

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE:

Dott. Stefano PALMACCIO

C.T.U.:

Ing. Angelo RUSSO

CUSTODE:

Avv. Giuseppa PIRRONE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
VERSIONE DEFINITIVA**

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

CAP. 1 – QUESITI POSTI DAL G.E.**QUESITI**

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, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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 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;

CAP. 2 – PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo RUSSO, iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, è stato dalla S.V. nominato, con decreto emesso in data 03/02/2024 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe ed ha accettato l'incarico con il giuramento di rito con invio telematico.

Ha poi espletato le necessarie ricerche e acquisito documenti presso il portale SISTER, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Civitavecchia per la ricerca di licenze, concessioni, condoni, etc.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.I. eseguiva, previo avviso agli esecutati [REDACTED], di concerto con il custode nominato Avv. Giuseppa Pirrone ha effettuato il sopralluogo in data 27/02/2024, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per dare inizio alle operazioni peritali alla presenza del custode (vedi **Allegato "01"**). All'interno dell'immobile sono stati effettuati i rilievi metrici necessari per la verifica dell'elaborato catastale acquisito in precedenza.

Esso non è risultato conforme alla situazione riscontrata in sito.

Pertanto, completate le operazioni di ricerca, di seguito si procederà col riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato seguendo il modello (format) del Tribunale.

Mediante la procedura giudiziaria pendente presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, iscritta al ruolo generale delle esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 222/2023, viene offerto in asta un cespite urbano consistente in un appartamento al quarto piano con annessa cantina al piano seminterrato, che chiameremo **LOTTO UNICO** nel Comune di Civitavecchia (RM), Via

Antigono Frangipane n. 6, collocato in zona centralissima e molto ben servita (v. documentazione fotografica) la cui descrizione sarà specificatamente esposta in seguito.

L'esposizione prosegue con le informazioni, i dati e gli approfondimenti che il sottoscritto Esperto, rende ai sensi del Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., degli art. 173 bis disp. att. c.p.c. e art. 568 c.p.c., delle linee guida del C.S.M. e del Codice delle valutazioni immobiliari.

Ciò al fine di intercettare la pluralità di soggetti interni ed esterni alla procedura esecutiva cui questo Rapporto è destinato con il proposito di concorrere a fornire gli strumenti per effettuare, in asta giudiziaria, un acquisto basato sulla comparazione tecnico-giuridica tra lo stato di fatto e la documentazione di riferimento, conveniente per il prezzo ed affidabile per la metodologia impiegata.

CAP. 3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

In via preliminare appare utile introdurre, almeno in via generale, quali sono i diritti reali ed i beni vantati con il pignoramento trascritto (rimandando ai successivi incarichi i rispettivi approfondimenti). In particolare:

Il bene da stimare, in capo agli esecutati Signori [REDACTED], per il 50% ciascuno, consiste in un appartamento al quarto piano con annessa cantina al piano seminterrato, che risulta essere censito con i seguenti dati catastali:

U. I. U.: appartamento al quarto piano con annessa cantina al piano seminterrato, nel Comune di Civitavecchia, Via Antigono Frangipane n. 6, (Codice C773) Provincia di Roma.

Foglio	p.l.l a	Sub	Ubicazione	Zona censuaria	Categ.	cl.	Cons.	Sup.catastale escluse aree scoperte	rendita
23	978	18	VIA ANTIGONO FRANGIPANE N. 6 Piano S1 e 4	1	A/3	2	5 vani	mq 68	Euro 503,55

Ciò premesso, l'Esperto procede con il compimento degli incarichi evidenziando i sussistenti al caso concreto.

Completezza della documentazione ex art. 567, comma II c.p.c.

