



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

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 157/2024**



PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]



---

GIUDICE: DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.: ARCH. [REDACTED]

CUSTODE: AVV. [REDACTED]



---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

**C) In primo luogo,**

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

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

oppure:

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

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

**D) In secondo luogo,**

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

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

**E) In terzo luogo,**

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

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

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

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

**2. Descrizione dell'immobile pignorato**

**A) descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

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

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

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

## 7. Identificazione dei lotti

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

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

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

## 8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Descrizione: Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento posto al piano terra di uno stabile a due piani. L'appartamento è situato in Santa Marinella (RM), via Elcetina n° 57.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	14/10/2024	<i>Accettazione</i>	
	Fascicolo telematico	16/10/2024 e giorni a seguire	<i>Consultazione</i>	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	29/10/2024 29/10/2024 04/12/2024	<i>N° 1 planimetria n° 1 visura catastale n° 1 estratto di mappa</i>	E F G
	Conservatoria	11/11/2024	<i>Ispezioni di verifica</i>	H
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	14/12/2024	<i>dati in relazione</i>	R
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>	14/12/2024	<i>dati in relazione</i>	O
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Urbanistica	Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2601 del 20 aprile 2002; Denuncia di Inizio Attività prot. n.16622 del 25 agosto 2005;		I
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie, estratto di mappa		E, F, G
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	non presente		
ANAGRAFE	Stato di Residenza Stato Civile	<i>Esecutato N.A.</i>	<i>Certificato contestuale residenza e stato di famiglia</i>	L
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Atto di compravendita</i>		H
	Atto Ultraventennale	<i>Nota Trascrizione Atto Provenienza</i>		H
<b>DATI DI INTERESSE</b>				

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 157/2024

RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo	31/10/2024	Negativo	M
	Sopralluogo	07/11/2024	Negativo	M
	Sopralluogo	14/11/2024	Positivo	M
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	02/02/2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		No	
CASI DI OPPOINBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

**Quesito 1.A)**

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	x	28/10/2024	x	x
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✓	28/10/2024	✓	✓
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

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

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile** - Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A)

<b>IPOTECHE:</b>	ISCRIZIONE CONTRO del 15/03/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 25/02/2019 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
<b>PIGNORAMENTI:</b>	<b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> , trascritto ai nn. [REDACTED] in data 9 settembre 2024, a seguito di atto giudiziario Tribunale Di Civitavecchia del 26 luglio 2024, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede Roma (RM), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] in data [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
<b>SEQUESTRI:</b>	Non risultano sequestri in atti.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b>	Non risultano domande giudiziali in atti.
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b>	Non risultano in atti sentenze dichiarative di fallimento.
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b>	

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<p>██████████ nato in Lettonia (EE) in data ██████████, codice fiscale ██████████, proprietario per 1/1</p>	No
<p><b>PROVENIENZA (1. F):</b>                      ██████████ acquisisce la proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in oggetto con atto di compravendita a rogito Dott. ██████████ del ██████████ Repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data ██████████ al n. ██████████ del Reg. Part., dal signor ██████████, codice fiscale ██████████, proprietario per 1/1.                      Il signor ██████████, sopracitato, aveva acquisito la proprietà pari ad 1/1 dell'immobile in oggetto per atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito del Dott.ssa ██████████ del ██████████ repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data ██████████ ai nn. ██████████, dal sig. ██████████, codice fiscale ██████████, proprietario per 1/1.</p>	
<p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b>                      Nell'ultimo ventennio la proprietà è passata dal 2019 all'esecutato fino ad oggi. Si elencano i trasferimenti avvenuti succedutesi al ventennio:                      ██████████ acquisisce la proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in oggetto con atto di compravendita a rogito Dott. ██████████ del ██████████ Repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data ██████████ al n. ██████████ del Reg. Part., dal signor ██████████, codice fiscale ██████████, proprietario per 1/1.                      Il signor ██████████, sopracitato, aveva acquisito la proprietà pari ad 1/1 dell'immobile in oggetto per atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito del Dott.ssa ██████████ del ██████████ repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data ██████████ ai nn. ██████████, dal sig. ██████████, codice fiscale ██████████, proprietario per 1/1.                      Il signor ██████████, sopracitato, aveva acquisito la proprietà pari ad 1/1 dell'immobile in oggetto per atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito del Dott. ██████████ del ██████████ repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data ██████████ ai nn. ██████████, dal sig. ██████████, codice fiscale ██████████, proprietario per 1/1.                      Precedentemente al trasferimento sopra citato, l'immobile era inserito all'interno della particella 372, di cui al foglio 6, e subalterno 501: in seguito a frazionamento per trasferimento di diritti e ristrutturazione, con nota di Variazione del ██████████ la particella 501 è stata soppressa, generando anche la particella 502 dell'immobile oggetto di stima. Si riportano a seguire i trasferimenti della sopra detta particella 501.                      Il signor ██████████, sopracitato, aveva acquisito la proprietà pari ad 1/1 dell'immobile in oggetto per atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito del Dott. ██████████ del ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data ██████████ n. ██████████ del Reg. Part., dai sig.ri ██████████, codice fiscale ██████████ e P ██████████, codice fiscale ██████████, proprietari per 1/2 ciascuno.                      I sig.ri ██████████ e ██████████, sopracitati, avevano acquisito la proprietà pari ad 1/2 ciascuno dell'immobile in oggetto per atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito del Dott. ██████████ del ██████████ trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data ██████████ al n. ██████████ del Reg. Part., dai sig.ri ██████████, codice fiscale ██████████ e ██████████, codice fiscale ██████████.</p>	

