

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 20/2024**

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.: ARCH. Sara PETRALLA

CUSTODE: DOTT. Cristiano SFORZINI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

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

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

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

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:
Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, sezione Esecuzioni Immobiliari, ha nominato in data 02-04-2024 la sottoscritta Arch. Sara Petralla, residente in Civitavecchia via Leopoli, 28, con studio in via C. Debussy, 11, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 21832, come Esperto Estimatore dei seguenti immobili: Immobile di civile abitazione sito in Civitavecchia, via Annovazzi 21. La sottoscritta CTU ha svolto tutte le necessarie indagini presso i pubblici uffici, ed ha effettuato sopralluogo sui luoghi oggetto di contestazione in data 03-05-2024, alla presenza del sig. ██████████ esecutato, che ha messo a disposizione l'immobile per le operazioni di misurazione e rilievo fotografico.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10-04-2024	Accettazione Telematica	
	Fascicolo telematico		Consultazione telematica	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	-	Planimetria Catastale Visura	
	Conservatoria	-	Già in atti	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	-	Aerofoto	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	-	PTPR Web Gis	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI CIVITAVECCHIA)	Urbanistica	NON PRESENTE – Fabbricato edificato in data antecedente all'evento bellico		

AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetria Catastale Visura		
ANAGRAFE		Certificato di residenza Certificato di stato civile		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	In allegato		
	Atto Ultraventennale	Già in atti		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
C/O IMMOBILE PIGNORATO	Sopralluogo	03-05-2024	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	24-09-2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Tipo Deposito telematico		No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	X			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X			
Segnalazioni al Giudice:				
=				

Quesito 1.B) 1.G)

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

- **Immobile:** Appartamento sito in Civitavecchia, Foglio 23, P.Illa 166, sub. 53, Categoria A/4 – Classe 3 – Rendita 289,22 - vedi quesito 2.A)

TRASCRIZIONI:

Trascrizione nn. 5168/6661 del 7 ottobre 1983 - COMPRAVENDITA

Risultante dall'atto per Notar Paolo Becchetti di Civitavecchia in data 19 settembre 1983 rep. 9132.

A Favore e Contro: - 5. [REDACTED] nata a Civitavecchia il 30 aprile 1917, c.f.: [REDACTED]

Contro ed a Favore: - [REDACTED] nato a Civitavecchia il 16 giugno 1901, c.f.: [REDACTED]

Trascrizione nn. 2884/4796 del 29 aprile 2003 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Atto Per Causa di morte - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Ufficio del Registro di Civitavecchia repertorio n. 20 /35 7 dell' 8 aprile 2003. Data morte 08 Marzo 2003.

Contro:- [REDACTED] a nata a Civitavecchia il 30 aprile 1917, c. f.: [REDACTED] - proprietà per 100/100

A Favore:
 - [redacted] nata a Civitavecchia il 17 aprile 1920, c.f.: [redacted] proprietà per 100/400;
 - [redacted] nata a Civitavecchia il 16 dicembre 1922, c.f.: [redacted] - proprietà per 100/400;
 - [redacted] nata a Civitavecchia il 21 settembre 1925, c.f.: [redacted] - proprietà per 100/400;
 - [redacted] nato a Roma l'1 maggio 1930, c.f.: [redacted] - proprietà per 100/400

Trascrizione nn. 3799/6030 del 16 maggio 2003 - COMPRAVENDITA
 Atto tra vivi - compravendita, a rogito del Notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia in data 5 maggio 2003 rep. 45202.

Contro:
 - [redacted] nata a Civitavecchia il 17 aprile 1920, c.f.: [redacted] - proprietà per 1/4;
 - [redacted] nata a Civitavecchia il 16 dicembre 1922, c.f.: [redacted] - proprietà per 1/4;
 - [redacted] nata a Civitavecchia il 21 settembre 1925, c. f. [redacted] - proprietà per 1/4;
 - [redacted] nato a Roma l'1 maggio 1930, c.f.: CTS [redacted] - proprietà per 1/4;

A Favore:
 - [redacted] nato a Roma il 6 marzo 1929, c.f.: [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione legale;
 - [redacted] nata a Cassino il 6 maggio 1941 c.f.: [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione legale;

Trascrizione nn. 4266/7350 del 10 giugno 2010 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Atto Per Causa di morte - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Ufficio del Registro CIVITAVECCHIA, repertorio n.72/397/8 del 03 aprile 2008. Data morte 18 settembre 2007 - Successione Testamentaria: SI

Contro: - [redacted] nato a Roma il 6 marzo 1929, c.f.: [redacted] nuda proprietà per 1/2

A Favore:
 - [redacted] nato a Roma il 13 marzo 1959 c. f. [redacted] nuda proprietà 1/2

Trascrizione nn. 8012/10783 del 22 ottobre 2019 - DONAZIONE
 Atto tra vivi - donazione accettata, a rogito del Notaio Capparella Giuseppe di Civitavecchia in data 7 ottobre 2019 rep. 12370.