Presente in atti	Data indagine	Estensione ventennale	Estensione ventennale catastale storico-
---------------------	------------------	--------------------------	---

Estratto di mappa	Si		ante pignoramento iscrizioni e trascrizioni	attuale 1.D) -d1/-d2
Certificati ipocatastali (1.C)-c1)	Si		Assente	No, solo attuale
Certificato notarile sostitutivo (1.C)-c2)	Si		Si	Si
Pignoramento	Si			
	Istanza di vendita	Certificato notarile	Rispetto dei termini? ($\Delta \leq 60$ giorni)	
Data di deposito	Gennaio 2024	Gennaio 2024	Si	

CAP. 4 – RISPOSTA AI QUESITI**Incarico punto 1)**

È stata analizzata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni



Incarico punto 2)

Dall'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c. è emerso che:

- in primo luogo, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti su ciascun bene pignorato, a tal proposito la certificazione Notarile risulta completa e risalente a data antecedente di almeno vent'anni dalla trascrizione del pignoramento;

-in secondo luogo, il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale né attuale né storico ma i dati dall'estratto catastale sono riportati nella Certificazione Notarile, attestante la situazione al 21/12/2023;

-in terzo luogo, il creditore procedente non risulta depositato il certificato di stato civile degli esecutati, ma il Notaio nel Certificato ha indicato che gli esecutati si trovano nel regime di comunione di beni.

Incarico punto 3)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Dalla documentazione sopra descritta ed a seguito di ulteriori verifiche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, relativamente al compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECHE gravanti sull'immobile in oggetto:

- ☐ iscrizioni

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

c ☐ ☐ ☐ r ☐

- ☐ iscrizioni

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

c ☐ ☐ ☐ r ☐

-iscrizione form. 778 del 01/07/2015 dell'ipoteca giudiziale:

a favore di

contro

, come sopra generalizzati;

PIGNORAMENTI gravanti sull'immobile in oggetto:

- trascrizione form. 213 del 12/01/2018

a favore

contro

, come sopra generalizzati;

- trascrizione form. 10250 del 21/12/2023

a favore

contro

, come sopra generalizzati;

Incarico punto 4)

La provenienza è indicata nella relazione notarile e di seguito si sintetizza l'elenco dei differenti trasferimenti:

PROVENIENZA:

- trascrizione form. 6484 del 02/10/2008 (Allegato "12")

a favore

contro

, come sopra generalizzati;

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI CIVITAVECCHIA

con il quale atto gli esecutati acquistarono la proprietà pari ad 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni: diritti pari a 1/2 della piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Civitavecchia (RM), via Antigono Frangipane, n. 6, piano 4 - 1S, censito al NCEU del predetto Comune al foglio 23, particella 978, sub 18, categoria A/3, consistenza 5 vani.

- trascrizione form. 7112 del 12/11/2002 dell'atto di permuta:

a favore di Istituto Autonomo per le Case Popolari con sede in Civitavecchia;
contro Comune di Civitavecchia;

annotata con le seguenti note: Trascrizione n. 7559 del 11/11/2003 e Trascrizione n. 8757 del 12/12/2008.

- **la Trascrizione n. 7559 del 11/11/2003** riporta: *"CON IL PRESENTE ATTO SI VUOLE RETTIFICARE L'ATTO DI PERMUTA REP. 274 DEL 25/10/2002, REGOLARMENTE REGISTRATO A CIVITAVECCHIA IL 12/11/2002 AL 4259 SERIE 1, E TRASCRITTO IN DATA 12/11/2002 CON PROGRESSIVO 2 AL REGISTRO GENERALE 11927 REGISTRO PARTICOLARE 7112 E PIU' PRECISAMENTE : DIRITTO DI PROPRIETA' SULL'AREA PZ 6 "BACCELLI - SANTO SPIRITO" DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO 23 PARTICELLE 978,1059,1071,1060 PER COMPLESSIVI MQ. 1276, CEDUTE E TRASFERITE DAL COMUNE DI CIVITAVECCHIA ALL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI, GIUSTO FRAZIONAMENTO CATASTALE RILASCIATO DAL MINISTERO DELLE FINANZE - DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO - UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA IN DATA 24/06/2002 TIPO N. 4449"*;

