

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 23/2024**

PROMOSSA DA: **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.**
nella qualità di mandataria di
CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A.

CREDITORI INTERVENUTI

CONTRO: 

GIUDICE: Dott. Francesco VIGORIO

C.T.U.: Arch. Costantino AVINCOLA

CUSTODE: Avv. Caterina TANCREDI

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 5 – ALLEGATI

- all. 1 vista satellitare
- all. 2 planimetria catastale
- all. 3 mappa catastale
- all. 4 documentazione fotografica

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 ultraventiennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) *appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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; allegghi, 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:

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

2) *depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria 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 prognosticamente, 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.*

3) *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 quarantacinque 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 trenta giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;*

4) *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*

Procedura Esecutiva RGE 23/2024

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).

5) 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

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 25/03/2024, il G.E. dott. Stefano Palmaccio ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 in Trevignano Romano, nella procedura N. 23/2024 del R.G.E., per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati all'udienza del 24.09.2024, ore 11,30;

In data 05/06/2024 il Presidente dott. Francesco Vigorito ha disposto che l'udienza già fissata per il 24/09/2024 fosse sostituita dallo scambio ed il deposito telematico delle predette note;

In data 26.03.2024 il sottoscritto, architetto Costantino Avincola formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento, stabilendo in pari data l'inizio delle operazioni peritali nel proprio studio; di seguito il CTU ha effettuato la verifica della documentazione tecnica presente nel fascicolo telematico verificando la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riguardanti l'immobile pignorato come di seguito descritto, ubicato nel Comune di Anguillara Sabazia (RM) :

██████████ piena proprietà, sull'immobile: sito in Anguillara Sabazia (RM) , via Costantino n. 3 , e precisamente:

Appartamento (A/2) di 6 vani censito al NCEU al fg. 19, part. 467, sub 505, Piano 1, cat A/2, classe 2, vani 6, Rendita euro 728,20 con sup. cat. Totale mq. 128

– In data 14/08/2024 il CTU ha inviato alle parti e al Custode mediante posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale per eventuali note di osservazioni.

Procedura Esecutiva RGE 23/2024

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Nomina	25.03.2024	- Nomina	
	Giuramento	26.03.2024	- Giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	26.03.2024	- Consultazione	
	Deposito perizia Invio alle parti	Entro i termini dell'incarico	09/08/2024	
SISTER (Telematico)	Catasto	22.05.2024	Vista satellitare Planimetria catastale accertamento usi civici annunci di vendita zona interessata	all. all
	Conservatoria di Civitavecchia		==	
GOOGLE	(Inquadramento Territoriale)	22.05.2024	Dati in relazione	
REGIONE LAZIO	(Ricerca vincoli territoriali-paesaggistici)	09.08.2024	Dati in relazione	Non presenti
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI ANGUILLARA S.	Sportello Unico per Edilizia richiesta di accesso agli atti del 28/06/2024, prot. 22130	- Concessione edilizia N. 107/1990-prot.n 11141/R; -SCIA AI SENSI DELLA L. 122/2010 del 14/10/2013 per divisione del locale S/I rispetto l'abitazione sovrastante ; -PERMESSO di costruire n. 4103/2013/27 (Recupero sottotetti); - Domanda di certificato di agibilità del 23/02/2015, prot. 3973 ritenuta incompleta dall'ufficio preposto;		ALL =
UNIV. AGRARIA	====			
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-visure e planimetrie catastali		ALL

Procedura Esecutiva RGE 23/2024

	Publicità Immobiliare	==	
	Locazioni	==	
ANAGRAFE			==
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Con atto a rogito Notaio Cesidio Di Fazio di Roma in data 24 aprile 2015 Rep. N. 26680 Raccolta n. 18622, [redacted] acquistava l'immobile in oggetto per la quota di 1/1 di piena proprietà dal signor [redacted] nato ad Anguillara Sabazia (RM) il giorno [redacted] C.F. [redacted]	==
	Atto Ultraventennale	-atto di donazione del 8 aprile 1992 Rep. 74.656 Racc. 5138 trascritto il 18 aprile 1992 al n. 19407 gen. e 13188 part.	==
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
			Allegato (Eventuale)
COMUNE DI ANGUILLARA S. VIA COSTANTINO, 3	Sopralluoghi	30.05.2024 ore 15,00	- Individuazione del bene ispezione esterna; - rilievo dello stato dei luoghi, - doc. fotografica
			Doc. presente nella CTU
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	24.09.2024 ore 11,30	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si
CASI DI OPPONIBILITA'	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			Non presente	=
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	PRESENTE	28.05.2024		SI
Segnalazioni al Giudice - ==				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile: 1

