

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 191/2023**

PROMOSSA DA: XXXXXXXXXXXX

CREDITORI INTERVENUTI

CONTRO: XXXXXXXXXXXX

GIUDICE: Dott. Stefano PALMACCIO

C.T.U.: Arch. Costantino AVINCOLA

CUSTODE: Avv. Angelo SEPE

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

- 1. VISTA SATELLITARE**
- 2. MAPPA CATASTALE**
- 3. PLANIMETRIA SANATORIA;**
- 4. PLANIMETRIA CATASTALE**
- 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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 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 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

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 (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.), 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;

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, n380 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; 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:

1) utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato Tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari.

2) depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569 bis c.p.c. nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del Tribunale.

3) 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 **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza

di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci giorni** dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) depositi, in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito 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).

5) 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

-Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 03/02/2024, il G.E. dott. Stefano Palmaccio ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2, in Trevignano Romano, nella procedura **N. 191/2023 del R.G.E.**, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati invitandolo a comparire all'udienza del **17.09.2024, ore 10,15**;

In data **22.04.2024** il sottoscritto, architetto Costantino Avincola formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento, stabilendo in pari data l'inizio delle operazioni peritali nel proprio studio. Di seguito il CTU ha effettuato la verifica della documentazione tecnica presente nel fascicolo telematico verificando la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riguardanti l'immobile pignorato come di seguito descritto, ubicato nel Comune di Anguillara Sabazia (RM), in via della Mainella, n.60:

XXXXXXXXXXXXX piena proprietà, sull'immobile: sito a Anguillara Sabazia (Rm) via della Mainella, n. 60 e precisamente:

-fabbricato di tipo unifamiliare al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due stanze, due bagni, e ripostiglio, censito al Comune di Anguillara (RM) al Foglio 10 con la particella 569, piano terra, cat. A/4, vani 5,5, superficie catastale di mq. 91, R.C. di euro 497,09

In data 06/08/2024 il CTU ha inviato al **Custode tramite pec**, copia della perizia estimativa per le eventuali note di osservazioni alla stessa;

In data 06/08/2024 il CTU ha inviato al **legale della parte procedente** tramite pec, copia della perizia estimativa per le eventuali note di osservazioni alla stessa;

In data 07/08/2024 il CTU ha inviato **alla parte eseguita** copia del proprio elaborato peritale tramite Raccomandata A/R per le eventuali note di osservazione allo stesso.

Alla data del 16/08/2024 non sono pervenute al CTU note di osservazioni al proprio elaborato peritale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Nomina	12.04.2024	- Nomina	
	Giuramento	22.04.2024	- Giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	22.04.2024 08.07.2024	- Consultazione	
	Deposito perizia	17.09.2024	Inviata al Tribunale in data 01/09/2024	
SISTER (Telematico)	Catasto	10.07.2024	- Planimetria catastale - estratto di mappa	ALL. ALL
	Conservatoria di Civitavecchia		==	
GOOGLE	(Inquadramento Territoriale)	16.07.2024		ALL
REGIONE LAZIO	(Ricerca vincoli territoriali-paesaggistici)	16.07.2024	- Individuazione territoriale, vincoli	dati in relazione
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI ANGUILLARA S.	Sportello Unico per Edilizia	Concessione edilizia in sanatoria N.3284/2009 del 16/12/2009 rilasciata a XXXXXXXXXX		ALL
UNIV. AGRARIA	=====			
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-visure e planimetrie catastali		ALL
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	==		

ANAGRAFE				==
ARCHIVIO NOTARILE	Atto di permuta	del 03.03.2010 rep. N.82398/20807		==
	Atto Ultraventennale	-atto di compravendita del 29/11/1990, rep.n.63267/4122		==
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI ANGUILLARA S.	Sopralluoghi	17/05/2024 ore 11,30	Individuazione del bene ispezione esterna. rilievo dello stato dei luoghi, doc. fotografica	SI
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17.09.2024 ore 10,15		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	PRESENTE	30.10.2023		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	PRESENTE	24.11.2023		SI
Segnalazioni al Giudice- ==				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile:** sito in Anguillara Sabazia (RM) in via della Mainella, n. 60 e precisamente:

Tipo –abitazione censita in catasto fabbricati di Anguillara Sabazia al foglio 10 con la particella 569, della consistenza di vani 5,5, superficie catastale di mq. 91 e R.C. di euro 497,09, in ditta a XXXXXXXX. con sede in Roma, via Castellamonte, n.86 codice fiscale

XXXXXXXX, legale rappresentante sig. XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) proprietaria per l'intero.

