



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 221/2024

PROMOSSA DA:



CONTRO:



GIUDICE:

DOTT. PALMACCIO STEFANO



C.T.U.:



CUSTODE:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 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 oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.
- 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);

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali

C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 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 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; comunale; 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 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

- 11) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.*
- 13) *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;*
- 14) *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 15) *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;*
- 16) *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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolizzazione 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;*

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

Premesso:

- che il [REDACTED], veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal giudice dott. Stefano Palmaccio nell'udienza del 21/02/2025;

- che venivano posti al C.T.U. i quesiti sopraindicati;

- che il depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.

- che il CTU invii copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quaranta 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 dieci giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

- che l'elaborato dovrà essere depositato in forma telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata;

- che il giudice ha fissato per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 cod. proc. civ., innanzi a sé l'udienza del 10.06.2025 ore 9.45;

Tutto ciò premesso,

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa e avendo reperito la documentazione utile presso i pubblici uffici, sentito le parti, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10/03/2025	Deposito telematico	
	Fascicolo telematico	18/03/2025	Consultazione	
	Deposito perizia	07/04/2025	Deposito stima sintetica	
SISTER (Telematico)	Catasto	18/03/2025	Planimetria, visure catastale, estratti di mappa	SI
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	18/03/2025	Inquadramento territoriale	SI
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI ALLUMIERE	Uff. Urbanistica	Ricerca autorizzazioni edilizie		SI
COMUNE DI ALLUMIERE	Uff. Urbanistica	Verifica presenza usi civici		NO
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare	Ricerca successione ereditaria		SI
	Locazioni			
ANAGRAFE	Uff. Anagrafe	Certificato di Matrimonio, Stato civile, Residenza e Stato di famiglia		SI
ARCHIVIO NOTARILE				
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
ALLUMIERE	Sopralluogo	20/03/2025 Ore 10,00	Positivo – Rilievo dell'immobile	SI
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	UDIENZA			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
 C.T.U. Tribunale di Civitavecchia
 Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
 Cell. 328/37.12.388 - Email: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

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

Quesito 1) – Verifica completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione di cui all’art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stata depositata la certificazione notarile ipotecaria e catastale a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini.

Quesito 2) - Esame preliminare della documentazione di cui all’art 567, co.2°, c.p.c.

2.a1 Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

2.a2 Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione depositata risale per l’immobile ad atti di acquisto derivativi la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

2.b Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella detta certificazione.

2.c Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell’esecutato.

Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Da ricerca presso l’Ufficio Anagrafe è emerso che l’esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED], pertanto si è proceduto all’acquisizione dell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Civitavecchia. (Allegato n. 1)

Quesito 3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 14 dicembre 2006 repertorio n. 7109/3164 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 19 dicembre 2006 al numero generale 14527 e al numero particolare 3392 a favore di [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 175 Subalterno 1 sito nel comune di Allumiere (RM) di cui alla procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Civitavecchia del 26 novembre 2024 repertorio n. 3615 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 12 dicembre 2024 al numero generale 13175 e al numero particolare 10071 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 175 Subalterno 1 sito nel comune di Allumiere (RM) di cui alla procedura.

Quesito 4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Dal 14/12/2006

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
 C.T.U. Tribunale di Civitavecchia
 Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
 Cell. 328/37.12.388 – Email: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

Atto pubblico notarile di compravendita del [redacted] del 14 dicembre 2006 repertorio n. 7108/3163 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 18 dicembre 2006 al numero di registro generale 479 e numero di registro particolare 8072	
[redacted]	Dal 03/05/1967
Successione legittima apertasi in morte di [redacted], giusta denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia in data 14 novembre 2006 al n. 63 vol.386 non ancora trascritta.	

