tale impianto da ditta specializzata per una spesa complessiva di circa 2.000,00 euro.

valore del compendio pignorato

Bene	**Mq**	**€/mq**	**valore**	**correzione**		**Quota di prop.**	**valore corretto**
LOTTO 1	91.30	1.408	128.550,40		- 8.000 €	1/1	120.550,40
Valore di mercato dell'intero lotto (arrotondato)							**120.000,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2 SCHEDA RIASSUNTIVA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA SINTETICA

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI	
PROCEDURA ESECUTIVA:	**R.G.E. 130/2024**
PROMOSSA DA:	[redacted]
CONTRO:	[redacted]
GIUDICE:	DOTT. FRANCESCO VIGORITO
C.T.U.:	ING. ALESSANDRO PALUMBO
CUSTODE:	AVV. CARLO DI GIUSEPPE

LOTTO 1

Immobile	DIRITTO REALE	Proprietà parziale 1/1
	DESCRIZIONE	Locale commerciale sito in Civitavecchia, viale della Vittoria n.39, situato al piano terra di una palazzina di 5 piani. Il locale ha accesso diretto dal marciapiede, è dotato di due vetrine su strada ed una lato rampa, ha un ampio terrazzo nella parte posteriore posto su livelli. La superficie lorda del locale è di circa 100mq oltre circa 80mq di terrazzo posteriore.
	ESTREMI CATASTALI	Foglio 25, part. 295, sub 6 del Comune di Civitavecchia
	ESTREMI URBANISTICI	Concessione Edilizia n. 33 del 16/03/1990
	STATO OCCUPAZIONALE	Affittato
STIMA VALORE DEL LOTTO		**Valore del lotto € 120.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 CAPITOLO 5 – Allegati

Si allegano:

1. documentazione urbanistica
2. usi civici (doc non ricevuta)
3. localizzazione fabbricato
4. estratto di mappa
5. visure catastali
6. planimetrie catastali
7. visure ipocatastali
8. contratto affitto
9. documentazione fotografica
10. certificati anagrafici
11. condominio

Civitavecchia, gennaio 2024

Il Perito Estimatore
Ing. Alessandro Palumbo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009