- **Altri procedimenti giudiziari:** no

I beni descritti sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà di XXXXXXXX con sede in Roma, codice fiscale: [REDACTED], in forza di atto di permuta a rogito notaio XXXXXX di Roma, in data 3 marzo 2010, rep. N 82398/20807 con il quale il signor XXXXXXXXXXX aveva trasferito, a titolo di permuta alla XXXXXXXX, che, allo stesso titolo aveva accettato la casa unifamiliare in comune di Anguillara S. alla via Mainella n.60 al piano terra, costituita di vani catastali 5,5, confinante con terzi per tre lati, censita in catasto al foglio 10 con la particella 569, pervenuta, per l'edificazione su area acquistata con atto per notaio XXXXXXXXXXX di Roma in data 29 novembre 1990.

A partire dal ventennio ed a tutto il 07 marzo 2022 non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta ad eccezione di quanto sotto indicato con le relative problematiche:

GRAVANO

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli le seguenti formalità:

- a carico di XXXXXXXXXXXX : nulla;
- a carico di XXXXXXXXXXXX con sede in Roma, quanto segue:

IPOTECHE:
- ipoteca giudiziale iscritta il 15.12.2017 al N. 10392 R/P , N. 58765 R/G di formalità per Euro 31.000,00, a garanzia del credito sorgente da sentenza di condanna del Tribunale Civile di Roma del 14 settembre 2016, rep. N. 16983 , per il pagamento della somma di Euro [REDACTED] a favore di XXXXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], codice fiscale: XXXXXXXXXXXX ed a carico di XXXXXXXXXXXX con sede in Roma;
PIGNORAMENTI:
<ol style="list-style-type: none"> 1. Trascrizione del 14/01/2022 al n. 999 R/P e al n. 1326 R/G a carico di XXXXXXXXXXXX. con sede in Roma ed a favore di XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] e XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] in forza dell'atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 28 dicembre 2021 rep. N. 2907; 2. Trascrizione ai nn. 64135 del R.G, e 45836 del R.P. del 24 novembre 2023 a carico di XXXXXXXXXXXX. con sede in [REDACTED]: XXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX [REDACTED], codice fiscale : XXXXXXXXXXXX; Sul seguente immobile: in Comune di Anguillara Sabazia (RM) via della Mainella, n. 60, l'abitazione censita in catasto fabbricati di Anguillara Sabazia al foglio 10 con la particella 569 della consistenza di vani 5,5.
SEQUESTRI:-----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc) -----

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXXXXXXXXX. con sede in Roma, via Castellamonte, n. 86 C.F.	No- proprietario in forza di atto di permuta con il Signor XXXXXXXXXXXX a rogito del notaio

XXXXXXXXXX (parte esecutata)	XXXXXXXXXX di Roma, in data 3 marzo 2010 , rep. N. 82398/20807;
<p>PROVENIENZA (1. F): La relazione notarile risale al seguente atto antecedente oltre il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento: XXXXXXXXXXXX nato il 13 agosto 1974 a Roma (RM) C.F. XXXXXXXXXXXX ha acquistato dai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX una porzione di terreno agricolo in Anguillara Sabazia, della superficie di mq. 5450, confinante con strada comunale della Mainella, fosso, proprietà ██████████, salvo altri, censito in catasto al foglio 10 con la particella 64, direttario al comune di Anguillara Sabazia, con atto antecedente oltre il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento: (atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXXXXX di Roma del 29 novembre 1990, rep. n. 63257/4122)</p>	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alla XXXXXXXXXXXX (parte esecutata) il bene in questione è pervenuto in forza di atto di permuta con il Signor XXXXXXXXXXXX a rogito del notaio XXXXXXXXXXXX di Roma, in data 3 marzo 2010, rep. N. 82398/20807; 2. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro il Comune di Anguillara S. codice fiscale 80071510582, formalità eseguita il 28 ottobre 2005 al n. 41202 di formalità in forza dell'atto di affrancazione stipulato il giorno 11 ottobre, rep. n. 795 del Segretario comune di Anguillara S. avente ad oggetto i terreni censiti nel catasto di detto Comune al foglio 10 con le particelle 568 di a. 51.13; 569 di a.0,94 e 570 di a. 02.43. 3. A XXXXXXXXXXXX il terreno agricolo della superficie di mq. 5.450 è pervenuto da XXXXXXXXXXXX nato a ██████████ e da XXXXXXXXXXXX nata ad Alessandra d'Egitto il primo giugno 1951, tramite atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXXXXX di Roma del 29 novembre 1990, rep. n. 63257/4122 (porzione di terreno agricolo in Anguillara Sabazia, della superficie di mq. 5450, confinante con strada comunale della Mainella, fosso, proprietà ██████████, salvo altri, censito in catasto al foglio 10 con la particella 64, direttario al comune di Anguillara Sabazia. 	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: L'esecutato risulta stato <i>libero</i>
-e2 – Certificato di matrimonio: =