- **la Trascrizione n. 8757 del 12/12/2008** riporta: *"PREMESSO CHE L'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI CIVITAVECCHIA, OGGI "AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA" HA EDIFICATO SUL TERRENO DI CUI AL QUADRO B UN FABBRICATO COMPOSTO DA ABITAZIONI E RELATIVE PERTINENZE; - CHE LA PROPRIETA' DI DETTO TERRENO E' STATA ACQUISITA SUCCESSIVAMENTE ALL'EDIFICAZIONE, GIUSTA ATTO DI PERMUTA CON IL COMUNE DI CIVITAVECCHIA STIPULATO IN FORMA PUBBLICA AMMINISTRATIVA IN DATA 25 (VENTICINQUE) OTTOBRE 2002 (DUEMILADUE), REP. N. 274 (DUECENTOSETTANTAQUATTRO)/2002 (DUEMILA- DUE), DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A CIVITAVECCHIA IN DATA 12 NOVEMBRE 2002 AI NN. 7111 E 7112 DI FORMALITA', DI CUI QUEST'ULTIMA FORMALITA' E' QUELLA A FAVORE DELL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DI CIVITAVECCHIA, ATTO SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATO SEMPRE IN FORMA PUBBLICA AMMINISTRATIVA IN DATA 20 OTTOBRE 2003 REP. N. 296/2003, DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A CIVITAVECCHIA IN DATA 11 NOVEMBRE 2003 AI NN. 7558 E 7559 DI FORMALITA'; - CHE NEL PREDETTO ATTO DI PERMUTA DEL 25 OTTOBRE 2002 NON SI FACEVA ALCUNA MENZIONE DELL'ORMAI INTERVENUTA EDIFICAZIONE DI UN FABBRICATO SUL TERRENO RICEVUTO IN PERMUTA E, CONSEGUENTEMENTE, VI SI CONTENEVANO SOLO LE MENZIONI PRESCRITTE PER IL TRASFERIMENTO DEI TERRENI DALL'ALLORA VIGENTE ART. 18 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 (OGGI TRASFUSO NELL'ART.*

30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380), ALLEGANDOVII IL RELATIVO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, E NON LE MENZIONI PRESCRITTE PER IL TRASFERIMENTO DI FABBRICATI, E CIO' NONOSTANTE L'ATTO IN QUESTIONE, TRASFERENDO LA PROPRIETA' DEL TERRENO, TRASFERISSE ANCHE QUELLA DEL FABBRICATO CHE INSISTEVA SUL MEDESIMO IN FORZA DELL'OPERARE DELL'ISTITUTO DELL'ACCESSIONE; - CHE NEL SUCCESSIVO ATTO DI RETTIFICA IN DATA 20 OTTOBRE 2003 REP. N. 296/2003 NON SI RIMEDIAVA A TALE DIFETTO; - CHE L'AZIENDA HA INTESO CON L'ATTO CHE QUI SI TRASCRIVE CONFERMARE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 40, COMMA 3, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 E DELL'ART. 46, COMMA 4, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, IL SOPRA CITATO ATTO DI PERMUTA DEL 25 OTTOBRE 2002, MENZIONANDO I TITOLI EDILIZI, PURE ALL'EPOCA ESISTENTI, CHE AVEVANO LE- GITTIMATO L'EDIFICAZIONE DEL MEDESIMO FABBRICATO; - CHE A TAL FINE, IL DIRETTORE GENERALE DELL'AZIENDA HA ADOTTATO APPOSTA DETERMINAZIONE N. 29 IN DATA 28 OTTOBRE 2008. L'AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMPENSORIO DI CIVITAVECCHIA", HA QUINDI CONFERMATO, AI SENSI DELL'ART. 40, COMMA 3, ”.

