

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

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 63 del 2023**

PROMOSSA DA:

**[REDACTED]**

CONTRO:

**[REDACTED]**

---

GIUDICE: **Dott. Francesco Vigorito**

C.T.U.: **Arch. Picchione Maria Giulia**

CUSTODE: **Dott. Riccardo Maria Vianelli**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**INTEGRAZIONE**

---

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

**CAPITOLO 2 - PREMessa**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

**CAPITOLO 5 - ALLEGATI**

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

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)  
Cell.338-4677875

**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

### **3. Storia e identificazione catastale**

**A)** accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

**C)** acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

### **4. Situazione urbanistica**

**A)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

**C)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

**D)** indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

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

### **5. Vincoli e oneri condominiali**

**A)** **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**B)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

**C)** **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

### **6. Occupazione dell'immobile pignorato**

**A)** **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

**B)** **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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

### **7. Identificazione dei lotti**

**A)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

**Dott. Arch. Maria Giulia Picchione**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)

Cell.338-4677875

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

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

## 8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **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.

COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Certificato di Destinazione urbanistica		All.ti A4 A4a, A4b
		Verifica legittimità del manufatto esistente sul terreno		All. A All A4c
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo sugli immobili	25.1.2024	Verifica dello stato dei luoghi e degli immobili	All. A5 A5a
CATASTO	Accertamenti in presenza c/o Ufficio	26.5.2023.	Estratti di mappa e visure particelle	All. A3a
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16.4.2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE			NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		N.A.	
	N.A.		N.A.	

#### 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			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			SI (all. B1)
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> nel certificato notarile si da conto dei gravami, iscrizioni e trascrizioni				

## CAPITOLO 2 – PREMESSA

Si tratta di procedimento di esecuzione immobiliare conseguente atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 7.3.2023 rep. 739, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia rep 2422 del 31.3.2023 [redacted] a carico di [redacted] gravante su terreni siti in Cerveteri, loc.tà Madonna dei Canneti, distinti N.C.T al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63.

Con provvedimento del 12.5.2023, trasmesso via pec in data 15.5 2023, la scrivente CTU è stata nominata Esperto estimatore dal Giudice del Tribunale di Civitavecchia nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto. All'atto del conferimento il Giudice ha posto alla scrivente i quesiti di cui al Capitolo 1.

In data **18.5.2023** è stato accettato l'incarico e prestato il giuramento.

**L'udienza** è stata fissata per il **17.10.2023**

In data **24.7.2023** la scrivente **CTU ha depositato**, come da richiesta del G. E., **la relazione sintetica**, che è stata trasmessa alle parti e al custode giudiziario, come da successivo dispositivo del GE del 24.7.2023, con pec in data 27.7.23023 (cfr. All.ti A2a-A2b).

In data **27.9.2023** il CTU ha depositato agli atti la relazione e i relativi allegati.

In data **11.1.2024** il **GE** – vista l'istanza del professionista delegato e di quanto successivamente rilevato dall'esperto circa la discordanza tra il terreno oggetto del pignoramento e quello descritto e riportato fotograficamente nella relazione di stima - dovuta all'inesatta indicazione nello stesso pignoramento della località *Madonna dei Canneti* in luogo della reale ubicazione in località *Piano del Candeliere* - **ha disposto l'integrazione della relazione** fissando **udienza** al **16.4.2024**.

In data **25.1.2024** è stato eseguito sopralluogo sugli immobili.

Con **nota prot. 13725** del **12.3.2024**, il Comune ha fornito riscontro al CTU in merito alla non legittimità del manufatto del "tipo capanno" esistente sul terreno.

Con pec del 14.3.2024 il CTU ha inoltrato alle parti, come disposto nell'incarico, la relazione sintetica con termine per le osservazioni.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	18.5.2022	Deposito telematico	All. A1 A1a
	Fascicolo telematico		Visionato in più date	
	Dispositivo integrazione perizia			All. A2 All.A2a, A2b
	Deposito perizia			
	Pubblicità immobiliare Conservatoria	19.7.2023	Ispezione ipotecaria: Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 a favore di [redacted] [redacted] trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà dante causa [redacted] [redacted]	All.ti B B2
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	

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

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

**Immobile : terreni siti in Cerveteri, loc.tà Piano del Candeliere, distinti N.C.T al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63**

