



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n.25/2024



Promossa da: ----- **S.p.A.**



Contro: -----



G.E.: Dott. **Stefano PALMACCIO**

C.T.U.: Dott. Geom. **Bruno CARDIA**

CUSTODE: **Avv. Eugenia POSTORINO**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



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

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

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, **nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato.** Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...

5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;

6) **descriva, previo necessario accesso** insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., *ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

15) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;..

CAPITOLO 2 –PREMESSA

Il G.E. Dott. Stefano Plamaccio ha nominato consulente tecnico d'ufficio, per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Dott. Geom. Bruno Cardia con studio in Tarquinia (VT) alla Via Roma n.10-12, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Viterbo con n. 1376, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Civitavecchia, posizione n.11/09, che ha accettato l'incarico secondo la formula di rito in data 07/06/2024.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07/06/2024	Telematica	
	Fascicolo telematico	04/06/2024	Telematica	
SISTER	Catasto	04/06/2024	Planimetria urbana, visura catastale storica, estratto mappa catastale, elaborato planimetrico	A
	Conservatoria	19/06/2024	Ispezione telematica: acquisiti elenco formalità e titolo di proprietà	B
PORTALE TELEMATICO COMUNALE	Inquadramento Territoriale PRG	19/06/2024	Ristrutturazione Urbanistica con gli indici fissati dal Consiglio Superiore dei LL.PP	
REGIONE LAZIO	Tipo Ricerca vincoli territoriali (PTPR)	19/06/2024	Area non sottoposta a vincoli territoriali	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE	Urbanistica/Edilizia privata	Permesso di Costruire n. 35/2007, Permesso di Costruire n. 18/2008, DIA prot. 6405/2009		C
	Urbanistica	Attestazione di assenza gravame usi civici rilasciata dal Comune di Cerveteri		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Immobili regolarmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano		
	Pubblicità Immobiliare	Verificata		
	Locazioni	Non presente all'attualità		
ANAGRAFE	ANPR	Già in atti dal 20/06/2024, prodotto dal Custode nominato		D

ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto compravendita rep. 2171 del 27/01/2010		
	Atto Ultraventennale	Vedi quesito n.5		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONT RI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
PRESSO COMPENDIO PIGNORATO	Sopralluogo 1	12/06/2024	Eseguiti Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e rilievo fotografico dell'immobile	E
	Sopralluogo 2 (volto alla verifica con il Custode, della corrispondenza con lo stato dell'immobile rilevato a Giugno 2024)	16/12/2024	Nessuno presente	
	Sopralluogo 3 (volto alla verifica con il Custode, della corrispondenza con lo stato dell'immobile rilevato a Giugno 2024)	19/12/2024	Stato dei luoghi corrispondente al 12 Giugno 2024	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

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

QUESITO 1 : COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

	Presente atti	in	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario				X	
Certificato notarile	X		18/03/2024		Verificata
Segnalazioni al Giudice:					nessuna

QUESITO 2: ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART 567, CO.2° C.P.C.

Risulta agli atti il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 18/03/2024 dal Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), ove sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 14/03/1972 ai nn. 2151/1523, ovvero antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Certificato di Stato Civile (All. D):

- -----, stato civile libero

QUESITO 3: ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Immobile1 - Tipo** :Appartamento Civile abitazione con accessori

IPOTECHE:

- ISCRIZIONE del 08/02/2010 - Registro Particolare 263, Registro Generale 1618, Pubblico ufficiale MACRI' ROBERTO, Repertorio 2172/1573 del 27/01/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

PIGNORAMENTI:

- TRASCRIZIONE del 06/03/2024 - Registro Particolare 1802, Registro Generale 2334, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P. Repertorio 66 del 22/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SEQUESTRI:

DOMANDE GIUDIZIALI:

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

QUESITO 4: ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	sì
PROVENIENZA (vedasi certificato notarile in atti) : - TRASCRIZIONE del 08/02/2010 - Registro Particolare 1062, Registro Generale 1617, Pubblico ufficiale MACRI' ROBERTO Repertorio 2171/1572 del 27/01/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità: * Detto immobile è pervenuto alla signora ----- nata a ----- (RM) il -----, codice fiscale -----, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 27.01.2010 in notar Macri Roberto di Roma, rep. n. 2171/1572, trascritto il 08.02.2010 ai nn. 1617/1062, da potere della società -----S.R.L. con sede in Roma - codice	

fiscale 09355331001

* alla società -----S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 09355331001 tale immobile precedentemente identificato in catasto al foglio 38 particella 870 ed il terreno ivi di cui al foglio 38 particelle 955 - 949 - 953 e 951 erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 11.09.2007 in notar Anderlini Leonello di Roma rep. n. 57582/34511, trascritto il 18.09.2007 ai nn. 11356/6286, da potere di ----- nato a Roma il 20 dicembre 1970 codice fiscale -----e ----- nata a Roma il 24 novembre 1960 codice fiscale -----

* I Sig.ri ----- nato a Roma il 20 dicembre 1970 codice fiscale ----- e ----- nata a Roma il 24 novembre 1960 codice fiscale -----, possedevano quanto sopra, per successione alla congiunta ----- nata a Marigliano (NA) il 13 febbraio 1937 codice fiscale -----, deceduta il 30.04.2005, denuncia n.20 volume 165/7, presentata all'Ufficio del Registro di Roma 7 - Acilia (RM) il 26.06.2007, trascritta il 13.07.2010 ai nn. 8947/5103.

Per detta successione ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 11.09.2007 ai rogiti del notaio Anderlini Leonello di Roma, rep. n. 57582/34511, è stata trascritta in data 02.10.2007 ai nn. 11985/6566, l'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius ----- da parte degli eredi sopra indicati.

* Alla dante causa -----, il terreno in Cerveteri identificato in catasto al foglio 38 particelle 124/h e 195/i, era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 19.02.1972 in notar Franco Galiani di Roma rep. n. 27585, trascritto il 14.03.1972 ai nn. 2151/1523, da potere di ----- nata a Canale Monterano (RM) il 21 febbraio 1943 codice fiscale ----- e ----- nato a Cerveteri (RM) il 13 maggio 1933 codice fiscale -----.

QUESITO 5 : ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Risulta identificato e menzionato nella certificazione notarile depositata, gli atti di provenienza antecedenti il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, precisamente:

- atto di compravendita del 19.02.1972 in notar Franco Galiani di Roma rep. n. 27585, trascritto il 14.03.1972 ai nn. 2151/1523

QUESITO 6 : DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Il compendio pignorato è situato in una zona urbana della cittadina, più precisamente in zona semiperiferica.

Fa parte di un edificio plurifamiliare con destinazione residenziale, la cui edificazione è terminata nel 2009.

L'unità immobiliare è composta da un'abitazione dislocata su di un unico livello, a piano terra, con annessa area di pertinenza esclusiva.

Trova accesso dal cortile condominiale prospiciente Via Duilio Ottavi .

Immobile 1	Tipo : Appartamento CIVILE ABITAZIONE e Pertinenze	
COMUNE	Cerveteri	
VIA / CIVICO	Via Duilio Ottavi n.9	
PIANO/INTERNO	P. T, int. 2, scala B	
	UNITA AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno – pranzo – angolo cottura	Mq 17,68
	Camera da letto	Mq 14,57
	Bagno	Mq 4,52
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 36,77
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Portico		Mq 6,00
Corte esclusiva		Mq 115,85
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Rappresentazione grafica dello stato di fatto, comparato a quanto autorizzato ALL. F Rilievo fotografico interno ed esterno, ALL.G	

SERVITU'

Non si rilevano Servitù trascritte.

MILLESIMI CONDOMINIALI

L'appartamento fa parte del condominio denominato "il Maniero".

Di seguito vengono riportate le tabelle millesimali (*All. H*), gentilmente fornite dall'amm.re pro-tempore in carica, riguardanti il compendio pignorato:

- Tabella A (generali palazzine A e B) 24,66
- Tabella A4 (generali solo palazzina B) 54,52
- Tabella B (scale palazzine A e B) 12,33
- Tabella B1 (scale solo palazzina B) 27,26
- Tabella C (ascensore palazzine A e B) 12,33
- Tabella C1 (ascensore solo palazzina B) 27,26

CONFINI

Cortile condominiale foglio 38, p.lla 1065 sub. 503, appartamento foglio 38, p.lla 1065 sub. 524-512, appartamento foglio 38, p.lla 1065 sub. 522-510, salvo altri.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Immobile 1 - Abitazione e pertinenze

Fg.	p.lla	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
38	1065	511 523	1	A/2	3	2,5 vani	Totale: mq 54 Escl. aree scoperte: mq 46	€ 290,51

Indirizzo:

VIA DUILIO OTTAVI n. 9 Scala B Interno 2 Piano T

Intestazione degli immobili:

----- nata a ----- (RM) il -----

* (1) Proprieta' 1/1

CARATTERISTICHE INTERNE

Gli interni del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione generale.

Le finiture interne sono standard per gli edifici residenziali, con intonaci civili e idropittura, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

Dai rilievi fotografici si può notare con dettaglio lo stato di conservazione delle finiture interne.

L'unità è dislocata su di un unico livello a piano terra.

Si accede all'appartamento dal cortile condominiale, il quale trova ingresso da Via Duilio Ottavi.

Entrando nell'appartamento si ha accesso diretto al soggiorno-pranzo con angolo cottura e tramite un piccolo disimpegno si raggiungono la camera da letto e il bagno.

Sia dal soggiorno-pranzo che dalla camera da letto si accede all'area di pertinenza.

Le porte interne sono in legno.

Le pareti divisorie in laterizio forato.

Sono presenti gli impianti idrico, termico e di produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia alimentata a metano e radiatori in alluminio, elettrico, fognario.

Tutti gli impianti sono apparentemente funzionanti.

L'unità al momento del sopralluogo risulta abitabile.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Fa parte dell'unità immobiliare abitativa, un'area scoperta privata ed un portico adiacenti ad essa .

L'area scoperta è in parte pavimentata e in parte giardinata.

Le facciate dell'edificio sono in mattoncini a faccia vista.

La struttura portante, considerando l'anno di costruzione, è ipotizzabile essere in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio alveolato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio dotati di persiane.

Il portone di ingresso è del tipo blindato.

La posizione del fabbricato è buona, in quanto sito nel centro urbano della cittadina, in zona semiperiferica.

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

Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

QUESITO 7 :CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 8 : 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

Gli immobili sono regolarmente censiti in catasto, con planimetrie e dati corrispondenti con lo stato dei luoghi rilevato.

QUESITO 9: SITUAZIONE URBANISTICA

PRG (approvato con DGR n. 3505/1980 e DCC n. 170/1981)

Strumento urbanistico comunale:

Ristrutturazione Urbanistica con gli indici fissati dal Consiglio Superiore dei LL.PP.

Note: il territorio comunale è interessato da una Variante Generale al P.R.G. vigente (Nuovo P.R.G.) e che da tale data sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 comma 3 del DPR 380/2001 e smi

P.T.P.R. (approvato DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021)

Strumento urbanistico regionale:

nelle Tavole della serie A – Sistemi ed ambiti del paesaggio del P.T.P.R., l'area è inserita in
- *paesaggio insediamenti urbani*

QUESITO 10: VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il fabbricato è stato edificato a mezzo dei titoli edilizi di seguito elencati (All. C), previo l'atto unilaterale d'obbligo edilizio (trascrizione del 18.09.2007 ai nn. 11357/6287) del 11.09.2007 notaio Anderlini Leonello di Roma rep. n. 57583/34512, a favore del COMUNE DI CERVETERI contro la società -----S.R.L.:

- Permesso di Costruire n. 35/2007 del 27/09/2007, rilasciato dal Comune di Cerveteri;
- Permesso di Costruire n. 18/2008 del 09/04/2008, rilasciato dal Comune di Cerveteri;
- DIA prot. 6405/2009 del 19/02/2009 .

Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

E' presente presso gli archivi comunali autocertificazione di Agibilità prot. comunale n. 39256 del 13/10/2009 (All. C).

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e quello autorizzato non si rilevano difformità.

Note:

QUESITO 11: ULTERIORI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Dalle risultanze ipotecarie, in aggiunta all'esecuzione di cui all'oggetto, risulta :

- Non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO 12: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		X

Possesso dell'immobile: contrariamente a quanto riportato sul Certificato anagrafico di stato civile e di famiglia (All. D), dove risultano residenti presso il compendio pignorato l'esecutata

----- ed anche ----- nato il ----- in Roma
(Rm) e ----- nato il ----- in Roma (Rm), al momento del
sopralluogo l'immobile risulta occupato da un terzo soggetto di seguito indicato:

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1	----- -----, nato a Roma il -----	Nessuno, in quanto ospite della sig.ra ----- ----- (l'occupante non è in possesso di valido titolo opponibile alla procedura)	TRASCRIZIONE del 06/03/2024 - Registro Particolare 1802, Registro Generale 2334, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - U.N.E.P. Repertorio 66 del 22/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore
esecutato.

Inoltre lo scrivente da atto dell'inesistenza di provvedimenti di assegnazione della casa
coniugale.

QUESITO 13 : ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI

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

Altri Vincoli presenti

L'area in epigrafe presenta la seguente situazione vincolistica:

- vincolo militare 5000 metri : fascia di servitù "G" - D.M. n. 227 del 29.11.1990 e s.m.i.

Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

€ 309,11 per il periodo compreso tra il 01/11/2023 al 31/10/2024 (come desumibile da verbale di convocazione assemblea del 20/03/2024 (All. J)

Spese straordinarie già deliberate:

Non rilevate

Spese condominiali insolute negli ultimi 2 anni:

€ 3.416,07 come comunicazione dell'Amm.re pro-tempore in carica (All. I)

Altro:

Diritti demaniali ed usi civici

Si conferma l'assenza del gravame di usi civici per il sito ove sorge il compendio pignorato, giusta Attestazione rilasciata dal Comune di Cerveteri (All. L) previa richiesta del sottoscritto CTU

QUESITO 14 : INTESTAZIONE BENI PIGNORATI AL MOMENTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Da indagini telematiche presso l'Agenzia del Territorio, risulta che all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati con diritto 1/1 di proprietà, in forza di Atto di Compravendita Rep. n. 2171 del 27/01/2010, Pubblico ufficiale MACRI' ROBERTO, Sede ROMA (RM), Nota presentata con Modello Unico n. 1062.1 /2010 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 08/02/2010.

Quote di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		16/01/2024		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1 Appartament to e pertinenze	----- -----	F. 38, p.la 1065, sub. 511 e 523	1/1 proprietà	TRASCRIZIONE del 08/02/2010 - Registro Particolare 1062 Registro Generale 161

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Giudizio di indivisibilità :

Considerando la composizione dell'immobile, lo stesso non risulta comodamente divisibile.

QUESITO 15 : VERIFICA DIVISIONE PER LOTTI DI VENDITA

Vendita beni pignorati

Unico lotto: X

Più lotti:

QUESITO 16: STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

• **Superficie commerciale**

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento Piano terra		mq 47,02	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 44,67
Accessori	Portico	mq 6,00	Coeff. 0,35	mq 2,10
	Corte	mq 115,85	Coeff. 0,10	mq 11,58
			Superficie commerciale	mq 58,35

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

Descrizione metodo :

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni

immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Cerveteri, considerando anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI), e le offerte sui vari portali telematici, l'estimatore ha eseguito la stima per confronto diretto e comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate.

Si è tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione e ad ogni altra circostanza concomitante, il tutto secondo le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Ciò premesso, considerato lo stato dei luoghi all'attualità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, la recente costruzione del fabbricato risalente al 2011, si ritiene congruo utilizzare la media dei prezzi **massimi**, di seguito riportati.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq lordo	Valore utilizzato €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile unico	Val. locali	Min. 2.094 ÷ Max. 2.548	€/mq 2.548 (*)	€/mq 2.124,00
	OMI	Min. 1.200 ÷ Max. 1.700	€/mq 1.700 (*)	
	BI	Min. ... ÷ Max. ... (non reperibili)	€/mq -----	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

(*) Considerando che l'immobile è stato costruito nel 2011, con criteri antisismici, nonché tipologie di materiali consoni a limitare il consumo energetico, per il calcolo del più probabile valore di mercato, si utilizza la media ponderata tra i **valori massimi** dei valori locali e OMI.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Abitazione	58,35	2.124	€ 123.935,40
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 124.000

- Detrazione per sanatoria edilizia – (vedi quesito 10) -		
Non sono stati rilevati abusi edilizi		
- Altri tipi di detrazione -		
nessuno		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto Unico	€	Euro/00
Civile abitazione con accessori	124.000	Centoventiquattromila/00

ALLEGATI

- A. Estratto di mappa, Planimetrie catastale in atti, visure catastali storiche, elaborato planimetrico;
- B. Ispezione telematica elenco formalità;
- C. Documentazione Tecnica (Autorizzazioni e concessioni edilizie, Permessi a Costruire, Certificati di Agibilità, Primo Accatastamento, ecc);
- D. Certificato di Stato Civile esecutivo;
- E. Verbali di sopralluogo ;
- F. Rappresentazione grafica dello stato di fatto, comparato a quanto autorizzato ;
- G. Rilievo fotografico interno ed esterno;
- H. Tabelle millesimali;
- I. Certificazione spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- J. Verbale convocazione assemblea del 20/03/2024
- K. Tabelle OMI
- L. Attestazione assenza gravame Usi Civici rilasciata dal Comune di Cerveteri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di tutto questo sopra, il c.t.u. Dott. Geom. Bruno Cardia riferisce all'Ill.mo G. E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguito delle indagini ritenute necessarie.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tarquinia, 19/12/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Geom. Bruno Cardia
ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto ha inviato copia di prima stesura della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti in data 28 Agosto 2024, tramite servizio di posta elettronica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Essendo trascorsi i termini per eventuali note di osservazioni alla CTU, non avendo ricevuto a tutt'oggi (19 dicembre 2024) alcuna risposta dalle parti, avendo inoltre il CTU eseguito ulteriori sopralluoghi di concerto con il Custode presso il compendio pignorato in data 16 e 19 dicembre 2024 per verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato a giugno u.s., in fase di primo sopralluogo, e lo stato attuale, il sottoscritto conferma in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti in data 28 Agosto 2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®