Incarico punto 5)

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE:

L'atto di provenienza ultraventennale coincide con la **trascrizione dell'atto di permuta form. 7112 del 12/11/2002 (Civitavecchia)** a favore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari con sede in Civitavecchia e contro il Comune di Civitavecchia; l'atto è annotato con le seguenti note; Trascrizione n. 7559 del 11/11/2003 e Trascrizione n. 8757 del 12/12/2008 (vedi **Allegato “03”**).

Incarico punto 6)

Nel sopralluogo, in cui si sono aperte le operazioni peritali, che si è svolto in data 27/05/2024 alla presenza del Custode Giudiziario e degli esecutati, è stato possibile visionare e rilevare il cespite in esecuzione sito nel Comune di Civitavecchia (RM), Via Antigono Frangipane n. 6, in una zona centralissima di Civitavecchia, in prossimità di Viale Baccelli e del Parco della Resistenza, nelle immediate vicinanze a servizi e negozi.

Il fabbricato in cui ricade il compendio in esecuzione è un complesso condominiale del tipo “in linea”, dotato di quattro distinti corpi scala, articolato su dieci piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato a cantine. Esternamente l'articolata palazzina è rifinita con intonaco tintecciato di colore grigio, la copertura è piana a terrazza ed è in buone condizioni e si affaccia su area di distacco, adibita a verde pubblico, dunque tranquilla e lontana dai rumori del traffico.

L'appartamento oggetto del pignoramento, è situato al quarto piano della scala D, distinto con l'interno 15, e si affaccia sia su Via Antigono Frangipane e su Via Carlo Calisse; è composto da: soggiorno-pranzo, dal quale si accede ad una loggia, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno; la pavimentazione di tutto l'appartamento, ad esclusione del bagno, è

matto 20x20, pro
to alto m 2,10 c

l'appartamento è di

ASTE l'appartamento

ASTE l'appartamento

ASTE l'appartamento

- o 14;
gono Frangipane;

o in questo modo, u
tina a destra. L'ingr

o in questo modo
tina a destra. L'

o in questo modo
tina a destra. L'

- ASTE
iale;
GIUDIZIARIE®

o in questo modo
tina a destra. L'

- 1 mq, totale escluse

SSO - PROCEDURA
ASTE
GIUDIZIARIE®

- to precedente, a

forza atto esecutivo

Incarico punto II pignoranza

contenuta nel pignoramento è corretta ed indica in modo inequivoco il bene.

e contenuta nel pigno

e attuale del
GIUDIZIARIE®

accatastata
edilizi rile

trate nella planim
o 9; sarà quin

ardante gli abusi
ario procedere
("96") 1

Si dichiara
come indic

viduata come are
etrazioni costituen

- dal fuoco così
to degli incendi

Si dichiara
come indic

Dall'analisi effettuata dalla C.T.U. Del P.T.P.R. Adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007 e successivi atti, ai sensi degli artt. 21,22, 23 della L.R. Sul paesaggio n. 24/98, la zona in cui sorge l'immobile risulta:

- Tav. A “Sistema del paesaggio insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani”;
- Tav. B; “Aree urbanizzate del PTPR.

N.B. Si intendono incluse le aree discendenti all'accoglimento delle asseverazioni di cui art. 23 co 1 LR 24/98”.

“Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Pano Paesaggistico – art. 134 comma 1, lett. C Dlvo 42/04: tl_01- 5) beni lineari, testimonianza ei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri – art. 13 co. 3 lett.a L.R. 24/98”.