<b>Provenienza ventennale :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Roma l'11.7.2022 al n. 283898/88888/22, trascritta presso Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 14.7.2022 al n. 5981 di formalità a favore di Eredità Giacente Relitta da [REDACTED] per l'intera piena proprietà ; contro [REDACTED] nata a Roma il 7.7.1936 , deceduta il 14.7.2021, per l'intera piena proprietà;</li><li>- Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 a favore di [REDACTED], trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà, dante causa [REDACTED] per l'intera piena proprietà.</li><li>- <b>Originariamente beni di proprietà della società [REDACTED] con sede in Roma, per l'intera proprietà, per essere ad essa pervenuta da atto notarile pubblico di compravendita notaio Dott. Corrado Nino Filippo, notaio in Roma, del 23.5.2002 rep 43061, trascritto presso Agenzia Territorio-Servizio pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 4.6.2002 al n. 3600 di formalità.</b></li></ul>
<b>PIGNORAMENTI:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- verbale di pignoramento immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 7.3.2023 rep. 739, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia rep 2422 del 31.3.2023 <b>a favore [REDACTED] gravante su terreni siti in Cerveteri, loc.tà Madonna dei Canneli, distinti N.C.T al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63</b></li></ul>
<b>SEQUESTRI:</b> non risultano
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> N.A. (si rimanda al certificazione notarile in atti – all B1 )
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> N.A. (si rimanda al certificazione notarile in atti – all B1 )

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

<b>PROPRIETÀ</b>	<b>PROPRIETÀ AL VENTENNIO</b>
	<b>Si</b>
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> (cfr. relazione notarile agli atti - all. All. A3 alla relazione ) <ul style="list-style-type: none"><li>- Dichiarazione di successione devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Roma l'11.7.2022 al n. 283898/88888/22, trascritta presso Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 14.7.2022 al n. 5981 di formalità a favore di Eredità Giacente Relitta da [REDACTED] per l'intera piena proprietà ; contro [REDACTED] nata a Roma il 7.7.1936 , deceduta il 14.7.2021, per l'intera piena proprietà;</li><li>- Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 a favore di [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà, dante causa [REDACTED] con sede a Roma per l'intera piena proprietà.</li><li>- Originariamente beni di proprietà della società [REDACTED] con sede in Roma, per l'intera proprietà, per essere ad essa pervenuta da atto notarile pubblico di compravendita notaio Dott. Corrado Nino Filippo, notaio in Roma, del 23.5.2002 rep 43061, trascritto presso Agenzia Territorio- Servizio pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 4.6.2002 al n. 3600 di formalità.</li></ul>	

**Quesito 1.E)**

<b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b> NA [REDACTED] deceduta in data 14.7.2021- Dichiarazione di successione devoluta per legge - Eredità Giacente Relitta – Curatrice avv. Carla Marconi con studio in Civitavecchia , vaia Salvatore Di Giacomo, 12 (cfr. fascicolo d'Ufficio)
<b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b> NA

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### Quesito 2.A)

#### Descrizione immobili

<b>Immobili</b>	<b>Tipo –</b> Terreni siti in Cerveteri, loc.tà Piano del Candeliere, distinti N.C.T al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63
COMUNE	Cerveteri
VIA / CIVICO	Loc.tà Piano del Candeliere
CONFINI	via della Cava di Sabbia, Fosso del Marmo, part.lla 608
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. allegati A3a	

#### DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T -all A3a

foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale	Reddito agrario
47	48	-	-	Seminativo 4	ha are ca 1 09 50	€ 37,49	€ 25,45
47	63	-	-	cava	- - 30		

#### CARATTERISTICHE INTERNE

Complessivamente si tratta di un fondo ex Ente Maremma a destinazione seminativa. Ad esso si accede da via della Cava di Sabbia, strada dipartentesi da via Fontana Morella, situata nelle immediate vicinanze dell'autostrada Roma-Civitavecchia. La planimetria del terreno è assimilabile a un triangolo rettangolo con angolo retto tra la via d'accesso e la part.lla 608; l'ipotenusa è delineata dal Fosso del Marmo. La **superficie complessiva** è di **mq. 10.980**

Il terreno ha andamento declinante verso il Fosso del Marmo; è recintato sulla via della Cava di Sabbia e oltre, fino al fosso, nonché, seppur non completamente, sul confine con la part.lla 608. Ad esso si accede mediante un cancello di legno posto al limite della via della Cava di Sabbia.

Attualmente incolto e in stato di abbandono, si presenta di difficile ricognizione a causa della vegetazione infestante e degli estesi canneti lungo il fosso (cfr. rilievo fotografico -All. C).