1) **appartamento** con annessa area di corte pertinenziale in via Costantino n. 3 riportata nel C.F. di ANGUILLARA SABAZIA al Fl. 19 p.lla 467 sub 505_ cat. A/2, classe 2, piano 1, vani 6, r.c. Euro 728,20 con sup. cat. Totale mq. 128

Il suddetto immobile risulta di proprietà di [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni e che sugli stessi a tutto il 12/05/2023 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

IPOTECHE:
-volontaria iscritta in data [redacted]
A favore:
BANCA PICCOLO CREDITO VALTELLINESE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Sondrio (SO) C.F. 00043260140 domicilio ipotecario eletto SONDRIO-PIAZZA QUADRIVIO 8
Contro:
[redacted] Iscritta per Euro 261.000,00 a garanzia della restituzione del mutuo di Euro 145.000,00 della durata di anni 25 al tasso del 2,529%, concesso giusta atto a rogito del Notaio Cesidio Di Fazio di Roma in data [redacted] 2015, rep. N. [redacted]
Grava su l'immobile in oggetto N.C.E.U. Foglio 19, Particella 467 sub. 505

PIGNORAMENTI:
Trascritto in data 22 febbraio 2024 ai nn. 9333 gen.le e 6980 part
A favore di:
CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A. con sede IN Roma C.F. 80199230584
Contro:
[redacted]
grava su l'immobile in oggetto - N.C.E.U. Foglio 19, Particella 467 sub. 505

SEQUESTRI:-----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) -----

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

<i>(Immobili di cui al punto 1.B)</i>	
PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
[redacted]	No (proprietaria dal 24 aprile 2015 rep. N.26680 raccolta n. 18622, trascritto il 28 aprile 2015 al n. 15887 gen.le e 11431 part. alla data del pignoramento del 22/02/2024 ai nn. 9333 gen.le e 6980 part.)

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio: =

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Planimetria stato attuale e superficie calpestabile

Immobile	Tipo : Residenziale/appartamento							
COMUNE	Anguillara Sabazia							
VIA / CIVICO	Via Costantino, 3							
PIANO/INTERNO	Sottotetto							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	Soggiorno	Mq. 28,84						
	Angolo cottura	Mq. 10,79						
	Stanza L. 3	Mq. 13,22						
	Stanza L. 2	Mq. 17,70						
	Stanza	Mq. 6,60						
	Bagno	Mq. 8,50						
	Rip.	Mq. 3,50						
	Stanza 1	Mq. 9,50						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq. 98,65						
Accessori dell'immobile								
	Balcone	Mq. 4,20						
	Portico	Mq. 15,80						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegati in perizia							
CONFINI								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Class e	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita
19	467	505	2	A/2	2	Vani 6	Totale: mq 12	€ 728,20
Indirizzo: Via Costantino, 3 Piano 1 Superficie: Mq. tot. 128 mq								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'abitazione internamente si presenta con discrete caratteristiche costruttive, in buono stato di conservazione, allo stato risulta abitata dall'esecutata. All'ingresso si accede alla zona giorno dove è presente un angolo cottura. Sono presenti tre stanze letto, ripostiglio e bagno. L'alloggio presenta un soffitto con due falde tipo mansarda con altezza ridotta su due lati, mentre al colmo si rileva un'altezza di mt. 3,30								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Procedura Esecutiva RGE 23/2024

Abitazione situata al piano mansarda di un edificio in muratura realizzato circa 30 anni fa con successivi interventi ed ha accesso dal cortile in comune. Tramite scala esterna si accede al secondo livello del fabbricato dove è ubicato l'alloggio in questione. In corrispondenza dell'ingresso è presente un portico a due falde di circa 16,00 mq., e un balcone di mq. 4,20. L'abitazione è ubicata nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Anguillara in una zona prevalentemente residenziale.