Incarico punto 10)

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Civitavecchia è stata individuata la Concessione Edilizia N. 19 del 09/02/1980 (VEDI **Allegato “07”**), approvata nella seduta della Commissione Edilizia del 14/01/1980 rilasciata su domanda dell'istituto Autonomo case Popolari di Civitavecchia, per un intervento di ristrutturazione urbanistica per il recupero del patrimonio edilizio I.A.C.P. (Piano di Zona 6 P.zza S. Spirito) e successiva variante, Concessione Edilizia N. 13 del 26/03/988 (vedi **Allegato “08”**), approvata nella seduta della Commissione Edilizia del 22/03/1984 rilasciata sempre su domanda dell'Istituto Autonomo case Popolari di Civitavecchia. Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria allegata al titolo edilizio in variante di cui sopra, pur corrispondendo i dati tecnici di superfici e volume, emergono alcune piccole discordanze: il tramezzo tra le due camere da letto è in posizione diversa; il tramezzo tra la cucina ed il disimpegno è in posizione diversa; nello stato di fatto esiste un tramezzo tra il soggiorno ed il disimpegno che non c'è nel progetto allegato alla Concessione Edilizia; nella loggia è stato realizzato un piccolo arredo in muratura di facile rimozione che, essendo esterno necessiterebbe del consenso dei condomini e pertanto se ne prevede la rimozione in via cautelativa e si stimano gli eventuali costi di demolizione.

Per quanto riguarda le opere interne si chiarisce che trattasi di interventi riconducibili a “diversa distribuzione interna”, sanabili ai sensi dell'articolo 6bis, comma 5 del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, il cui costo è sommariamente indicato pari a:

- € 1.000,00 di sanzione;
- € 250,00 di diritti di istruttoria;
- € 1.000,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica C.I.L.A.;
- € 400,00 per aggiornamento catastale (parcella tecnico e tributi catastali);

Per quanto riguarda l'intervento esterno, si stimano sommariamente i costi a corpo:

- € 1.150,00 di opere di ripristino con demolizione, trasporto a discarica dei rifiuti e pulizia finale;

Totale costi per sanatoria e ripristini € 3.800,00.

Incarico punto 11)

Dalla documentazione presente nel fascicolo e da quella raccolta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Civitavecchia, non si sono riscontrati procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia oltre a quelli già indicati al precedente punto 3.

Incarico punto 12)

Attualmente l'immobile è abitato dalla famiglia esecutata.

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge.

Estratto di matrimonio allegato (**Allegato "10"**).

Incarico punto 13)

I beni non sono sottoposti ad altri vincoli, oltre a quelli paesaggistici già indicati nella descrizione urbanistica.

Quote millesimale di proprietà 7,26/1000.

Per quanto riguarda la situazione di spese e pendenze condominiali, l'Amministratore di condominio ha fornito allo scrivente un preciso schema dei versamenti, con una somma ancora da versare sull'anno corrente paria di € 122,00 (**Allegato "11"**).

Non ci sono diritti demaniali, censi e livelli; non ci sono usi civici.

Incarico punto 14)

I debitori esecutati sono proprietari in forza dell'atto **form. 6484 del 02/10/2008 trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia**, con il quale atto gli esecutati acquistarono la piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni dell'immobile sito nel Comune di Civitavecchia (RM), via Antigono Frangipane, n. 6, piano 4 - 1S, censito al NCEU del predetto Comune al foglio 23, particella 978, sub 18, categoria A/3, consistenza 5 vani.

La divisione del bene non è plausibile.

Incarico punto 15)

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare consiste in un appartamento e cantina di pertinenza dunque non è possibile vendere il bene in più lotti.

Incarico punto 16)

Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo di stima di tipo "comparativo"

(N.B.): si prenderà come intervallo di riferimento per stabilire il prezzo al mq dell'immobile, quello indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio, relativo all'ultimo semestre disponibile (secondo semestre 2023) per il Comune di Civitavecchia, fascia "Centrale", zona "Centro Abitato – Piazza Vittorio Emanuele II", Codice B1.

L'Osservatorio del mercato immobiliare riporta i valori medi di compravendite avvenute nella zona in oggetto, per abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale, con uno stato conservativo "normale" nella zona, che è quello più frequente, variabili tra un minimo di €/mq 1.100,00 ed un massimo di €/mq 1.900,00.