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:** allegato L

**-e2 – Certificato di matrimonio:** no

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento								
COMUNE	Santa Marinella								
VIA / CIVICO	via Elcetina 57								
PIANO/INTERNO	Piano terra, interno 1								
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>		
	<b>PIANO TERRA</b>		Soggiorno angolo cottura		mq	<b>20,05</b>			
			Bagno		mq	<b>3,18</b>			
			Camera		mq	<b>9,91</b>			
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						<b>mq 33,14</b>			
<b>Accessori dell'immobile</b>								<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
Superficie porticata								mq <b>11,62</b>	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Tavola/allegato A				Allegato A	
<b>CONFINI</b>									
Sud: distacco verso via Elcetina; Nord ed Est: distacco verso altra proprietà; Ovest: distacco su strada privata									
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
6	372	502	001	A/2	1	vani 2,5	Totale: mq 53 Totale escluse aree scoperte: mq 49	€ 296,96	
Indirizzo: via Elcetina n. 57, piano terra, interno 1, Santa Marinella (RM)									
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>									
<p>L'appartamento si trova al piano terra di uno stabile a due piani situato in zona periferica denominata "Belvedere". Si accede dal lato Sud, dalla via Elcetina, attraverso uno spazio in comune (bene comune non censibile distinto al foglio 6, part. 372, sub. 505) con la proprietà confinante (sub 503).</p> <p>L'appartamento è così distribuito: zona porticata di proprietà (mq 11,62), dalla quale si accede all'appartamento direttamente nel soggiorno con angolo cottura (mq 20,05); dal soggiorno si accede all'unico bagno (mq 3,18) aerato e illuminato da una piccola finestra e alla camera da letto (mq 9,91); la camera da letto comprende un piccolo soppalco (mq 6,75), accessibile da una scala rettilinea in legno: la zona sottostante il soppalco ha un'altezza pari a metri 1,81, mentre la zona soppalcata ha un'altezza pari a metri 1,53.</p> <p>Al momento dell'accesso l'appartamento risulta in cattive condizioni, con interventi di manutenzione ordinaria appena iniziati da parte del debitore. Il pavimento, in buone condizioni, è realizzato in cotto e le pareti e il soffitto tinteggiati in colorazione bianca per la zona soggiorno e grigia per la camera da letto: la tinteggiatura risulta in parte danneggiata. Il bagno e l'angolo cottura presentano un rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa 180 cm. Le porte interne sono mancanti, mentre la porta di ingresso è in alluminio e vetro; gli infissi sono in alluminio con vetro unico, non sono presenti grate di sicurezza e solo la camera da letto presenta una persiana esterna in alluminio.</p> <p>L'impianto idrico è funzionante così come quello elettrico: quest'ultimo risulta danneggiato e di vecchia tipologia ed andrebbe sostituito con nuovo impianto da certificare. E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia autonoma adibita anche per la produzione di acqua calda, installata nella zona porticata, ma non risulta funzionante e necessita di sostituzione con nuovo impianto. E' presente un vecchio condizionatore, installato nella zona soggiorno, ma non è funzionante.</p> <p>In generale l'appartamento si trova conservato internamente in cattivo stato: occorre effettuare un intervento di manutenzione ordinaria interna, con rasatura e tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, e manutenzione straordinaria con sostituzione degli impianti elettrico e di riscaldamento. Si stima un costo dell'intervento pari ad euro 5.750,00.</p>									
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>									
L'appartamento si trova al piano terra di uno stabile a due piani fuori terra, in una zona periferica denominata "Belvedere" a Est dell'Autostrada Civitavecchia-Roma, distante circa 2 km dal centro storico di Santa Marinella. L'edificio è stato realizzato con strutture portanti in C.A. e tamponature in muratura; le pareti esterne sono intonacate									

con tinteggiatura di colore bianco. Lo stabile è composto da cinque appartamenti ed esternamente si trova in buone condizioni.

**Quesito 2.B)**

**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

**Immobile:** Esente IVA

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

**Immobile:** conforme.

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

**-a1: Immobile:** conforme:

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto:** no

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

**Immobile :** Allegato G

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:** L'immobile si trova nell'area identificata nel P.R.G. come "Zone di Espansione E-sottozona E1"

Si rimanda all'Allegato N, contenente lo stralcio di PRG e l'estratto delle norme previste per l'area in cui ricade l'immobile.

**Quesito 4.B) - CDU**

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

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

Regolarità edilizia: le opere di costruzione dello stabile su cui ricade la porzione immobiliare sono state realizzate in data precedente al primo settembre 1967 senza titolo edilizio. Successivamente, per modifiche eseguite in assenza delle prescritte autorizzazioni, è stata rilasciata dal Comune di Santa Marinella Concessione Edilizia in Sanatoria in data 20 aprile 2002 n. 2601. Successivamente è stata presentata pratica edilizia D.I.A. con protocollo n. 16622 in data 25 agosto 2005: tale pratica ha generato per frazionamento la particella dell'immobile in questione.

Il sottoscritto CTU ha effettuato una richiesta di accesso ai documenti amministrativi al Comune di Santa Marinella presentando istanza prot. n. REP\_PROV\_RM/RM-SUPRO/0113049 del 11/11/2024: il Comune ha mandato copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2601 del 20/04/2002, ma con nota di cui al prot. REP\_PROV\_RM/RM-SUPRO/0132633 del 18/12/2024, ha comunicato lo smarrimento della D.I.A. prot. n. 16622 del 25/08/2005: le modifiche apportate con tale pratica D.I.A. sono state poi aggiornate in Catasto con nota di Variazione del 13/10/2005 n. 135447.1/2005 pratica RM0729772.

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:** non presente.

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

**Immobile (appartamento):**

Difforme: la difformità riguarda la zona soppalcata, realizzata senza autorizzazione edilizia. Tale intervento non risulta sanabile in quanto presenta un'altezza inferiore a metri 2 e la zona sottostante l'intradosso del solaio del soppalco è inferiore a metri 2,20. Per conformare l'immobile al titolo edilizio occorre procedere ad un intervento di demolizione del soppalco e ripristino dello stato dei luoghi: si stima un costo dell'intervento pari a € 3.248,78 (arrotondato € 3.250,00). (vedasi ALLEGATO Q)

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

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

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo artistico:</b>	No	
<b>Vincolo storico:</b>	No	
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>	No	
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>	No	

L'area NON è soggetta a vincolo paesaggistico:

Vedasi l'Allegato O con gli stralci del PTPR Tavole A, B.

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> non è presente condominio
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b>
<b>Spese condominiali:</b>
<b>Altro:</b>

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Non presenti: vedasi l'Allegato P

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

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

	Libero	Occupato
Immobile (appartamento)	no	occupato dall'esecutato

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

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
appartamento: foglio 6, part. 372, sub 502.	██████████ proprietario per 1/1	atto di compravendita a rogito Dott. ██████████ del ██████████ Repertorio ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data ██████████ al n. ██████████ del Reg. Part., dal signor ██████████, codice fiscale ██████████ proprietario per 1/1.	09/09/2024

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

Descrizione: non presenti

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Contratti di locazione				

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

Descrizione: Non applicabile

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: Non applicabile

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

Immobile (appartamento): non applicabile

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

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

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento		Catasto Santa Marinella (RM), foglio 6, part. 372, sub 502.	proprietà per 1/1	Trascrizione presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data [redacted] ai nn. [redacted] (proprietà 1/1)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: Non Applicabile

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche): si considera un unico lotto di vendita.

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: Appartamento al piano terra

Più lotti:

**8. STIMA**

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

• **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano terra		mq 42,64	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 40,48
Vani Accessori a servizio indiretto comunicanti	Portico	mq 11,62	30 %	mq 3,49
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 43,97</b>

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

*Descrizione metodo*

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato attraverso le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2024 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell'immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.400,00 ÷ Max. 1.950,00	1.675,00 €/mq	1.500,00 €/mq
	BI	Min. 1.030,00 ÷ Max. 1.622,00	1.326,00 €/mq	

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

*Descrizione metodo:*

Viene utilizzato un coefficiente Ki = 0,85 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di conservazione.

il prezzo unitario viene così stabilito pari a **1.275,00 €/mq**

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	43,97	1.275,00	€ 56.061,75
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 56.000,00</b>

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

detrazione per ripristino stato dei luoghi: € 3.250,00

**- Altri tipi di detrazione -**

Altri interventi per rendere abitabile l'immobile: € 5.750,00

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

Lotto/(immobile pignorato)	€	Euro/00
Appartamento	<b>47.000,00</b>	quarantasettemila/00 euro

Civitavecchia, 03/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Andrea Modica

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALL. A – Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

ALL. B – Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del

Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008

(G.U. n. 47 del 25/02/2008)

ALL. C – Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. D – Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

ALL. E – Planimetrie catastali

ALL. F – Visura Catastale

ALL. G – Estratto mappa catastale

ALL. H – Visure conservatoria

ALL. I – Titoli Edilizi

ALL. L – Certificati anagrafici

ALL. M – Verbali di sopralluogo

ALL. N - Stralcio PRG

ALL. O – Stralcio PTPR

ALL. P – Usi Civici

ALL. Q – Computo Metrico Estimativo ripristino stato dei luoghi

ALL. R – Stralcio da immagine satellitare