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

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

Immobil	Tipo : Appartamento
COMUNE	Anguillara Sabazia. (RM)

Procedura Esecutiva RGE 191/2023

VIA / CIVICO	Via della Maiella, 60							
PIANO/INTERNO	Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno/ang. cottura						Mq. 29,60	
	Stanza da letto 1						Mq. 12,44	
	Stanza da letto 2						Mq. 15,16	
	Bagno 1						Mq. 3,67	
	Bagno 2						Mq. 5,37	
	Disimp.						Mq. 4,70	
	Rip.						Mq. 5,12	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq. 76,06		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
//						//		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				ALL. in relazione				
PLANIMETRIA STATO ATTUALE				ALL. in relazione				
CONFINI								
L'unità immobiliare confinante con terzi su tre lati distacco verso strada comunale, salvo altri;								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
10	569		2	A/4	4	5,5	Totale: mq. 91,00 Escl. Aree scoperte:	€ 497.09
Indirizzo: via della Mainella, 60, – Anguillara Sabazia								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<i>Villino ad un unico piano fuori terra composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno. L'abitazione allo stato attuale non è abitata e versa in uno stato di disuso, necessita pertanto di opere di manutenzione ordinaria, I serramenti sono del tipo in alluminio anodizzato, pavimenti in monocottura. Sono presenti gli elementi radianti a parete. La superficie calpestabile è di mq. 76,10, mentre la superficie complessiva di mercato è pari a mq. 91,00</i>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<i>Il villino si presenta con pareti perimetrali in pietra a faccia vista, copertura a tetto a padiglione con gronda perimetrale in cemento, anche per la struttura esterna sono necessarie opere di manutenzione ordinaria.</i>								
<i>La proprietà risulta costituita da un unico fabbricato in assenza di una delimitazione dell'area circostante di pertinenza, mentre il tratto di spazio verso il cancello risulta allo stato pavimentato con elementi in cemento a secco.</i>								
<i>Dalle risultanze catastali si riscontra la mancanza di graffatura del fabbricato all'area circostante o altro elemento concreto di esistenza di aree pertinenziali. Si ritiene pertanto dare rilievo alla circostanza per cui l'immobile in oggetto sia costituito dal solo fabbricato insistente sulla propria area coperta contraddistinta con la p.lla n. 569.</i>								
Quesito 2.B)								
Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita immobiliare non soggetta ad IVA in quanto trascorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.								

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali

-a1: piena proprietà, sull'immobile: sito a Anguillara S. in via della Mainella, 60, piano T, in catasto al Fg. 10 p.lla 569, Cat. A/4, vani 5,5.

-a2:

-a3

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

La planimetria catastali risulta conforme allo stato attuale.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Sono allegata alla presente CTU le planimetrie e le visure catastali dell'immobile

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

*Piano Regolatore Generale di Anguillara Sabazia l'immobile ricade in :Zona E agricola.
(D.M. n. 1444/68)*

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

///

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile in questione venne realizzato in assenza di titolo autorizzativo, successivamente lo stesso è stato sanato con Concessione edilizia in sanatoria N. 3284/2009 ai sensi della Legge 724/94 rilasciata in data 16/12/2009 - prot. N. 3284/95/R a nome del sig. XXXXXXXXXXXX

Quesito 4.D) - Agibilità

Assente- L'immobile in questione, edificato senza titolo, è stato regolarizzato successivamente con concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 che prevedeva il rilascio del titolo a condizione di produrre documenti attestanti la sicurezza statica (certificato di idoneità statica) e eventuali altri pareri per autorizzazione paesaggistica o altri tipi di vincoli. V. art. 34 3°, 4° e 7°

comma L. 28/02/1985 n. 47. Ai fini della commerciabilità si ritiene che il bene in esame possa essere venduto in quanto fornito di caratteristiche conformi alle esigenze per l'abitabilità.