All'interno del terreno è presente una recinzione intermedia, posta probabilmente a fini seminativi e un piccolo canale di scolo (a circa 15 metri dal fosso) che proveniente dai terreni a monte confluisce probabilmente nel fosso. Nei pressi del cancello insiste un piccolo manufatto del tutto precario e in cattivo stato, con all'interno materiale vario. Senza chiusura il "capanno" è tamponato con tavolato, in parte ricoperto da pannelli in materiale plastico, ha battuto di cemento a terra e copertura in pannelli sempre di materiale plastico che simulano tegole. Nei pressi del capanno è abbandonata una autovettura e vi è accatastato del materiale su cui disporrà il custode (cfr. verbale). Il terreno è servito da una presa d'acqua consortile posta vicino al cancello.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE - contesto

Il terreno, delimitato dalla via della Cava di Sabbia e dal Fosso del Marmo è ubicato fuori dal centro abitato, in zona pressochè agricola. Nei fondi limitrofi e lungo la via d'accesso vi sono alcune edificazioni. La sua collocazione è prossima alle vie di comunicazione principali della cittadina ed extraurbane (la via Aurelia e l'autostrada Roma-Civitavecchia).

### Quesito 2.B)

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

NA

## 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale dei beni corrispondono a quella del pignoramento e nella situazione catastale depositata in atti

### Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

**Dott. Arch. Maria Giulia Picchione**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)  
Cell.338-4677875

**Immobile** : gli immobili risultano regolarmente accatastati

### Quesito 3.C)

#### Acquisizione delle mappe censuarie

**Immobile**: gli immobili pignorati sono distinti al NCT al foglio 47, part.IIa 48 e part.IIa 63, come da estratti di mappa allegati (cfr. all A3a)

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 4.A) - PRG

#### *Strumento urbanistico comunale:*

Urbanisticamente il terreno ricade, secondo il **PRG** vigente (come attestato dal CDU rilasciato dal Comune- all. A4a), in **zona R: Rurale, sottozona R1- Area Ente Maremma** (fatto salvo quanto previsto dalla variante al PRG adottata ma non approvata)

### Quesito 4.B) - CDU

#### **Certificato di destinazione urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cerveteri, prot. 33020 del 27.6.2023- (cfr. all. A4a) il terreno ricade, secondo il **PRG** vigente (come attestato dal CDU rilasciato dal Comune), in **zona R: Rurale, sottozona R1- Area Ente Maremma** (fatto salvo quanto previsto dalla variante al PRG adottata ma non approvata), ed è interessato dai seguenti vincoli:

- vincolo militare, fascia di servitù 1000 metri ai sensi del DM 227 del 29.11.1990
- vincolo paesaggistico *ope legis* ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 142, co.1, *lett.c*) per la fascia di rispetto di 150 m dal Fosso del Marmo

**L'edificazione in tale zona** è disciplinata dall'art. 18 delle NTA di PRG, che assegna all'area un Indice di edificabilità di 0,07 mc/mq (dei quali max 0,03 per la residenze agricole) con lotto minimo 10.000 mq, e dalla legge regionale n. 38 del 22.12.1999.

### Quesito 4.C) - Titoli edilizi *Regolarità edilizia:*

#### **Quesito 4.C) - Titoli edilizi *Regolarità edilizia:***

NA Sul terreno non insistono costruzioni. Il piccolo manufatto esistente del tutto precario, del tipo "capanno", non è legittimato sotto il profilo urbanistico edilizio, come accertato presso gli Uffici comunali (cfr. All. A4c)

### Quesito 4.D) - Agibilità

#### *Dichiarazione di agibilità:*

N.A.

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

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

Il piccolo manufatto esistente del tipo "capanno", del tutto precario, non è legittimato sotto il profilo urbanistico edilizio e va rimosso. Il costo della demolizione/rimozione di tale manufatto si aggira in linea di larga massima in euro 2.000,00.

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

	<b>Esistente</b>	<b>Non esistente</b>
<i>Vincolo artistico:</i>		Non risulta dal CDU
<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 esiste istituzione condominio
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> N.A.
<i>Spese condominiali:</i> N.A.
<i>Altro:</i> N.A.

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

<p>Il terreno è gravato (cfr. CDU) dai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vincolo militare, fascia di servitù 1000 metri ai sensi del DM 227 del 29.11.1990</li> <li>- vincolo paesaggistico <i>ope legis</i> ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 142, co.1, <i>lett.c)</i> per la fascia di rispetto di 150 m dal Fosso del Marmo</li> <li>- dal CDU non risultano vincoli di uso civico o storico-artistici</li> </ul>
--

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Immobili: terreni distinti NCT al foglio 47, part.IIa 48 e part.IIa 63	Allo stato incolti	Eredità Giacente Relitta – curatore dell'eredità avv. Carla Marconi