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile ...	Tipo : Terreno coltivato/libero, ecc					
COMUNE						
VIA / CIVICO						
TIPO COLTURA						
TOTALE SUPERFICIE	mq					
SERVITU'						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato					
CONFINI						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
CARATTERISTICHE INTERNE						
CARATTERISTICHE ESTERNE						

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Per le sue caratteristiche oggettive e per la decorrenza dei 5 anni dall'ultimazione dei lavori, vendita immobiliare **non soggetta ad IVA**

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento possono considerarsi conformi.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato attuale ad eccezione di lievi variazioni planimetriche e del portico.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Sono allegata alla presente CTU le planimetrie catastali

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Piano Regolatore Generale di Anguillara S. adottato l'immobile ricade in zona CIII (zona espansione residenziale privata, con I.F. 0,30 mc/mq.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

///

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

- Concessione edilizia n. 107/90 per ristrutturazione e completamento manufatto
- Permesso di costruire n. 4103/2013/27 per recupero sottotetti ai fini abitativi LR 13/09 e ampliamento locale residenziale posto al piano terra ai sensi della LR 21/09
- SCIA del 14.10.2013 per divisione del locale S/1 rispetto all'abitazione
- Richiesta di agibilità in data 23/02/2015, prot. 3973 risultata incompleta

Quesito 4.D) - Agibilità

Risulta presentata richiesta di agibilità in data 23/02/2015, prot. 3973 risultata incompleta

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

Diffomità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

L'immobile in esame risulta realizzato in conformità dei suindicati titoli edilizi, con l'eccezione della presenza del portico realizzato sul terrazzo antistante l'ingresso dell'abitazione. Per tale struttura realizzata con pilastri in muratura e copertura in legno, non si è riscontrato alcun titolo edilizio.

Si prevedono pertanto gli oneri per sanzioni e spese tecniche da sottrarre al valore complessivo dell'immobile, pari ad un totale di € 4.500,00.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X
Vincolo paesaggistico	Non presente- Tav B PTPR Sistema del paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: =

Spese straordinarie già deliberate: =

Spese condominiali: =

Altro:

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

Agli atti : *Affrancazione usi civici* [redacted] *atto Notaio Dr Luigi Fasani del 11/06/2013)*

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile: appartamento		Abitazione occupata dall'esecutata

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
	(Parte esecutata)		

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

Descrizione: nessuno

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	//			
Contratti di locazione	//			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: //

Opponibilità : //

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

Si può ritenere congruo un canone locatizio determinato dai valori indicati dall'OMI pari ad un

valore medio di € 8,00/mq/mese, facendo presente comunque che a carico dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobilabile unico	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento	(Parte esecutata)		1/1	

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

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): *Il bene pignorato, trattandosi di alloggio che, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non può essere venduto in lotti separati.*

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico Lotto.

B. STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ANGIUILLARA SABAZIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale: n.d.

Tipo prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1700	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6	L
Box	NORMALE	750	1050	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L	5,8	8,5	L