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

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

Il fabbricato risulta conforme al titolo edilizio in sanatoria rilasciato.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: =

Spese straordinarie già deliberate: =

Spese condominiali: =

Altro:

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

*A tal proposito risulta formalità a favore di XXXXXXXXXXXX e contro il **Comune di Anguillara S.** codice fiscale ██████████ eseguita il **28 ottobre 2005** al n. 41202 in forza dell'atto di affrancazione stipulato il giorno 11 ottobre, rep. n. 795 del Segretario comune di Anguillara S. avente ad oggetto i terreni censiti nel catasto di detto Comune al foglio 10 con le particelle 568 di a. 51.13; **569 di a.0,94** e 570 di a. 02.43.*

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile: villino	L'abitazione allo stato risulta libero.	Non occupato,

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
residenziale	XXXXXXXXXX X (Parte esecutata)	Il bene in questione è pervenuto in forza di atto di permuta con il Signor XXXXXXXXXXXX a rogito del notaio XXXXXXXXXXXX di Roma, in data 3 marzo 2010, rep. N. 82398/20807;	Trascrizione ai nn. 64135 del R.G, e 45836 del R.P. del 24 novembre 2023 a carico di XXXXXXXXXXXX con sede in Roma, codice fiscale: XXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXX nato a Roma il gennaio 1971, codice fiscale : XXXXXXXXXXXX; Sul seguente immobile: in Comune di Anguillara Sabazia (RM) via della Mainella, n. 60

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

Descrizione: nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	Non presenti			
Contratti di locazione	Non presenti			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: non presente
Opponibilità :

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

Nella presente perizia esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione. Dall’indagine di mercato effettuata, il canone di locazione per l’abitazione in questione può essere assunto pari a € 550,00/mese.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile unico	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	XXXXXXXXXX X (Parte esecutata)	Fg. Catastale 10; p.lla 569, cat. A/4- cl 4, rendita 497,09- vani 5,5, sup. catastale mq.91	1/1	Data 01.12.1990, trascritto il 03.11.2010 ai nn. 63498/36551

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

Il bene pignorato, trattandosi di abitazione che, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non può essere venduto in lotti separati.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

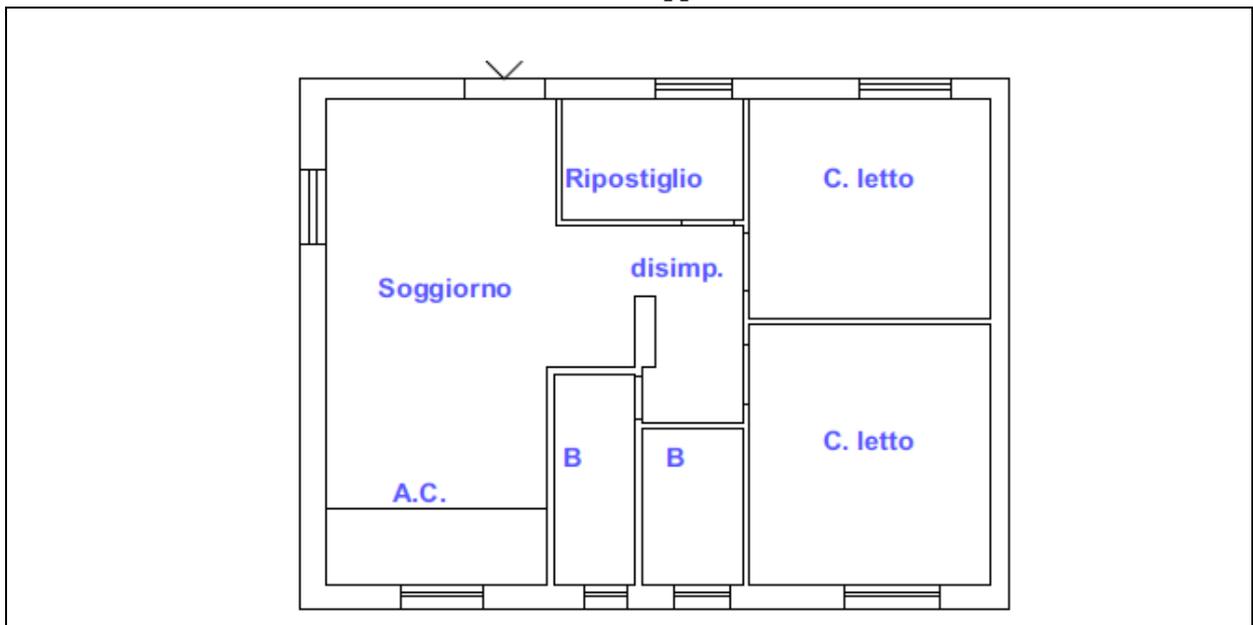
Unico Lotto.