Contro:
 - [redacted] nata a Cassino il 6 maggio 1941 c.f. [redacted] - nuda proprietà per 1/2

A Favore:
 - [redacted] nata in Germania il 30 agosto 1963 c. f.: [redacted] - nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Trascrizione nn. 1068/1362 del 12 febbraio 2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili – Atto giudiziale del Tribunale di Civitavecchia in data 15 gennaio 2024 rep. 527/2024.

Contro:
 - [redacted] nato a Roma il 13 marzo 1959 c. f.: [redacted] nuda proprietà 1/2

A Favore:
 - [redacted] nata a Roma il 19 dicembre 1963 c.f.: [redacted] - nuda proprietà per 1/2;

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[redacted] 1/2 nuda proprietà	No
PROVENIENZA (1. F): L'immobile oggetto di pignoramento perviene al sig. [redacted] in virtù di Denuncia di Successione per causa di morte Trascrizione nn. 4266/7350 del 10 giugno 2010, per la quota di 1/2 della nuda proprietà.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Trascrizione nn. 2884/4796 del 29 aprile 2003 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Contro:- [redacted] nata a Civitavecchia il 30 aprile 1917, c. f.: [redacted] - proprietà per 100/100	

A Favore:
 - [redacted] nata a Civitavecchia il 17 aprile 1920, c.f.: [redacted] - proprietà per 100/400;
 - [redacted] nata a Civitavecchia il 16 dicembre 1922, c.f.: [redacted] - proprietà per 100/400;
 - [redacted] nata a Civitavecchia il 21 settembre 1925, c.f.: [redacted] - proprietà per 100/400;
 - [redacted] nato a Roma l'1 maggio 1930, c.f.: [redacted] - proprietà per 100/400

Trascrizione nn. 3799/6030 del 16 maggio 2003 - COMPRAVENDITA

Contro:
 - [redacted]
 [redacted] - proprietà per 1/4;
 [redacted] C773D - proprietà per 1/4;
 [redacted] 30E01H501M - proprietà per 1/4;

A Favore:
 - [redacted] nato a Roma il 6 marzo 1929, c.f.: [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di comunione legale;
 - [redacted] nata a Cas [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di [redacted]

Trascrizione nn. 4266/7350 del 10 giugno 2010 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Contro: - [redacted] nato a Roma il 6 marzo 1929, c.f.: [redacted] nuda proprietà per 1/2

A Favore:
 - [redacted] nato a Roma il 13 marzo 1959 c. f.: [redacted] - nuda proprietà 1/2

Trascrizione nn. 8012/10783 del 22 ottobre 2019 - DONAZIONE

Contro:
 - [redacted] - nuda proprietà per 1/2
 [redacted]
 - [redacted] a nata in Germania il 30 agosto 1963 c. f.: [redacted] - nuda proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

In attesa di esito

-e2 – Certificato di residenza:

Già in atti

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile ...	Tipo : Appartamento	
COMUNE	Civitavecchia	
VIA/ CIVICO	Via Vincenzo Annovazzi, 21	
PIANO/INTERNO	Piano Primo, scala D	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Ingresso	Mq 9,15
	Cucina	Mq 13,10
	Letto	Mq 16,45
	Disimpegno	Mq 1,40
	Bagno	Mq 4,00