Quesito 5) - Atto di provenienza ultraventennale

Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] del 14 dicembre 2006 repertorio n. 7108/3163 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 19 dicembre 2006 al numero di registro generale 14523 e numero di registro particolare 8072. (Allegato 2)

Successione legittima apertasi in morte di [redacted], giusta denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia in data 14 novembre 2006 al n. 63 vol. 386 non ancora trascritta. A seguito di formale richiesta all'Agenzia delle Entrate sede di Civitavecchia, la successione n. 63 vol. 386 non risulta essere presente in atti, pertanto si allega la richiesta di accesso agli atti e la risposta dell'Agenzia delle Entrate. (Allegato 3)

Quesito 6) – 6.a Descrizione immobile pignorato

Immobile 1	Tipo: Appartamento							
COMUNE	Allumiere							
VIA / CIVICO	Via Adolfo Klitsche n. 18							
PIANO/INTERNO	T							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Monocale						mq 22.25	
	Bagno						mq 3.10	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						mq 25.35		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
Non presenti								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato 5 e 6				
CONFINI								
Via Adolfo Klitsche, altre unità immobiliari p.lla 175								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
23	175	1		A/4	2	1 vani	Totale: mq 37 Escl. aree scoperte: mq 37	€ 48,55
Indirizzo: Località Bagnoli n. 175 Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Trattasi di abitazione monocale, sono presenti gli impianti elettrico, idraulico e Gas, versa in un normale stato di manutenzione.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
La proprietà ha accesso diretto da Via Adolfo Klitsche e fa parte di un fabbricato in linea adibito a civile abitazione composto da due unità immobiliari. Le pareti esterne sono intonacate.								

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
 C.T.U. Tribunale di Civitavecchia
 Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
 Cell. 328/37.12.388 - Email: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un accesso in data 20/03/2025 del quale è stato dato preavviso dal custode alle parti.

Durante il sopralluogo è stato possibile fare il rilievo degli immobili sia metrico che fotografico ed è stato redatto il verbale di sopralluogo. (Allegato 4)

L'unità immobiliare è situata nel centro storico del paese, in via Adolfo Klitsche n. 18. La realizzazione del fabbricato risale agli inizi del secolo, pertanto non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione edilizia. E' composto da un unico ambiente adibito a soggiorno, pranzo, letto con un piccolo angolo cottura e un bagno, sono presenti gli impianti e le finiture interne sono di tipo economico.

La struttura è realizzata in muratura portante in pietra dello spessore di circa 75 cm per tutti i lati dell'immobile, le tamponature interne sono in laterizio forato, intonacato e tinteggiato per uno spessore complessivo di 10 cm, il bagno è fornito di sanitari e rivestimenti fino ad una altezza di circa 2,00 m, nell'angolo cottura è presente un lavello in muratura ed è rivestito con mattonelle in ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 m.

Gli infissi esterni sono in legno con singolo vetro e la persiana anch'essa in legno, mentre la porta del bagno è in legno tamburato.

Millesimi di proprietà:

Da quanto indicato dal proprietario il fabbricato non è costituito in condominio e non sono presenti tabelle millesimali.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso per tutti i vani dell'immobile:

Piano Terreno	
Monolocale	22,25 mq
Bagno	3,10 mq
<u>Totale sup. residenziale</u>	<u>25,35 mq</u>

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata (Allegato 5) e documentazione fotografica. (Allegato 6)

Quesito 6.b) - Vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Essendo decorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

Quesito 7) - Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento, si rileva soltanto una incongruità nell'indicazione della via, catastalmente riportata come via del Santuario n. 18, mentre l'accesso avviene da Via Adolfo Klitsche n. 18

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia
Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - Email: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

Quesito 8) - Aggiornamento del catasto

L'immobile risulta regolarmente accatastato, si è provveduto alla richiesta degli estratti di mappa catastale, della planimetria catastale di impianto ed è stata reperita la visura storica presso l'Agenzia del Territorio. (Allegato 7)

Sono state riscontrate delle non conformità della distribuzione interna e modifiche esterne, per le quali si rimanda alla risposta al quesito 10.c. e pertanto non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale se prima non si regolarizzano urbanisticamente.

Quesito 9.a) - Strumento urbanistico

La zona interessata dalla costruzione ha la seguente destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale approvato con DGRL n. 389 del 6 agosto 2012

"ART. 11 - CENTRO STORICO (ZONA A):

Il perimetro racchiude tutta la consistenza edilizia realizzata circa prima del 1940, individuata attraverso le carte storiche e l'analisi della vetustà edilizia. Il risanamento conservativo si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico, mantenendo la popolazione residente e migliorando le condizioni abitative e dei servizi. In assenza di piani particolareggiati od altri strumenti attuativi non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli edifici o parti di essi destinati a residenza. E' consentita la redazione dei piani attuativi (Piano di Recupero etc.), anche d'iniziativa privata. In questo caso la redazione del piano di recupero deve interessare come unità minima almeno un isolato avente unità formale, tipologica e strutturale.