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

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

Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la

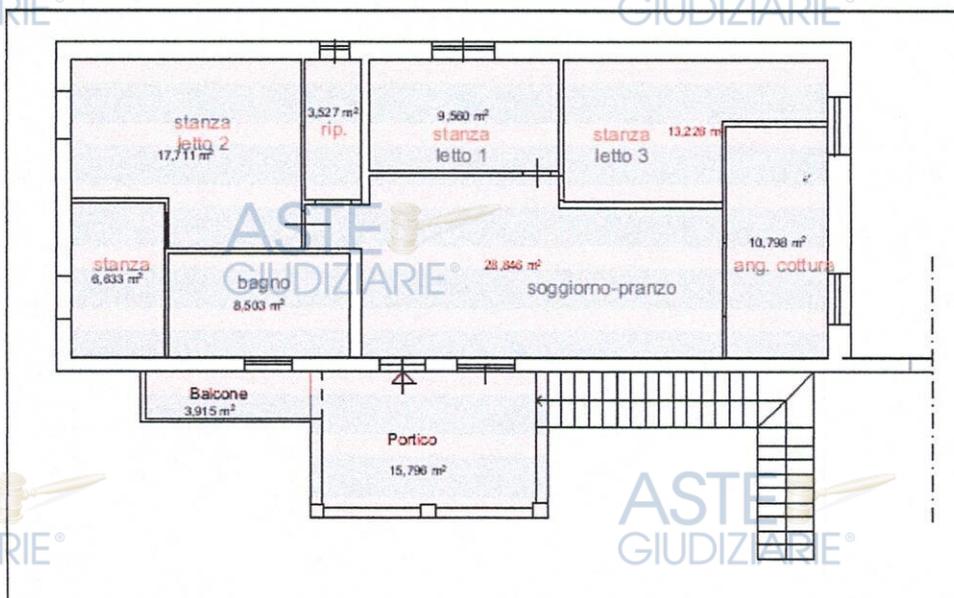
Procedura Esecutiva RGE 23/2024

comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (residenziale), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **1.700 €/mq.**

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del secondo semestre dell'anno 2023 che per la località Anguillara Sabazia (periferico), assegna per le abitazioni civili e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di **1.200 €/mq.** e un valore massimo di **1.700 €/mq.**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE



Immobilie in via Costantino, 3 Anguillara S. (abitazione di tipo civile)		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiuntiata
		120,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq. 120,00
Accessori	Balcone	3,90		Mq. 1,17
	Portico	15,80	50%	Mq. 7,90
			Superficie commerciale	MQ. 129,07
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti

Procedura Esecutiva RGE 23/2024

(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.600 Max. 1.800	€/mq 1.700	€/mq 1.580
	OMI	Min. 1.200 Max. 1.700	€/mq 1.450	
	BI	Min. 1200 Max 1600	€/mq 1.600	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Oneri per spese tecniche : € 1.500

Oneri € 3.000 per sanzioni amministrative (art. 36, c. 1.DPR 380/2001)

Somma € 4.500,00

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni: In raffronto allo stato di fatto si segnala la difformità costituita dal portico in legno con pilastri in muratura realizzato in assenza di titolo, addossato alla parete dell'immobile e poggiante sul terrazzo preesistente. Sono stati individuate le somme relative alle sanzioni e a quelle per le spese tecniche. Il fabbricato in esame venne realizzato con Concessione n. 107 del 1990 e successivo permesso di costruire n. 4103/2013/27 del 15/07/2013

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	129,07	1.580,00	€ 203.930,60
Valore di Mercato in cifra tonda (detratto oneri per regolarizzazione difformità)			€ 203.930,60-- <u>€ 4.500,00</u> € 199.430,60

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

- Stima del valore di mercato

Lotto UNICO	€	Euro/00
Appartamento	€ 199.430,00	Euro centonovantanovemilaquattrocentotrenta

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	-----

Trevignano R. 14.08.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Costantino Avincola

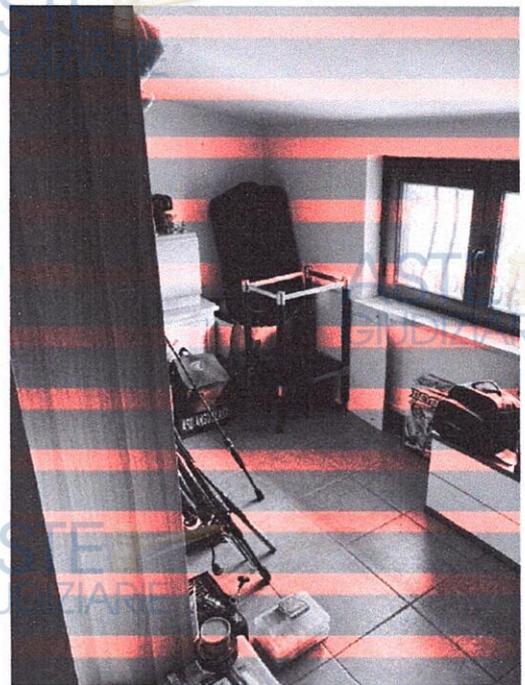
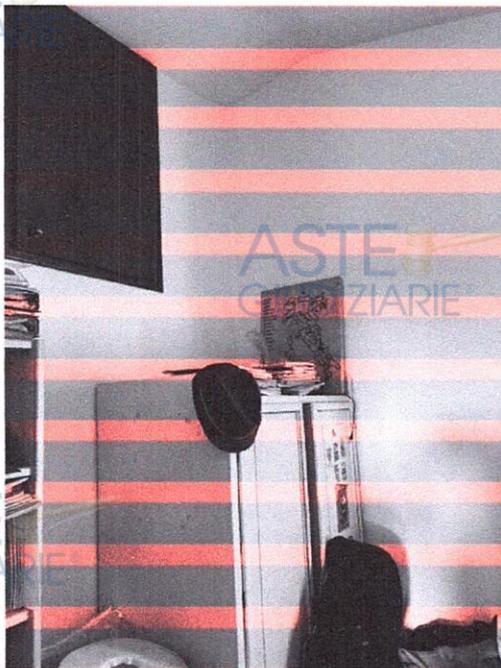
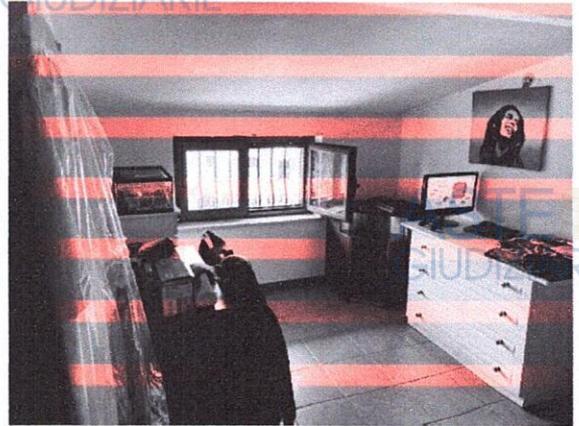
CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- all. 1 vista satellitare
- all. 2 planimetria catastale
- all. 3 mappa catastale
- all. 4 documentazione fotografica