Soggiorno		Mq 16,72						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 61,00						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tavola/allegato						
CONFINI								
Nord - Nord est::		Distacco su altra UIU						
Nord - Nord ovest::		Distacco su altra UIU						
Est:		Distacco su via Leone IV						
Sud - Sud ovest:		Distacco su via Bramante						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
23	166	53	1	A/4	3	4 Vani	Totale: mq 78,00 Escl. aree scop: mq 78,00	€ 289,22
Indirizzo: via Annovazzi 21 – Piano 1 – Scala D								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Trattasi di appartamento posto al piano primo, scala D, di un maggior fabbricato costituito in condominio;</p> <p>L'immobile, contraddistinto all'interno 3, si sviluppa su un unico livello e risulta come di seguito distribuito: ampio ingresso, cucina abitabile, camera da letto, disimpegno, bagno e soggiorno.</p> <p>La pavimentazione di tutti gli ambienti, con la sola esclusione del servizio igienico, risulta realizzata in "marmittoni" di differenti colorazioni di seguito descritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cucina: graniglia di marmo nera su base bianco grigia - Ingresso, disimpegno e camera da letto: graniglia di marmo marrone/cotto - Soggiorno: graniglia di marmo chiara su base marrone/cotto <p>Il servizio igienico è risultato essere interamente maiolicato con piastrelle di gress porcellanato 20x20 di colore bianco fino all'altezza di 2,20 mt disposte in modo ortogonale al pavimento piastrellato con rivestimento di colore simile; il locale, finestrato, è composto da sanitari in vetro china di colore chiaro (wc, bidet, lavabo e doccia)</p> <p>Il locale destinato a cucina è risultato essere anch'esso maiolicato con piastrelle in gress porcellanato 10x30 di colore bianco nel solo angolo ove sono ubicati i pensili della cucina.</p> <p>Gli infissi sono realizzati in legno e vetro singolo le porte interne sono risultate essere in legno.</p> <p>L'immobile è ben illuminato, fornito d'impianto elettrico, telefonico, idrico e fognario, è presente impianto di riscaldamento e condizionatore.</p> <p>Non si rilevano impianti o finiture di particolare pregio.</p> <p>L'immobile nel complesso si presenta con finiture di livello medio in buono stato di conservazione.</p> <p>Non risultano, allo stato attuale, necessari interventi di manutenzione straordinaria.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>L'immobile oggetto di stima si presenta in medie condizioni manutentive;</p> <p>È situato al piano primo di un maggior fabbricato rientrante nella tipologia costruttiva degli edifici a corte, costituito in condominio, posto in zona residenziale all'interno del Comune di Civitavecchia, ben collegata e facilmente raggiungibile.</p> <p>La struttura portante è costituita in muratura, con solai in laterocemento, le tamponature sono in muratura (tipo poroton), mentre le tramezzature sono in laterizi da 10 cm;</p>								

le facciate risultano essere intonacate con colori chiari.

All'appartamento è possibile accedere esclusivamente mediante le scale di pertinenza dell'immobile in quanto lo stesso è privo di ascensore.

Nel complesso l'immobile risulta in medio stato di manutenzione e conservazione e non necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Quesito 2.B)

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

L'Immobile pignorato non risulta essere soggetto ad esenzione d'imposta.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta censito all'NCEU del Comune di Civitavecchia, foglio 23, Particella 166, Sub 53.

Relativamente al pignoramento si precisa che l'immobile è correttamente indicato in atti, per completezza si allega il certificato storico catastale del compendio pignorato.

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

-a1:

NON RILEVATE

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Essendo l'immobile correttamente individuato non è emersa la necessità di alcun aggiornamento al catasto.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

A seguito dell'acquisizione della planimetria catastale è emerso che, seppure correttamente individuato, al sub. 53 risulta allegato l'intero impianto del fabbricato ove è stato evidenziato l'appartamento di riferimento.

Non è stato effettuato nuovo deposito in quanto lo stesso risulta correttamente individuato nella planimetria generale.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona R – Zona residenziale di ristrutturazione varia ed edilizia delle zone urbanizzate.

PTPR Regionale

Strumento urbanistico regionale:

Tavola A – Paesaggio degli insediamenti urbani – Non vincolato

Tavola B – Aree urbanizzate del PTPR – Non vincolato

Tavole grafiche in Allegato

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

-

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1939 dunque nessuna documentazione circa la costruzione del fabbricato è presente presso il Comune di Civitavecchia così come riportato nella dichiarazione rilasciata dall'Ente.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non presente

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Difformità edilizie

All'atto del sopralluogo è emersa l'assenza di una finestra nel locale destinato a camera da letto presente invece sull'impianto meccanografico depositato presso l'NCEU nell'anno 1937.