In considerazione delle trasformazioni già avvenute si è suddivisa tale zona in due sottozone:

1) SOTTOZONA A 1 – Centro storico

In tale zona devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche e costruttive esterne ed interne degli edifici, la loro destinazione d'uso originaria ed attuale. Sono permessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi del D.P.R. 380/01.

All'interno di tale perimetro non è permessa la costruzione delle parti attualmente non edificate, né l'incremento della volumetria degli edifici esistenti. Per opere di restauro devono considerarsi quelle tendenti non solo alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibilità e unità formale-strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione di superfetazioni degradanti. Il restauro deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di abitabilità.

Previa redazione di un Piano di Recupero, potranno inoltre essere consentiti eventuali adattamenti a nuove destinazioni d'uso, qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico ed artistico, del complesso e, soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.

Nella zona A1 non sono ammesse: modifiche dei profili sia in verticale che in orizzontale, alterazioni delle linee dei tetti e delle pendenze, alterazioni delle finestre e delle cornici, costruzioni di balconi e pensiline. L'installazione di insegne dovrà essere normata dal Regolamento Edilizio."

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali

C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 – Email: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

Quesito 9.b) – Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di unità immobiliare censita al catasto urbano non si è reso necessario l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 10.a) – Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Allumiere con accesso presso l'ufficio Tecnico del 20/03/2025 e tramite formale richiesta di accesso agli atti del 27/03/2025 prot. 3331, è emerso che per l'immobile non esistono agli atti autorizzazioni e/o licenze rilasciate per l'edificazione del fabbricato, né altri titoli edilizi autorizzativi. Risulta soltanto essere stata presentata una richiesta di lavori edili prot. n. 2777 del 08/07/1974 per la modifica della scala esterna, per la quale non risulta il rilascio del nulla osta comunale e le comunicazioni di inizio e fine lavori.

Non essendo presenti elaborati grafici è stata reperita la visura storica e planimetria catastale di impianto del 31/12/1939, la quale farà fede per la determinazione della consistenza.

Si allega richiesta di accesso atti presentata al comune di Allumiere e le risultanze. (Allegato 8)

Quesito 10.b) – Agibilità

Non è presente atti nessuna richiesta o Certificato di Agibilità.

Quesito 10.c) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

La planimetria catastale di impianto riporta graficizzato un unico ambiente di forma quadrata di altezza 3.20 m, con una porta di accesso ed una finestra.

Lo stato di fatto si presente con diversa distribuzione degli spazi interni con realizzazione di un bagno ed un angolo cottura, dei muretti divisorii di altezze variabili ed una piccola finestra nell'angolo cottura, anche la scala di accesso risulta realizzata in modo difforme da quanto indicato in planimetria.

Le difformità rientrano nella categoria di opere di manutenzione straordinaria che possono essere regolarizzati presentando una pratica edilizia denominata SCIA per opere eseguite ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., pagando una sanzione pari a 1.000,00 €, oltre ai diritti di segreteria comunali e le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia. Per quanto riguarda, invece la realizzazione della finestra e la scala esterna è necessario presentare una richiesta accertamento di compatibilità paesaggistica dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004.

I costi per ripristinare gli abusi sono quantificati forfettariamente in 4.500,00 €, comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione.

Quesito 11) - Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.

Quesito 12.a) – Occupazione dell'immobile

L'immobile è occupato dal [REDACTED] senza alcun titolo.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia
Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – Email: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

Quesito 12.b) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione	██████████	Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio ██████████ del 14 dicembre 2006 repertorio n. 7108/3163 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 18 dicembre 2006 al numero di registro generale 479 e numero di registro particolare 8072.	Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Civitavecchia del 26 novembre 2024 repertorio n. 3615 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 12 dicembre 2024 al numero generale 13175 e al numero particolare 10071.

Quesito 12.c) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile

Non sono presenti atti privati o contratti di locazione sugli immobili.

Quesito 12.d) - Contratti di locazione opponibili

Non sussiste tale opzione

Quesito 12.e) – Stima del canone di locazione di mercato

Non sussiste tale opzione

Quesito 12.f) – Assegnazione della casa coniugale - coniuge separato

Non sussiste tale opzione.