ALL. 1

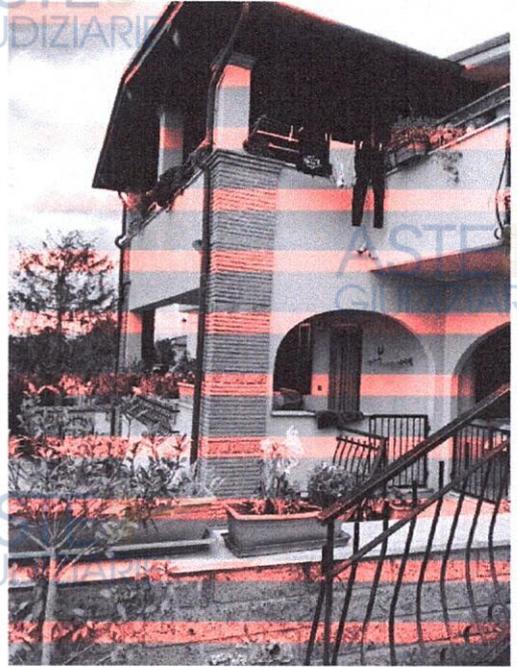
ALL 4. Documentazione fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



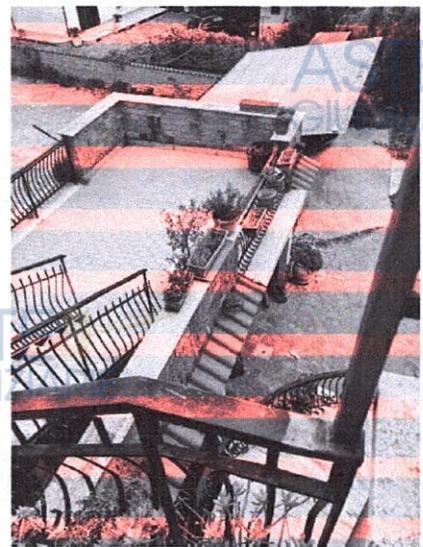
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

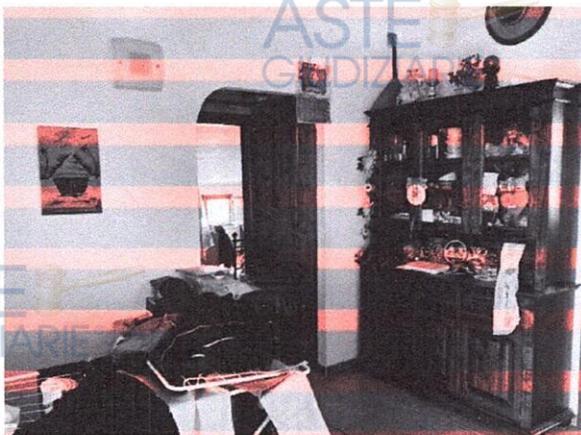


ASTE
GIUDIZIARIE

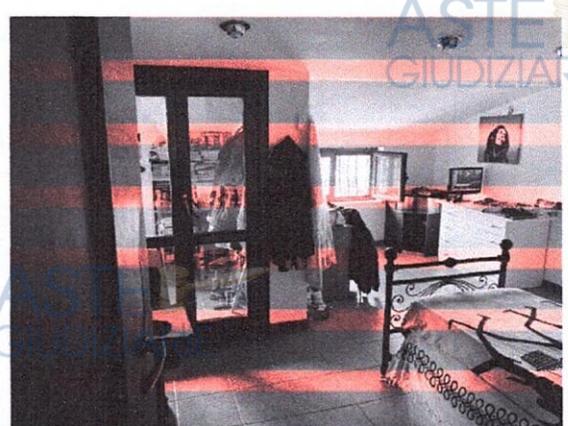
ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 23/2024**

PROMOSSA DA: **CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.**
nella qualità di mandataria di
CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A.

CONTRO: 

GIUDICE: Dott. Francesco VIGORIO

C.T.U.: Arch. Costantino AVINCOLA

CUSTODE: Avv. Caterina TANCREDI

All'Ill.mo Giudice Presidente Dott. Francesco Vigorito

Nota integrativa all'elaborato peritale depositato in data 14.08.2024

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del **25/03/2024**, il G.E. dott. Stefano Palmaccio ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 in Trevignano Romano, nella procedura **N. 23/2024 del R.G.E.**, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati all'udienza del **24.09.2024, ore 11,30**;

In data **26.03.2024** il sottoscritto, architetto Costantino Avincola formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento, stabilendo in pari data l'inizio delle operazioni peritali nel proprio studio;

In data **05/06/2024** il Presidente dott. Francesco Vigorito ha disposto che l'udienza già fissata per il 24/09/2024 fosse sostituita dallo scambio ed il deposito telematico delle predette note;

In data **14/08/2024** il CTU ha inviato alle parti e al Custode mediante posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale per eventuali note di osservazioni;

Alla data del **24.08.2024** (termine indicato dal Giudice nel decreto di fissazione dell'udienza del 25.03.2024) le parti non hanno inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria;

In data **04/09/2024**, il CTU ha proceduto al deposito dell'elaborato peritale nel fascicolo telematico del Tribunale di Civitavecchia;

In data **09/09/2024** il legale della parte debitrice ha inviato al CTU nota di osservazione con la quale si evidenzia **la mancanza di un accesso diretto dalla corte comune all'unità immobiliare pignorata, accesso che avviene, allo stato solamente attraverso il transito su uno spazio (androne) di altra proprietà posta al piano sottostante l'alloggio pignorato, senza il beneficio di alcuna servitù di passaggio.**

Il CTU ritiene dover condividere tale osservazione confermando che l'attuale accesso al bene pignorato si presenta complicato e tortuoso. Si evidenzia quindi la necessità di determinare una servitù di passaggio più agevole e diretta, indicando a tal fine la previsione di un nuovo corpo scala che dalla corte comune al piano terra arrivi al terrazzo del piano sottotetto, o in alternativa con scala di collegamento dalla corte comune al corpo esistente (quest'ultimo privo di titolo edilizio) dove è presente l'attuale scala di arrivo all'abitazione.

Per tali interventi si dovrà costituire la servitù di passaggio tramite procedura legale e ottenere le relative autorizzazioni edilizie.

Si prevedono gli oneri necessari comprendenti quelli relativi alle spese legali pari a € 3.000, e per quelli per spese tecniche e di realizzazione pari a € 15.000,00. Gli oneri complessivi pari ad € 18.000,00 vanno detratti dal valore di mercato di € 199.430,00 previsto nell'elaborato peritale già depositato.

Si avrà pertanto il valore di mercato del compendio pignorato pari a € 199.430,00 - € 18.000,00 = € 181.430,00 (centottantunomilaquattrocentotrenta)

Trevignano R. 16.09.2024

ASTE GIUDIZIARIE® Il CTU
Arch. Costantino Avincola

ASTE GIUDIZIARIE®