

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 74/2024**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

ARCH. ALDO JUNIOR FERRARI

CUSTODE:

DOTT. COMM. GIACOMO BIAGIOTTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(Redatta sul modello pubblicato sul sito del Tribunale di Civitavecchia)

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 (calpestante) 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 legittimamente 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:

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari
- **Depositi entro sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569bis 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.
- **invi**, 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 **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** 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 indicati. A tale fine, all'interno 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 all'udienza del 31.05.2024, io sottoscritto arch. Aldo junior Ferrari iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 15917, con studio professionale in Civitavecchia, via Apollodoro 57/A, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;

- che il giorno 10.06.2024 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;
- che in data 31.05.2024 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, fissava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 29.10.2024, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **venti** giorni prima di tale data.

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Civitavecchia, del Catasto di Santa Marinella e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione il giorno 20/06/2024 alla presenza del custode Dott. Comm Giacomo Biagiotti che ha redatto il relativo verbale di accesso (**all.1**).

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITA'	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10/06/2024	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia	09/10/2024	Invio alle parti il 17/09/2024	
SISTER (Telematico)	Catasto	20/06/2024 16/09/2024	Visure immobiliari ed estratto di mappa	
	Conservatoria	10/07/2024 14/06/2024	Accesso agli atti e richiesta atti di proprietà dei terreni	
	GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITA'	ESITO		Allegato (Eventuale)
SANTA MARINELLA	Urbanistica	Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)		all. 5



UNIV. AGRARIA	Urbanistica	Certificato usi civici	all. 5
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estratto di mappa, visure catastali	all. 4
	Pubblicità Immobiliare	-----	
	Locazioni	-----	
ANAGRAFE	Comune di	-----	
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		
	Atto Ultravventennale	Atto di proprietà F.20 Part.IIe 50-51	all. 2
		Atto di proprietà F.20 Part. 59	all. 3
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
			Allegato (Eventuale)
Santa Marinella	Sopralluogo	20/06/2024 ore 15.00	Positivo-verbale di accesso
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	29/10/2024	
			In atti
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	- Sentenza n. 6580/2018 relativa al terreno di cui al F. 20 part.317 - Sentenza n. 6712/2023 relativa al terreno di cui al F.20 part. 317		In atti
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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X Ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	Dichiarazione notarile sostitutiva in data 02/05/2024		d1: No d2: SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile 1** - Tipo: Terreno Fg. 20 part. 314 - vedi quesito 2.A)
- **Immobile 2** - Tipo: Terreno Fg. 20 part. 315 - vedi quesito 2.A)
- **Immobile 3** - Tipo: Terreno Fg. 20 part. 316 - vedi quesito 2.A)
- **Immobile 4** - Tipo: Terreno Fg. 20 part. 317 - vedi quesito 2.A)



Si predispose il seguente elenco tenuto conto del Certificato Notarile presente in atti e rilasciato il 02/05/2024:

IPOTECHE:

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di un credito in linea capitale di complessivi Euro 100.000,00 a favore di [redacted], [redacted] iscritta il 05/05/2007 ai NN. 5659/1566, Rep. 261336/27001 del 27/04/2007.

N.B. L'ipoteca è stata accesa per l'appezzamento di terreno sito nel comune di Santa Marinella (RM) Frazione Santa Severa, località Macchia Rio Fiume, di cui al **foglio 20, Particella 317**

Soggetto Contro: [redacted] - [redacted]

PIGNORAMENTI:

Trascritto il 19/04/2024 ai NN. 4240/3280, Rep. 815/2024 del 27/03/2024 a favore di [redacted]

Soggetto contro: [redacted]

SEQUESTRI: -----

DOMANDE GIUDIZIALI: -----

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.):

COSTITUZIONE DI VINCOLO:

Soggetto a favore: Consorzio "Rio Fiume"

Soggetti a carico: SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] iscritta il 24/06/1980 ai NN 4854/3775, con atto a rogito notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia Rep. 3434/1831 in data 04/06/1980. Costituzione di un consorzio della durata di anni 50 a decorrere dal 04/06/1980 tra i proprietari dei lotti di terreno distinti al catasto terreni al foglio 20.

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

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
Immobilie 1 - Terreno - F. 20, Part. 314	
Proprietario: [redacted] 1/1	
Immobilie 2 - Terreno - F. 20, Part. 315	
Proprietario: [redacted] 1/1	
Immobilie 3 - Terreno - F. 20, Part. 316	
Proprietario: [redacted] 1/1	
Immobilie 4 - Terreno - F. 20, Part. 317	
Proprietario: [redacted] 1/1	
	SI - particelle derivanti da frazionamento n.872094.1/2006 del 07/11/2006 della particella 50 (pratica n. RM 0872094)

PROVENIENZA 1.F):

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti alla [redacted] a seguito degli atti di compravendita citati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione (vedi quesito successivo 1C)

N.B. I terreni oggetto di compravendita di cui al Fg. 20, part. 50, 51 e 59 sono stati fusi nella particella 50 del foglio 20 per una superficie complessiva di mq 4.990. La particella successivamente è stata frazionata nelle particelle 314, 315, 316, 317 oggetto di pignoramento di cui al foglio 20 con frazionamento n. 872094.1/2006 del 07/11/2006 intestato a [redacted]

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):

- Trascrizione del 16/08/1973 n. 5430 di formalità

Atto di compravendita a rogito notaio Domenico Cucchiari di Roma in data 12/08/1973 rep. 5158 del terreno di cui al **Fg. 20, part. 50 e part. 51 (all.2).**



Soggetto a favore: [REDACTED]
 Soggetto contro: [REDACTED]
 - Trascrizione del 07/07/1973 n. 4587 di formalità
 Atto di compravendita a rogito notaio Armando Casini di Roma in data 14/06/1973 rep. 3996/7125
 del terreno di cui al **Fg. 20, part. 59 (all.3)**.
 Soggetto a favore: [REDACTED]
 Soggetto contro: [REDACTED]

Quesito 1.E)

- e1 - **Certificato di Stato Civile:** Non si è proceduto in tal senso in quanto trattasi di S.r.l.

-e2 - **Certificato di matrimonio:** -----

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

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

Immobile 1	Tipo : Terreno V					
COMUNE	Santa Marinella (Fraz. Santa Severa - Loc. Rio Fiume)					
VIA / CIVICO	Ingresso al comprensorio S.S. Aurelia Civ. 197 Km 55,500					
TIPO COLTURA	Catastalmente - Seminativo 2					
TOTALE SUPERFICIE	Mq 1.247					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tav. 1 - foto 2-17					
CONFINI	Part. 315, part. 14, distacco su S.S. Aurelia					
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE						
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
20	314	-	Seminativo 2	ha are ca 00 12 47	Euro 11,28	Euro 5,47
Indirizzo: Non definito						
CARATTERISTICHE INTERNE						
Il terreno risulta incolto e privo di recinzione di confine. Sul terreno è presente una piccola costruzione realizzata con mattoni di tufo e copertura a due falde spioventi in stato di abbandono e la possibile presenza di ruderi archeologici ricoperti da vegetazione. Il distacco con la strada Aurelia è costituito da arbusti vegetali. Si segnala la presenza di una baracca prefabbricata con annessa tettoia a confine del lotto sulla porzione S-O. La morfologia del terreno risulta pianeggiante.						
CARATTERISTICHE ESTERNE						
Si giunge all'area percorrendo via E. Salgari fino al distacco dal Rio Fiume e proseguendo in direzione N-E verso la via S.S. Aurelia.						

Immobile 2	Tipo : Terreno					
COMUNE	Santa Marinella (Fraz. Santa Severa - Loc. Rio Fiume)					
VIA / CIVICO	Ingresso al comprensorio S.S. Aurelia Civ. 197 Km 55,500					



Architetto ALDO JUNIOR FERRARI

ASTE GIUDIZIARIE

TIPO COLTURA		Catastalmente - Seminativo 2				
TOTALE SUPERFICIE		Mq 1.248				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1 - foto 2-17				
CONFINI						
Part. 314, part. 14, part. 316, distacco su S.S. Aurelia						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE						
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
20	315	-	Seminativo 2	ha are ca 00 12 48	Euro 11,29	Euro 5,48
Indirizzo: Non definito (lotto intercluso)						
CARATTERISTICHE INTERNE						
Il terreno risulta incolto e privo di recinzione di confine. Il distacco con la strada Aurelia è costituito da arbusti vegetali. La morfologia del terreno risulta pianeggiante.						
CARATTERISTICHE ESTERNE						
Si giunge all'area percorrendo via E. Salgari fino al distacco dal Rio Fiume e proseguendo in direzione N-E verso la via S.S. Aurelia e poi proseguendo in direzione S-E. Il lotto risulta intercluso tra la part. 314 e la part. 316.						

Immobilie 3		Tipo : Terreno				
COMUNE		Santa Marinella (Fraz. Santa Severa - Loc. Rio Fiume)				
VIA / CIVICO		Ingresso al comprensorio S.S. Aurelia Civ. 197 Km 55,500				
TIPO COLTURA		Catastalmente - Seminativo 2				
TOTALE SUPERFICIE		Mq 1.248				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1 - foto 2-17				
CONFINI						
Part. 315, part. 113, part. 317, distacco su S.S. Aurelia						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE						
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
20	316	-	Seminativo 2	ha are ca 00 12 48	Euro 11,29	Euro 5,48
Indirizzo: Non definito (lotto intercluso)						
CARATTERISTICHE INTERNE						
Il terreno risulta incolto e privo di recinzione di confine ad eccezione di una piccola porzione con la particella 113 posta a S-O dove è presente una recinzione costituita da rete metallica e correnti di legno. Il distacco con la strada Aurelia è costituito da arbusti vegetali. La recinzione è inglobata nella vegetazione. La morfologia del terreno risulta pianeggiante.						
CARATTERISTICHE ESTERNE						
Si giunge all'area percorrendo via E. Salgari fino al distacco dal Rio Fiume e proseguendo in direzione N-E verso la via S.S. Aurelia e poi proseguendo in direzione S-E. Il lotto risulta intercluso tra la part. 315 e la part. 317.						

Immobilie 4		Tipo : Terreno				
COMUNE		Santa Marinella (Fraz. Santa Severa - Loc. Rio Fiume)				
VIA / CIVICO		Ingresso al comprensorio S.S. Aurelia Civ. 197 Km 55,500				

Via Apollodoro, 57/A 00053 Civitavecchia-RM - Italia Tel/fax +39 0766 1893521 cell. +39 349 3412557 e-mail: aldir@libero.it
 PEC: aj.ferrari@pec.archrm.it Partita IVA 08082771000 C.F. FRRLJN71H26C773M



Architetto ALDO JUNIOR FERRARI

TIPO COLTURA		Catastalmente - Seminativo 2				
TOTALE SUPERFICIE		Mq 1.248				
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Tav. 1 – foto 2-17				
CONFINI						
Part. 316, part. 113, distacco su Via G. Verne, distacco su S.S. Aurelia						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
20	317	-	Seminativo 2	ha are ca 00 12 47	Euro 11,28	Euro 5,47
Indirizzo: Via Giulio Verne, snc						
CARATTERISTICHE INTERNE						
Il terreno risulta incolto e recintato sul lato S-O e S-E di via G. Verne dove è presente anche un cancello in ferro costituente passo carrabile per l'accesso al terreno. Il distacco con la strada Aurelia è costituito da arbusti vegetali. Le recinzioni sono inglobate nella vegetazione. La morfologia del terreno risulta pianeggiante.						
CARATTERISTICHE ESTERNE						
Si giunge all'area percorrendo via G. Verne (strada chiusa) fino al cancello di accesso al terreno.						

Quesito 2.B)

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

Immobili 1-2-3-4- In riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Santa Marinella si ritiene che la vendita degli immobili è soggetta al pagamento dell'IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobili 1-2-3-4: Nell'atto di pignoramento non si fa riferimento alla descrizione dei luoghi e dei confini ma solo ai dati catastali che comunque individuano i beni pignorati in modo univoco.

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

-a1: -----

-a2: -----

-a3: -----

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobili 1-2-3-4: I beni oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati, pertanto non si è resa necessaria alcuna variazione e/o aggiornamento. Sull'immobile 1 (part. 314) si evidenzia la presenza di un manufatto abusivo che in riferimento al quesito 4.E) si è valutato non sanabile e che comunque non risulta accatastato.



Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobilie 1-2-3-4: Per quanto concerne l'estratto di mappa, le visure catastali di cui alle particelle del compendio, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente (**all.4**).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: -----

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Immobilie 1-2-3-4: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Marinella in data 26/06/2026 (**all. 5**), in riferimento al P.R.G. approvato, il terreno "(...) *distinto in Catasto al foglio n. 20 particelle 314, 315, 316, 317 è destinato ... a zona E-Espansione, sottozona E3 ...*". Per le disposizioni e per gli ulteriori vincoli si rimanda al certificato allegato.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Immobilie 1-2-3-4: Poiché il compendio immobiliare pignorato risulta costituito da n. 4 distinte porzioni di terreno, in senso sia catastale sia di fatto, il loro utilizzo è conforme alle previsioni di Piano Regolatore Generale già citate in risposta al quesito 4.B). Si rappresenta che sull'immobile 1, di cui alla particella 314, è presente un manufatto privo di autorizzazione e pertanto ritenuto abusivo non sanabile.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: -----

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

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

Immobilie 1: Particella 314

Difformità edilizie: Si è rilevato un manufatto con copertura a due falde spioventi privo di autorizzazione.

Sanabilità: Non sanabile

Costi: Costo della demolizione del manufatto e oneri di discarica: € 6.000,00

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

Immobilie 2-3-4: Particelle 315-316-317

Difformità edilizie: I terreni risultano privi di manufatti

Sanabilità: -----

Costi: -----

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> Non note
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> Non note
<i>Spese condominiali:</i> ----
<i>Altro:</i> Costituzione di un consorzio della durata di anni 50 a decorrere dal 04/06/1980 tra i proprietari dei lotti di terreno distinti al catasto terreni al foglio 20 (vedi quesito 1.B) e 1.G)).

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


Come indicato nel CDU (all.5) sugli immobili 1-2-3-4 di cui alle particelle 314-315-316-317 non sussistono gli usi civici.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile: 1-2-3-4	X Nel possesso del debitore esecutato	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile 1 (sub 314) Immobile 2 (sub 315) Immobile 3 (sub 316) Immobile 4 (sub 317)	 1/1	Atto di compravendita del 12/08/1973 Rep. 5158 per le particelle 50 e 51 del foglio 20 e Atto di compravendita del 14/06/1973 Rep. 3996/7125 per la particella 59 del foglio 20 (vedi quesito 1.F)	Formalità n.3280 del 19/04/2024

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

<i>Descrizione:</i>				
Immobile 1-2-3-4: Il compendio pignorato è nel possesso del debitore esecutato				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	NO			
Contratti di locazione	NO			



Architetto ALDO JUNIOR FERRARI

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Trattandosi di terreni non si è proceduto ad alcuna indagine in tal senso.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Non Applicabile. Vedi quesito 6.C)

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		25/03/2024 (notificato ai sensi art 170 cpp e art. 149 cpc)		
Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile 1	[REDACTED]	F.20, Part.314	1/1	- F.20 part.IIe 50 e 51 Atto di compravendita trascritto il 16/08/1973 n 5430 di formalità. - F.20 part. 59 Atto di compravendita trascritto il 07/07/1973 n 4587 di formalità.
Immobile 2	[REDACTED]	F.20, Part.315		
Immobile 3	[REDACTED]	F.20, Part.316		
Immobile 4	[REDACTED]	F.20, Part.317		

Nota: Le particelle 50, 51 e 59 sono state fuse nella particella 50 poi frazionata nelle particelle 314, 315, 316, 317 oggetto di pignoramento

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Poiché le n.4 porzioni immobiliari pignorate risultano avere analoghe caratteristiche funzionali in termini di uso specifico, si ritiene siano comodamente alienabili anche in singoli lotti così come all'attualità già catastalmente riscontrabili. Nello specifico:

Lotto 1: Immobile 1 Foglio 20 Particella 314

Lotto 2: Immobile 2 Foglio 20 Particella 315

Lotto 3: Immobile 3 Foglio 20 Particella 316

Lotto 4: Immobile 4 Foglio 20 Particella 317

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Immobile 1-Lotto 1

Immobile 2-Lotto 2

Immobile 3-Lotto 3

Immobile 4-Lotto 4

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà, per 1/1 della [REDACTED] delle n.4 porzioni immobiliari costituenti il compendio oggetto di perizia. Sulla indivisibilità delle stesse n. 4 porzioni immobiliari si è già dedotto al paragrafo precedente.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Immobile 1: Come indicato al quesito 7.B l'immobile potrà essere venduto come Lotto 1.

Immobile 2: Come indicato al quesito 7.B l'immobile potrà essere venduto come Lotto 2

Immobile 3: Come indicato al quesito 7.B l'immobile potrà essere venduto come Lotto 3

Immobile 4: Come indicato al quesito 7.B l'immobile potrà essere venduto come Lotto 4

Più lotti: -----

**8. STIMA****Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati****IMMOBILE 1**

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

Immobilabile 1:		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiuntata
Terreno part. 314				
Terreno pianeggiante		Mq 1.247	100% Consistenza catastale	Mq 1.247,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 1.247,00

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Per la valutazione si applicherà il Valore di Trasformazione del terreno in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune e riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Santa Marinella. Secondo tale criterio il valore dell'area edificabile scaturisce dalla sua "potenzialità edificatoria" data dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'area edificata e le spese necessarie per la trasformazione da area edificabile in area edificata. Pertanto il valore del terreno è pari al valore finale dell'immobile meno i costi di costruzione.

Tenuto conto dei valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2023 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Periferica/Baia di Ponente/Grottini/Via delle Colonie, individua valori di mercato di ville e villini (presi a riferimento quale valore finale di mq costruibili della zona), oscillante tra € 1.500,00 ed € 2.200,00 al mq lordo.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Valori di zona ville e villini	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	€/mq 1.850,00
	OMI	Min. 1.500,00 ÷ Max. 2.200,00	€/mq 1.850,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Valore di trasformazione

Si applicherà la seguente formula:

$$Va = Vf - (Cc + St + Oc) / (1+r)^n$$

Dove,

Va = Valore dell'area

Vf = Valore finale (mq costruibili per valore mq della zona, nello specifico si considerano i valori OMI)

Cc = Costi di costruzione comprensivi del profitto imprenditoriale

St = Spese tecniche (5-10% del costo di costruzione)

Oc = Oneri Concessori (10-15% del costo di costruzione)

$(1+r)^n$ = coefficiente di attualizzazione dove r è il costo del denaro e n è il numero di anni



dell'operazione

Pertanto in base agli indici del CDU e ai valori OMI trovati, si ha:

$$V_f = 249,40\text{mq} \times 1.850,00 \text{ €/mq} = 461.390,00 \text{ €}$$

$$C_c = 873,65\text{€/mq} \times 249,40\text{mq} = 217.888,31\text{€}$$

$$S_t = 217.888,31\text{€} \times 10\% = 21.788,83\text{€}$$

$$O_c = 217.888,31\text{€} \times 10\% = 21.788,83\text{€}$$

$$r = 7\%$$

$$n = 5 \text{ anni}$$

$$V_a = 461.390,00\text{€} - (217.888,31\text{€} + 21.788,31\text{€} + 21.788,31\text{€}) / (1+r)^n$$

$$V_a = 199.924,03\text{€} / (1+r)^n$$

$$(1+r)^n = (1+0,07)^5 = 1,40$$

$$V_a = 199.924,03\text{€} / 1,40 = 142.802,87\text{€}$$

Da cui si ottiene il valore medio al mq di superficie del terreno $V_m = 142.802,87\text{€} / 1.247\text{mq} = 114,51\text{€/mq}$

Infine si applicano i coefficienti correttivi che modificano il valore dell'area di un terreno edificabile per tenere conto della sua localizzazione all'interno del territorio del Comune di appartenenza, della presenza o meno di uno strumento urbanistico di tipo attuativo, della presenza di vincoli edificatori imposti dai Piani Territoriali Provinciali e Regionali e delle dimensioni del lotto edificabile.

Quindi,

Coeff.	Caratteristiche	Incidenza %	Valore
C1	Coefficiente per "Zone omogenee": Zona E-Espansione, sottozona E3	-10%	0,9
C2	Coefficiente per "Zone omogenee": Zona priva di strumento attuativo	-40%	0,60
C3	Coefficiente relativo alla presenza di vincoli: - Area interessata dal Vincolo paesaggistico di P.T.P.R. - Area interessate dal P.A.I. - Area interessata dal P.T.P.R.	-45%	0,55
C4	Coefficiente relativo alla superficie fondiaria: lotto superiore a 1.000mq come da disposizione indicata nel CDU	0%	1
Applicando la formula di conversione degli indici ($C=1+(p/100)$, dove p sta per percentuale e moltiplicandoli tra loro, si ha:			
Totale = (C1*C2*C3*C4)			0,297

Tali coefficienti correttivi incidono sull'edificabilità e/o appetibilità dell'area oggetto di valutazione e pertanto ne determinano necessariamente delle variazioni di valore tanto più sensibili quanto più tali parametri coesistono sullo stesso lotto di terreno edificabile.

Trovati i coefficienti e moltiplicati per il Valore di mercato di riferimento si ottiene il valore del terreno.



$$V_a = (C_1 * C_2 * C_3 * C_4) * V_m$$

dove:

V_a = valore del terreno oggetto di stimaV_m = Valore medio della zona

quindi:

$$V_a = (0,297) * 114,51 \text{ €/mq} = 34,00 \text{ €/mq}$$

Da quanto sopra risulta il valore di mercato del terreno pignorato

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 1			
Terreno	1.247	34,00	€ 42.398,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 42.400,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile: Terreno			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 6.000,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione: -----			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00	
Terreno (part. 314)	36.400,00	Trentaseimilaquattrocento/00	

Per la valutazione degli immobili di cui alle particelle 315-316-317 si applicherà lo stesso criterio di valutazione della particella 314 in quanto simili per morfologia e superficie senza detrarre il costo della demolizione di manufatti in quanto non presenti.

Immobile 2: Terreno part. 315	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Terreno pianeggiante	Mq 1.248	100% Consistenza catastale	Mq 1.248,00
Accessori	-----		
Superficie commerciale			Mq 1.248,00
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 2 Terreno	1.248	34,00	€ 42.432,00
- Detrazione per sanatoria edilizia			
Costo Regolarizzazione abuso: nessuno			



Immobile 2 - Terreno		€ 42.432,00
Valore di mercato in cifra tonda		€ 42.400,00

Immobile 3: Terreno part. 316		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Terreno pianeggiante		Mq 1.248	100% Consistenza catastale	Mq 1.248,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 1.248,00
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile 3 Terreno	1.248	34,00	€ 42.432,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia				
Costo Regolarizzazione abuso: nessuno				
Immobile 3 - Terreno				€ 42.432,00
Valore di mercato in cifra tonda				€ 42.400,00

Immobile 4: Terreno part. 317		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Terreno pianeggiante		Mq 1.247	100% Consistenza catastale	Mq 1.247,00
Accessori	-----			
			Superficie commerciale	Mq 1.247,00
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile 4 Terreno	1.247	34,00	€ 42.398,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia				
Costo Regolarizzazione abuso: nessuno				
Immobile 4 - Terreno				€ 42.398,00
Valore di mercato in cifra tonda				€ 42.400,00

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

Descrizione metodo: Non Applicabile

Valore della nuda proprietà

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, li 17 Settembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- | | |
|--------|--|
| Tav.1 | Documentazione fotografica del terreno |
| All. 1 | Verbale di accesso |
| All. 2 | Copia dell'Atto di compravendita foglio 20 part. lle 50 e 51 |
| All. 3 | Copia dell'Atto di compravendita foglio 20 part. 59 |
| All. 4 | Estratto di mappa e visura catastale delle particelle 314, 315, 316, 317 |
| All. 5 | Certificato di destinazione urbanistica ed usi civici |

CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Aldo Junior Ferrari, su segnalazione del custode Dott. Comm. Giacomo Biagiotti inviata per mail ordinaria il 19/09/2024 (all.6), evidenzia che in riferimento alle risposte del quesito **DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) e del Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile (titolo legittimante il possesso):**

- L'atto di provenienza dei terreni identificati alle particelle 50 e 51 è del **06.08.1973** e non del 12.08.1973 come riportato nella relazione. Tale dato riportato errato nella relazione notarile si evince dalla copia dell'Atto di compravendita prodotto come allegato 2;

- L'Atto di compravendita del terreno di cui al Fg. 20, part. 59 risulta essere **un'autentica di firma** da parte del notaio Armando Casini di Roma e non un "rogito"; inoltre il numero di repertorio è **513996** e non 3996 come riportato nella relazione. Tali dati riportati errati nella relazione notarile si evincono dalla copia dell'Atto di compravendita prodotto come allegato 3.

- In risposta al **Quesito 2.A) - Immobile 1 part. 314**

Il sottoscritto scrive che "... si segnala la presenza di una baracca prefabbricata con annessa tettoia a confine del lotto sulla porzione S-O", il custode chiede se *"la baracca prefabbricata con annessa tettoia ... è fuori dal confine... per questo non ha conteggiato i costi di rimozione"*

Dai rilievi effettuati in loco e dalle sovrapposizioni cartografiche effettuate si è dedotto che il prefabbricato è comunque al di fuori del lotto oggetto di esecuzione di cui alla particella 314.

- In risposta al **Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato** il sottoscritto ha ritenuto che le 4 porzioni immobiliari "siano comodamente alienabili anche in singoli lotti così come all'attualità già catastalmente riscontrabili".

In risposta della domanda del custode *"come poter raggiungere i lotti interclusi in caso di vendita separata"* si chiarisce che attualmente il lotto 4 (part. 317) è comodamente raggiungibile da via G. Verne per il tramite di un cancello. Di contro i lotti 1-2-3 (part. 314-315-316) non hanno un accesso definito in quanto non sono presenti attualmente strade dirette di accesso, potendoli raggiungere solo con percorsi alternativi in quanto l'area non risulta completamente urbanizzata; pertanto i futuri acquirenti dei lotti dovranno richiedere presso gli uffici preposti del Comune, in base allo strumento urbanistico generale adottato, l'attuazione di tale aree al fine di poter avviare una pianificazione atta a consentire la realizzazione di una strada a servizio di detti lotti.

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, li 09 Ottobre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari

All. 6 Mail ordinaria- segnalazioni

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n 74/2024 - G.E.: DOTT. STEFANO PALMACCIO

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

SUPPLEMENTO PERITALE

In considerazione della disposizione del Giudice all'udienza del 29/10/2024 il sottoscritto CTU integra la relazione peritale individuando:

- le modalità attraverso cui accedere alle partt. 314, 315 e 316, oggetto di lotti distinti; e quantificando:
- le spese da sostenersi, avuto riguardo alla situazione di interclusione in caso di vendita separata.

In riferimento al primo punto, i terreni di cui alle particelle 314, 315 e 316 non presentano recinzione e sono attualmente raggiungibili percorrendo la via E. Salgari fino al distacco di Rio Fiume e proseguendo in direzione N-E- verso la via S.S. Aurelia passando sia sulla particella 178 attualmente non recintata e tenuta a terreno incolto, sia sulla particella 14 di più ampia consistenza costituente in parte già la viabilità del comparto residenziale (via E. Salgari, ecc.).

Si ritiene pertanto, in riferimento al frazionamento eseguito come risulta dalla mappa catastale esistente (**all.8**), che l'accesso alle particelle 314, 315 e 316 possa essere legittimato creando una servitù di passaggio sulla particella 14 realizzando un tracciato (strada in battuto) della larghezza di 2,80 ml che dalla via E. Salgari esistente, costeggi la particella 178 voltando alla fine della stessa in direzione delle partt. 314, 315, e 316 costeggiandole fino al limite con la particella 113. In questo modo le particelle in oggetto avrebbero un accesso diretto dalla strada principale (Via E. Salgari). Per una migliore comprensione di quanto proposto, il sottoscritto ha redatto una planimetria dei luoghi (**all. 9**).

Per quanto riguarda il secondo punto, poiché la legge prevede che nel caso di fondo intercluso, senza accesso alla via pubblica o con accesso disagiata, non funzionale all'utilizzo del terreno, il proprietario del terreno confinante deve concedere il diritto di passaggio, si è proceduto al calcolo dell'indennità che i futuri proprietari dei fondi dominanti (partt. 314, 315, 316) dovranno corrispondere al proprietario del fondo servente (part. 14) con l'applicazione dei criteri estimativi di prassi, in riferimento ai quali, l'indennità può essere determinata con la seguente formula:

$$\text{Ind} = V + Fp + Vs + \text{Imp}/r + D$$

Dove

Ind = indennità

V = Valore dell'area occupata

Fp = frutti pendenti

Vs = valore di soprasuolo

Imp/r = capitalizzazione delle imposte

D = danni recati al fondo compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente

Il fondo servente è costituito dalla particella 14 il cui valore è stato determinato applicando una percentuale di 1/8 rispetto al valore di mercato individuato per i terreni pignorati in quanto di scarsa suscettibilità edificatoria, pertanto si avrà:

$$\text{€/mq } 34,00 \times 1/8 = \text{€/mq } 4,25$$

Tenuto conto che la superficie del fondo servente costituente servitù di passaggio così come individuata è di circa 318 mq, il valore dell'area occupata sarà uguale a:

$$V = \text{€/mq } 4,25 \times \text{mq } 318,00 = \text{€ } 1.351,50$$

Fp = inesistente, in quanto non sono presenti frutti pendenti

Vs = inesistente, in quanto la servitù non comporta danni per il soprassuolo

Imp/r = si ritiene possano essere considerate a carico del proprietario del fondo servente

D = inesistente perché l'area soggetta a servitù non subisce alcuna divisione, né perdita di utilizzo per il fondo servente.

Pertanto l'indennità che dovrà essere corrisposta dai fondi dominanti verso il proprietario del fondo servente è di **€ 1.351,50** da dividere tra i fondi dominanti qualora le parti tramite la costituzione di un contratto convengano di adempiere all'obbligo previsto dalla legge.

In alternativa, se le parti non arrivano ad un accordo, i proprietari del fondo intercluso dovranno chiedere al giudice una sentenza che obblighi la controparte a concedere il passaggio, stimando in via precauzionale in € 6.000,00 gli oneri per l'eventuale ricorso alle vie giudiziarie.

Infine, si ritiene di dare evidenza delle opere strettamente necessarie da eseguire sul fondo servente per consentire il passaggio con la realizzazione di una strada in terra stabilizzata in modo da mantenere le caratteristiche naturali del terreno quantificandone i costi in € 6.000,00.

Pertanto riassumendo:

Indennità fondo servente	€ 1.351,50
- Ricorso alle vie giudiziali	€ 6.000,00
- Costo strada	€ 6.000,00

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato.

Civitavecchia, lì 08 Gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo junior Ferrari

ALLEGATI:

- all. 7 Mappa catastale
- all. 8 Elaborato planimetrico con servitù di passaggio