Quesito 13.a) – Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

L’immobile ricade nella zona denominata “Paesaggio dei Centri e Nuclei storici e relativa fascia di rispetto” così come risulta dalla Tavola A del PTPR della Regione Lazio, approvato con D.C.R. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10/06/2021, mentre nella tavola B del PTPR risulta nella zona denominata “Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto” ai sensi dell’art. 44 del D.Lgs 42/2004. Tali vincoli non ne impediscono la vendita.

Quesito 13.b) – Oneri condominiali

Non essendo costituito alcun condominio non sono disponibili quote millesimali con le quali suddividere le spese comuni.

Quesito 13.c) – Diritti demaniali ed usi civici

Nella zona in cui è stato edificato l’immobile in oggetto non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
 C.T.U. Tribunale di Civitavecchia
 Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
 Cell. 328/37.12.388 – Email: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

Quesito 14.a) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	██████████	F. 23 P.IIa 175 sub. 1	1/1	Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio ██████████ del 14 dicembre 2006 repertorio n. 7108/3163 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 19 dicembre 2006 al numero di registro generale 14523 e numero di registro particolare 8072.

Quesito 14.b) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

L'immobile può essere venduto in un unico lotto in quanto l'unità immobiliare non può essere frazionata.

Quesito 15) –Vendita beni pignorati

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

Quesito 16) –Determinazione valore dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Il testo riporta una serie di principi, regole e procedure per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie nell'ottica di promuovere la trasparenza e la correttezza nelle procedure di stima degli immobili al fine di favorire la stabilità degli intermediari creditizi, sia nelle operazioni di erogazione dei crediti sia nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello "per comparazione", applicando agli immobili un prezzo al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale, desunto dalla comparazione con immobili di simili caratteristiche tecniche ed economiche, rispetto al contesto territoriale e ambientale e alle proprietà tipologiche e dimensionali. Sulla base di rilevazioni statistiche effettuate con l'ausilio di alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio riferite al secondo semestre 2024 (ultimo disponibile) è stato determinato un valore unitario di:

- per le unità immobiliari residenziali e non residenziali: 800,00 euro al mq;

Ai valori unitari sono stati attribuiti dei Coefficienti di rettifica della Superficie Convenzionale Vendibile determinati in base alle diverse destinazioni d'uso dei singoli ambienti:

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
 C.T.U. Tribunale di Civitavecchia
 Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
 Cell. 328/37.12.388 – Email: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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

DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE DI RETTIFICA (%)
Residenziale (mq)	100
Balconi (mq)	25
Terrazzo (mq)	25
Portico (mq)	35
Sottotetto con h<1,5 (mq)	40
Soffitta (mq)	30
Cantina (mq)	30
Garage (mq)	30
Box auto (mq)	30
Posto auto (mq)	30
Superficie esterna (mq)	10
Terreni (mq)	1

• **Superficie commerciale**

Unità immobiliare			Abitazione				Superf. commerciale (mq)	Costo singola dest. d'uso
Dati catastali			Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di rettifica %		
Foglio	Part.Illa	Sub.						
23	175	1	PT	Monolocale	22,25	100	17 800,00 €	
				Bagno	2,50	100	2 000,00 €	
Totale							19 800,00 €	
					Valore unitario al mq	Totale sup. commerciale (mq)	24,75	Totale valore commerciale
					800,00 €			19 800,00 €
Valore dell'immobile secondo il criterio comparativo che arrotondato risulta:							19 800,00 €	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato:

Decurtazione per regolarizzazione difformità

-4 500,00 €

Correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

-1 980,00 €

Valore di Mercato	13 320,00 €
--------------------------	--------------------

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

Non sussiste tale opzione.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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



CAPITOLO 5 – ALLEGATI



Allegato A – Versione della stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Allegato B – Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word

Allegato C – Succinta descrizione dei lotti

Allegato 1 – Certificati di stato di famiglia, residenza, stato civile e Certificati anagrafici di matrimonio

Allegato 2 – Copia atto di acquisto

Allegato 3 – Copia accesso atti Agenzia delle Entrate e risposta

Allegato 4 – Verbale di sopralluogo

Allegato 5 – Planimetria rilievo dello stato di fatto

Allegato 6 – Documentazione fotografica

Allegato 7 – Visure catastali e estratti di mappa

Allegato 8 – Richiesta autorizzazioni edilizie

Tanto si doveva in assolvimento all'incarico affidato.

Bracciano, 23/04/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Francolino Gianluca