Dunque, si può affermare che, rispetto alla media degli immobili della zona in oggetto:

- 1) **l'ubicazione** dell'immobile è "molto buona": è in una zona centrale di Civitavecchia, in prossimità di Via Baccelli e del Parco della Resistenza, dunque vicina a servizi e negozi; nello stesso tempo il fabbricato si affaccia su area di distacco, adibita a verde pubblico, dunque tranquilla e senza i rumori del traffico;
- 2) **l'orientamento** dell'appartamento è "molto buono"; nonostante le dimensioni contenute ha due affacci: la zona giorno è esposta a sud-est, la zona notte a sud-ovest; l'abitazione, quindi, gode di una illuminazione e ventilazione naturali molto buone;
- 3) **l'appetibilità** dell'immobile è "buona" per la zona in oggetto;
- 4) **lo stato di conservazione** del fabbricato nel suo complesso è buono e riguarda a titolo esemplificativo e non esaustivo lo stato delle facciate, della copertura, le qualità generali della costruzione.

Considerando i quattro punti precedenti e considerando le caratteristiche proprie dell'immobile (lo stato di conservazione, la qualità dei materiali e la disposizione e la qualità degli ambienti), ed aggiornando il valore dell'OMI relativo al secondo semestre 2023 ai prezzi di mercato attualmente riscontrabili in zona per l'immobile con caratteristiche simili a quello in oggetto, si è stabilito che **il prezzo unitario più consono, viste le caratteristiche tutte è di: €/mq 1 350,00.**

Tale valore unitario, sarà applicato alla superficie virtuale o convenzionale; tale superficie è quella che scaturisce dalla somma della **superficie commerciale coperta dal bene, delle superfici commerciali scoperte, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi, delle superfici commerciali delle pertinenze, debitamente ridotte con i coefficienti riduttivi.**

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

Riprendendo la norma UNI 10750 che stabilisce che la superficie commerciale coperta è data da:

- **100% delle superfici calpestabile;**
- **100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);**
- **50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso d' immobili autonomi)**
- **La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.**

Procedendo al calcolo della superficie virtuale o convenzionale, abbiamo che:

- Ai fini del computo della superficie virtuale dall'**appartamento**, come specificato nel paragrafo

precedente, la superficie commerciale non può superare il 10% della superficie calpestabile. In questo caso la superficie calpestabile è di mq 53,00 + 10% (5,30) = mq 58,30

- La superficie commerciale della **loggia** è di mq 9,13 con l'applicazione del coefficiente di riduzione per portici e logge mq 0,35x9,13 = mq 3,19
- La superficie della **cantina** è di 5,85, con l'applicazione del coefficiente di riduzione per cantine mq 0,30x5,85= mq 1,75

Totale superficie virtuale o convenzionale mq 63,24

STIMA

Valore di mercato immobile

Mq 63,24 x € 1.350,00= € 85.374,00

(che corrisponde al valore di mercato del bene al lordo delle spese)

A detrarre le spese connesse alla sanatoria edilizia ed ai ripristini:

€ 85.374,00 - € 3.800,00= € 81.574,00

(che corrisponde al valore di mercato del bene al netto delle spese stimate)

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAP. 5 – ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

Allegato “01”: VERBALE DI SOPRALLUOGO

Allegato “02”: TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Allegato “03”: TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA - ULTRAVENTENNALE

Allegato “04”: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Allegato “05”: VISURA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

Allegato “06”: PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

Allegato “07”: STRALCIO C.E. N. 19/1980

Allegato “08”: STRALCIO C.E. N. 13/1988 IN VARIANTE

Allegato “09”: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato “10”: ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO

Allegato “11”: SITUAZIONE VERSAMENTI SPESE CONDOMINIALI

Allegato “12”: TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA

* * * * *

Cerveteri, lì 17/09/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Angelo RUSSO