Da analisi a vista si precisa tuttavia che l'intero immobile risulta privo della sopracitata finestra e che, non essendo presente alcun elaborato grafico presso il Comune di Civitavecchia, tale difformità può essere ritenuta nulla.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Presi contatti con l'amministratore di condominio, studio associato R.M. srl di Pascucci & Muneroni - info@studiorcondomini.it - 076625749 è emerso che l'esecutato è in regola con il pagamento degli oneri condominiali pari ad una quota bimestrale di € 49,00.

Spese straordinarie già deliberate:

Non comunicate da parte dell'amministratore

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

Non rilevati.

Trattasi di immobile edificato dal Demanio dello stato ramo case economiche per i ferrovieri successivamente riscattato dal primo intestatario.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile		X
<i>All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato essere occupato dalla sig.ra [REDACTED], usufruttuaria.</i>		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 23 P.lla 166 Sub. 53	[REDACTED] usufruttuaria [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 [REDACTED] Nuda proprietà 1/2	L'immobile oggetto di pignoramento perviene al sig. [REDACTED] in virtù di Denuncia di Successione per causa di morte Trascrizione nn. 4266/7350 del 10 giugno 2010, per la quota di 1/2 della nuda proprietà.	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili - Atto giudiziale del Tribunale di Civitavecchia in data 15 gennaio 2024 rep. 527/2024. Contro: [REDACTED] [REDACTED] nuda proprietà 1/2 [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> Non rilevato

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

-

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile Pignorato	[REDACTED]	Foglio 23 P.lla 166 Sub. 53	1/2 nuda proprietà	Denuncia di Successione per causa di morte Trascrizione nn. 4266/7350 del 10 giugno 2010, per la quota di 1/2 della nuda proprietà.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
--

Il bene in questione costituisce unico Lotto D'asta

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

L'immobile risulta indivisibile in quanto trattasi di appartamento posto al piano primo di un maggior fabbricato istituito in condominio, non frazionabile ne autonomamente utilizzabile nell'ipotesi di frazionamento

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: X

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobilie	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento	mq 78,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 78,00
Accessori	mq 0,00		Mq 0,00
Superficie commerciale			mq

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

Per determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali:

- Destinazione d'uso
- Zona di ubicazione dell'immobile;
- Epoca di costruzione aspetto esterno dell'edificio
- Coefficiente di piano
- Consistenza dell'immobile
- Distribuzione degli spazi
- Tipo di orientamento/luminosità
- Affacci
- Regolarità urbanistica e catastale
- Calore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari)
- Inoltre, quanto attiene quest'ultimo punto si sono consultate fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare e in particolare:
- Quotazioni Osservatorio Immobiliare anno 2023 2° semestre
- Borsa immobiliare di Roma
- Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio
- Agenzie immobiliari locali

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobilie)	Val. locali	Min. 1.123,00 Max. 1.290,00	€/mq 1.206,50	€/mq 1.240,00

pignorato)	OMI	Min. 1.200,00 Max. 1.700,00	€/mq 1.450,00
	BI	Min. 880,00 Max. 1.249,00	€/mq 1.064,50

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Effettuata la media ponderata tra i valori massimi e minimi di mercato rilevati dai sopracitati enti, effettuato sopralluogo in sito e visto lo stato di conservazione del bene pignorato e le caratteristiche interne ed esterne dello stesso, si è reputato di utilizzare come prezzo unitario il valore medio di € 1.240,00 decurtato del 10% per un importo totale al mq di € **1.100,00** arrotondato per difetto.

-Valore di mercato compendio

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	78,00	1.100,00	€ 85.800,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 85.800,00

-Valore di mercato della quota parte di compendio pignorata

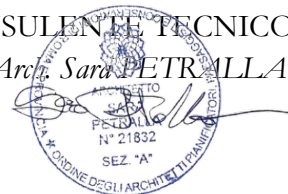
Atteso che l'esecutato risulta proprietario di 1/2 della nuda proprietà del bene pignorato si riporta di seguito il valore della quota parte di compendio pignorata

Valore della piena proprietà	€ 85.800,00
Età dell'usufruttuario	82 anni
Tasso d'interesse Legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	10
Valore dell'usufrutto	€ 21.450,00
Valore della Nuda Proprietà	€ 64.350,00
Valore della quota parte di proprietà dell'esecutato in tondo	€ 32.000,00

Civitavecchia, li 14-08-2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Sara PETRALLA



CAPITOLO 5 – ALLEGATI