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

<b>Immobile</b>	<b>Intestatario</b>	<b>Titolo legittimante il possesso</b>	<b>Trascrizione del pignoramento</b>
NCT - foglio 47, part.IIa 48 e part.IIa 63	Eredità Giacente Relitta da [REDACTED] – curatore dell'eredità avv. Carla Marconi	Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 a favore di [REDACTED] alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà, dante causa [REDACTED] con sede a Roma	verbale di pignoramento immobili Ufficiale giudiziario Tribunale di Civitavecchia del 7.3.2023 rep. 739, trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia rep 2422 del 31.3.2023 a favore di FINO 2 Securitisation s.r.l. a carico di [REDACTED] gravante su terreni siti in Cerveteri, loc.tà Madonna dei Canneti, distinti N.C.T al foglio 47, part.IIa 48 e part.IIa 63

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

<i>Descrizione :</i> N.A.				
<b>Contratti</b>	<b>Registrazione contratto</b>	<b>Trascrizione pignoramento</b>	<b>Opponibilità</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
Atti privati	N.A.			
Contratti di locazione	N.A.			

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

N.A.
------

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

N.A.

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobili	Intestatario/Destinatar	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Terreni a destinazione agricola nel comune di Cerveteri	Eredità Relitta da [redacted] – curatore avv. Carla Marconi	Terreni distinti NCT al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63	1/1	Atto notarile pubblico Alessandro Taddei, notaio in Cerveteri, del 14.6.2012 rep. 17098/10057 a favore di [redacted] trascritto alla Conservatoria di Civitavecchia in data 4.7.2012 ai nn RG 5554 RP 3669, per l'intera piena proprietà, dante causa [redacted] con sede a Roma

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: N.A.

Lotto : Cerveteri (RM) - Terreni agricoli distinti NCT al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):

Il terreno nel suo complesso, costituito da due particelle contigue, per configurazione, superficie, vincoli e caratteristiche connesse alla destinazione urbanistica e alle eventuali potenzialità edificatorie legate al lotto minimo, non è allo stato frazionabile

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**Unico lotto: **P**immobile, per le considerazioni di cui sopra, è **vendibile in un unico lotto** )**8. STIMA****Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (date la configurazione del lotto e la conformazione e superficie delle particelle, è stata redatta una sola scheda)

Immobili	Sup. totale terreno	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Terreni agricoli distinti NCT al foglio 47, part.lla 48 e part.lla 63	mq. 10.980	Superficie commerciale	mq.10,980
<b>Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>			

Sono stati considerati i prezzi unitari del mercato immobiliare per terreni siti nella stessa zona e con caratteristiche simili. I valori sono stati poi mediati con i parametri di quotazioni OMI dell'Agenzia del territorio e del BI.

<b>stima del valore commerciale degli immobili</b>				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
<b>Terreno seminativo</b>	<b>Val. locali</b>	Min. € 4,00/mq÷ Max. 5,00/mq	€/mq 4,50	€/mq 3.96
	<b>OMI</b>	Min. € 3,04/mq÷ Max. 3,70/mq	€/mq 3,37	
	<b>BI</b>	Min. € 3,00/mq÷ Max. 5,00/mq	€/mq 4,00	
<b>Adeguamenti e correzione del valore di mercato</b>				
Non si ritiene di apportare correttivi al prezzo di mercato tenuto conto dell'ubicazione e dei vincoli esistenti				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato</b>				
<b>Mq</b>		<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
10.980		3.96/mq	€ 43.480,80	
<b>Valore di Mercato in cifra tonda</b>				<b>€ 43.000,00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione</b>				
Al valore di mercato va detratto il costo dovuto allo smantellamento/demolizione del manufatto precario non legittimato sotto il profilo urbanistico edilizio, ammontante, in linea di larga massima, date le sue caratteristiche, a circa a 2.000,00 euro (euro duemila/00).				
<b>- Stima del valore di mercato del compendio pignorato</b>				
<b>Lotto unico</b>		<b>€ 41.000,00</b>	<b>Euro quarantunomila/00</b>	
li 25.3.2024				
<b>IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO</b> <i>Arch. Maria Giulia Picchione</i>				

## **CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

### **ALLEGATI "A"**

- All. A1a           accettazione incarico
- All. A2a           dispositivo del Giudice del 11.1.2024 di sospensione vendita e integrazione relazione
- All. A3a           documentazione catastale
- All. A4a-          CDU – certificato destinazione Urbanistica
- All. A4b           dichiarazione inesistenza Usi civici
- All. A4c           dichiarazione non esistenza legittimità manufatto precario
- All. A5a           Verbale di sopralluogo

### **ALLEGATI "B"**

- All. B1           relazione notarile agli atti, notaio Tiecco
- All. B2           atto notarile notaio Taddei RP 3669 del 4.7.2012 di acquisto XXXXXXXXXX e relativi allegati

### **ALLEGATO "C"**

RILEVO FOTOGRAFICO

### **ALLEGATO "D"**

INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI