

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 180/2023**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

---

GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

ARCH. [REDACTED]

CUSTODE:

AVV. [REDACTED]

---

**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)** **descrive**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 evidenziano 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

## 8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **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 **trenta** 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: Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento sito al piano secondo, accessibile da scala esterna, facente parte di un immobile sito nel comune di canale Monterano (RM), via Case Nuove n° 30.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 180/2023

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07/11/2023	<i>Accettazione</i>	
	Fascicolo telematico	22/11/2023 e giorni a seguire	<i>Consultazione</i>	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	28/11/2023 22/11/2023 11/01/2024	<i>N° 1 planimetria n° 1 visure catastali n° 1 estratto di mappa</i>	E F G
	Conservatoria	11/01/2024	<i>Ispezioni di verifica</i>	H
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	19/01/2023	<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>	19/01/2023	<i>dati in relazione</i>	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CANALE MONTERANO	Urbanistica	<i>Immobilie ante 1967</i>		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie, estratto di mappa		E, F, G
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Stato Civile	<i>Esecutato C.S</i>	<i>Certificato di Stato libero Certificato Storico di residenza</i>	I
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Atto di compravendita</i>		L
	Atto Ultraventennale	<i>Nota Trascrizione Successione eredi</i>		H
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo	21/11/2023	<i>Negativo</i>	
	Sopralluogo	28/11/2023	<i>Positivo</i>	M
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	19/03/2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		No	
CASI DI	Contratti di locazione		No	

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 180/2023

OPPONIBILITA'	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	x	09/01/2024	x	x
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✓	09/01/2024	✓	✓
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
  - **Immobile** - Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A)

<b>IPOTECHE:</b>	ISCRIZIONE CONTRO del 14/02/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 10/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
<b>PIGNORAMENTI:</b>	
	ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 15/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<b>SEQUESTRI:</b>	Non risultano sequestri in atti.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b>	Non risultano domande giudiziali in atti.
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b>	Non risultano in atti sentenze dichiarative di fallimento.
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b>	

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED], [REDACTED], proprietaria per 1/1	No
<b>PROVENIENZA (1. F):</b>	
[REDACTED] acquisisce la proprietà di 1/1 dell'immobile in oggetto con atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] del 08/02/2008 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 14/02/2008 al n. [REDACTED] di formalità, dai signori: [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per 1/4, [REDACTED], nata a [REDACTED] (RM) il [REDACTED], proprietaria per 1/4, [REDACTED] (RM) il [REDACTED]	

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 180/2023

██████████ e ██████████, nato a ██████████ (RM) il ██████████, proprietario per 1/4.  
I signori sopracitati, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████  
avevano acquisito la proprietà pari ad 1/4 per ciascuno dell'immobile in oggetto per dichiarazione di successione, in  
morte di ██████████, nato a ██████████ (RM) il ██████████ e deceduto in data ██████████,  
presentata all'Ufficio del Registro di Roma in data ██████████ al n. ██████████ e trascritta presso l'Agenzia del  
Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data ██████████ al n. ██████████ di formalità.  
L'accettazione tacita di tale eredità, a rogito Dott. ██████████, notaio in Viterbo, del 08/02/2008 rep. ██████████  
viene trascritta in data 14/02/2008 al n. ██████████ di formalità.

**DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C ) :**  
Come sopra descritto, nell'ultimo ventennio la proprietà è passata dal 2008 all'esecutata, fino ad oggi, la quale  
acquistava dai proprietari precedenti sopra citati, a loro volta proprietari dal 1998.

**Quesito 1.E)**

-e1 – Certificato di Stato Civile: allegato I

-e2 – Certificato di matrimonio: no

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

<b>Immobile</b>	<b>Tipo :</b> Appartamento							
<b>COMUNE</b>	Canale Monterano							
<b>VIA / CIVICO</b>	Via Case Nuove n. 30							
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piano Secondo							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Soggiorno/letto						mq 26,39	
	Disimpegno						mq 1,80	
	Cucina						mq 12,40	
	Ripostiglio						mq 6,53	
	Bagno						mq 2,66	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							mq 49,78	
<b>Accessori dell'immobile</b>							<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
Balcone							mq 2,48	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>					Tavola/allegato A			
Allegato A								
<b>CONFINI</b>								
Sud, Est ed Ovest: distacco verso via Case Nuove; Nord: part. 373 (altra proprietà).								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.IIIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
17	376	3		A/2	2	vani 4,5	Totale: mq 72 Escl. aree scoperte: mq 71	€ 267,27
Indirizzo: via Case Nuove 30, piano secondo, Canale Monterano (RM).								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
L'appartamento si trova al secondo piano di uno stabile costituito da tre piani fuori terra. Si accede dal lato Est, dalla via Case Nuove, attraverso un'unica rampa aperta di scale in comune con l'appartamento al piano primo. L'appartamento è costituito da soggiorno/letto, ripostiglio, cucina, piccolo disimpegno e bagno; dal soggiorno si accede verso l'unico balcone che affaccia sul lato Ovest, verso la via Case Nuove.								

Sono presenti due zone soppalcate: una di minori dimensioni (mq 3,30) accessibile con una scala in legno dalla zona soggiorno e utilizzata come deposito, l'altra di dimensioni maggiori (mq 18,32), accessibile con una scala in legno dalla zona cucina e utilizzata come zona letto. La presenza di tali zone soppalcate, non legittimate da alcuna pratica edilizia, hanno un'altezza minima di metri 1 e massima di metri 1,84, per un'altezza media pari a metri 1,42. Le zone sottostanti a tali soppalchi hanno altezze variabili: nella zona cucina l'altezza varia da metri 2,63 a metri 2,04, mentre nella zona soggiorno, al di sotto del soppalco, l'altezza è pari a metri 2,04.

Al momento dell'accesso l'appartamento risulta in condizioni di degrado, dovute oltre che alla vetustà dell'immobile, costruito ante 1967, anche alla presenza di lavori di manutenzione ordinaria interna non conclusi e interrotti da svariato tempo e non legittimati da pratica edilizia. A causa di tale situazione si riscontra la presenza all'interno della zona soggiorno di una tramezzatura in parte demolita e di parti di muratura prive di intonaco; parti delle pareti e del soffitto sono tinteggiate di colore bianco. Il bagno e l'angolo cottura presentano un rivestimento in piastrelle. non sono state montate tutte le porte interne: sono presenti solo la porta del bagno e della cucina, entrambe in legno tamburato, così come la porta di ingresso; gli infissi sono in cattivo stato: sono in legno ad un solo vetro e non sono presenti grate di sicurezza.

L'impianto elettrico è presente ma non è a norma e l'impianto idrico è ancora funzionante. Non è presente l'allaccio del gas, e la cucina è alimentata da bombola a gas. Per il riscaldamento sono presenti due split con due motori esterni.

In generale l'appartamento si trova conservato internamente in pessimo stato.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

Lo stabile su cui si trova al piano secondo l'appartamento in questione, è composto da tre piani fuori terra: al piano terra c'è un appartamento e un magazzino, al piano primo un appartamento e al piano secondo l'appartamento descritto. Si accede all'appartamento da una scala esterna in cemento armato, con gradini rifiniti in peperino, in comune con l'appartamento al piano primo: non sono presenti ascensori. Esternamente lo stabile risulta in condizioni mediocri, tali da necessitare di un intervento di manutenzione ordinaria.

#### Quesito 2.B)

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

**Immobile:** Esente IVA

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

**Immobile:** difforme.

**Differmità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1: Immobile: difforme:** i dati catastali inseriti nel pignoramento risultano esatti ma è difforme la descrizione dei locali interni. Nel pignoramento si riporta tale descrizione: "ingresso/ disimpegno, bagno, cucina e tre camere.." mentre i locali interni sono così distribuiti: soggiorno/letto, disimpegno, bagno, cucina e ripostiglio. Si identifica come ripostiglio la zona precedentemente identificata come camera, in quanto a seguito dello spostamento di una tramezzatura, la superficie si è ridotta (mq 6,53), non raggiungendo né la quota minima stabilita per una camera singola (9 mq), né quella stabilita per una zona studio (mq 7).

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto:** non si è potuto procedere all'aggiornamento del catasto, in quanto le modifiche interne non sono state legittimate da alcuna pratica edilizia.

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

**Immobile :** Allegato G

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:** L'area è ricompresa nella zona omogenea A1, Zona di PRG, Centro Storico  
Si rimanda all'Allegato N, contenente lo stralcio di PRG e l'estratto delle norme previste per l'area in cui ricade l'immobile.

##### Quesito 4.B) - CDU

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):** Non applicabile.

##### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

**Regolarità edilizia:** Le opere di costruzione della porzione immobiliare sono state realizzate in assenza di licenza edilizia antecedentemente all'anno 1967. Successivamente è stata inserita in Catasto la planimetria catastale dell'appartamento, con pratica del 13/12/2007 n. RM1491383.

Presso l'Archivio Comunale di Canale Monterano non sono presenti pratiche edilizie collegate alla pratica catastale sopra menzionata. Il sottoscritto, non avendo alcun riferimento relativo ad eventuali pratiche edilizie presentate per l'immobile in oggetto, ha effettuato una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Canale Monterano, con l'ausilio del tecnico dell'ufficio: in riferimento all'immobile in questione è stata trovata una C.I.L. prot. n. 1313 del 20/02/2012, con la quale veniva segnalato dalla proprietaria esecutata, un intervento di ristrutturazione per messa in sicurezza del terrazzo: da tale pratica non si ricava alcuna informazione riguardo la planimetria dell'immobile, in quanto priva di allegati. Per la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto si può fare riferimento solo alla planimetria depositata in Catasto.

##### Quesito 4.D) - Agibilità

**Dichiarazione di agibilità:** Non rinvenuta.

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

###### Difformità edilizie, sanabilità e costi

###### Immobile (appartamento):

**Difformità edilizie:** sono presenti piccole difformità interne di diversa distribuzione degli spazi. In particolare nella zona soggiorno è stata demolita una porzione di tramezzatura che separava il soggiorno dalla cucina, realizzando un unico ambiente, mentre la cucina è stata spostata nel locale precedentemente indicato come zona pranzo. E' stata modificata inoltre la posizione della porta d'ingresso. Tali modifiche sono in corso d'opera ma i lavori non sono legittimati da alcuna pratica edilizia.

Si segnala inoltre la presenza dei soppalchi sopra descritti che avendo un'ampia superficie totale, pari complessivamente a mq 21,62, si possono qualificare come un soppalco di dimensioni non modeste con sostanziale ristrutturazione dell'immobile e con incremento delle superfici dell'immobile e conseguente aumento del carico urbanistico: l'intervento avrebbe dovuto essere legittimato dal permesso di costruire.

**Sanabilità:** per le difformità dovute a diversa distribuzione degli spazi interni è possibile sanare le difformità, entro un termine di 120 giorni dal trasferimento mediante istanza di condono presentata ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, per l'immobile oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive e successiva variazione catastale.

**Costi:** stimabili in € 2.800,00 (comprenditive delle spese tecniche e degli oneri comunali).

Per quanto riguarda il soppalco realizzato, occorre procedere al ripristino dello stato dei luoghi, tramite demolizione dei solai intermedi.

#### 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

##### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
--	-----------	---------------

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 180/2023

<b>Vincolo artistico:</b>	<i>Si</i>	
<b>Vincolo storico:</b>	<i>No</i>	
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>	<i>No</i>	
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>	<i>No</i>	

**L'area è soggetta a vincolo paesaggistico:**

- **art. 134 c. 1 lett. c) D.L.gs 42/2004** (*Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto*): vincolo cs\_001, a norma dell'art. 44 NTA.

Vedasi l'Allegato S con lo stralcio del PTPR Tav. B e l'estratto delle NTA riferito agli articoli di riferimento per l'area in oggetto (art. 44).

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> non è presente condominio.
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b>
<b>Spese condominiali:</b>
<b>Altro:</b>

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Non presenti: vedasi l'Allegato P
-----------------------------------

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Immobile (appartamento)	libero	

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

<b>Immobile</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
foglio 17, part. 376 sub 3	██████████ proprietaria per 1/1	atto di compravendita a rogito Dott. ██████████ del 08/02/2008 rep. ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 14/02/2008 al n. ██████████ di formalità (proprietà 1/1)	13/10/2023

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

<i>Descrizione: non presenti</i>				
<b>Contratti</b>	<b>Registrazione contratto</b>	<b>Trascrizione pignoramento</b>	<b>Opponibilità</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
Atti privati				
Contratti di locazione				

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 180/2023

<i>Descrizione:</i> Non applicabile
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale:</i> Non applicabile

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

Immobile (appartamento): N.A.
-------------------------------

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento		Catasto Canale Monterano (RM), foglio 17, part. 376, sub 3	proprietà per 1/1	Trascrizione presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 14/02/2008 al n. [redacted] di formalità

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Non Applicabile
---

- <u>Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):</u> si considera un unico lotto di vendita, in quanto non è possibile frazionare la particella per ricavare due unità distinte.
--

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

Unico lotto: Appartamento al piano secondo.
Più lotti:

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano secondo		mq 64,97	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 64,97
Vani Accessori a servizio indiretto comunicanti	Balconi	mq 2,48	30 %	mq 0,74
Vani Accessori a servizio indiretto non comunicanti				
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 65,71</b>

- Metodo utilizzato per l’individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo</i>				

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 180/2023

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato attraverso le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2023 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell'immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	OMI	Min. 850,00 ÷ Max. 1.250,00	1.050,00 €/mq	1.090,00 €/mq
	BI	Min. 1.129,00 ÷ Max. 1.129,00	1.129,00 €/mq	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo:</i> Viene utilizzato un coefficiente Ki = 0,85 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di conservazione. il prezzo unitario viene così stabilito pari a <b>926,50 €/mq</b>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
(Immobile pignorato)	65,71	926,50	€ 60.880,31	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 60.880,00</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Appartamento al piano secondo				
Costo Regolarizzazione abuso: € 2.800,00				
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>				
<i>Descrizione:</i> per intervento di ripristino delle opere realizzate abusivamente il costo viene calcolato in € 10.000,00				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e del ripristino) -</b>				
Lotto/(immobile pignorato)	€	Euro/00		
Appartamento e corte esterna	<b>48.000,00</b>	Quarantottomila euro		

Civitavecchia, 16/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Andrea Modica

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

ALL. A – Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

ALL. B – Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del

Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008

(G.U. n. 47 del 25/02/2008)

ALL. C – Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. D – Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

ALL. E – Planimetria catastale

ALL. F – Visura Catastale

ALL. G – Estratto mappa catastale

ALL. H – Visure conservatoria

ALL. I – Certificati anagrafici

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 180/2023

ALL. L – Atto di compravendita  
ALL. M – Verbale di sopralluogo  
ALL. N – Stralcio PRG  
ALL. O – Stralcio PTPR  
ALL. P – Usi Civici