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE Rapp. 1:100



Immobile unico		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento piano secondo		mq 91,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 91,00
Accessori	//			
			<i>Superficie commerciale</i>	Mq 91,00

Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (residenziale), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **1.700,00 €/mq**

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del secondo semestre dell'anno 2023 che per la zona di Anguillara Sabazia, assegna per le abitazioni in villini e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato medio unitario di **1.750/€/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ANGUILLARA SABAZIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1700	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,3	6	L
Box	NORMALE	750	1050	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L	5,8	8,5	L

			Superficie commerciale	Mq. 91,00	
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq		Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	<i>Min. 1.600 ÷ Max. 1.800</i>		<i>€/mq 1.700</i>	<u>€/mq 1.700</u>
	Valori OMI	<i>Min. 1400 ÷ Max. 2.100</i>		<i>€/mq 1.750</i>	
	BI	<i>Min. 1400 ÷ Max. 1.900</i>		<i>€/mq 1,650</i>	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>(Immobile pignorato)</i>	91,00	1.700,00	€ 154.700,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 155.000,00
- Detrazione per – vedi quesito 4.E) -			
<i>Somme per interventi di messa in funzione dell'impianti tecnici e per interventi di manutenzione ordinaria generale.</i>			€ 7.000
<i>Totale</i>			€ 7.000
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione: Oneri per creazione servitù di accesso all'abitazione da via della Mainella:</i>			
€ 5.500,00			
- Stima del valore di mercato € 155.000,00 – 12.500,00 (somme in detrazione) = € 142.500,00			
Lotto UNICO	€	Euro/00	
<i>Appartamento</i>	<u>€ 142.500,00</u>	<i>Euro centoquaratauemilacinquecento/00</i>	

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	-----

Trevignano R. 02.08.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Costantino Avincola

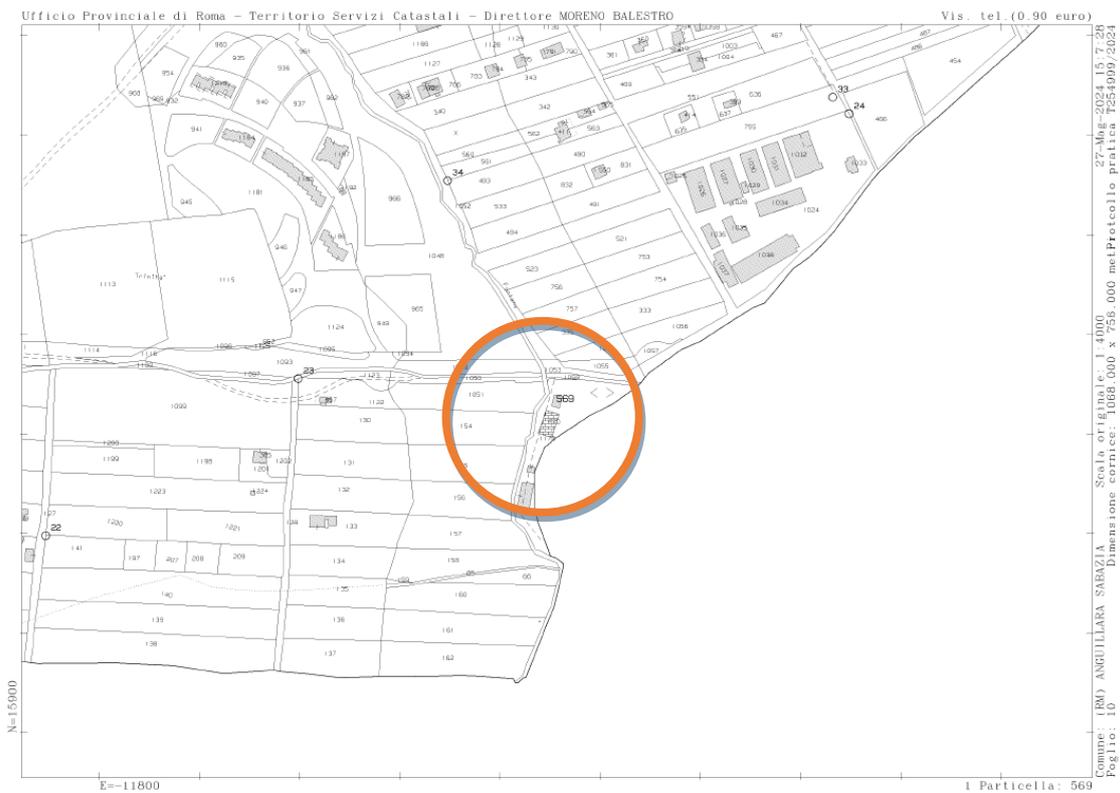
ALLEGATI

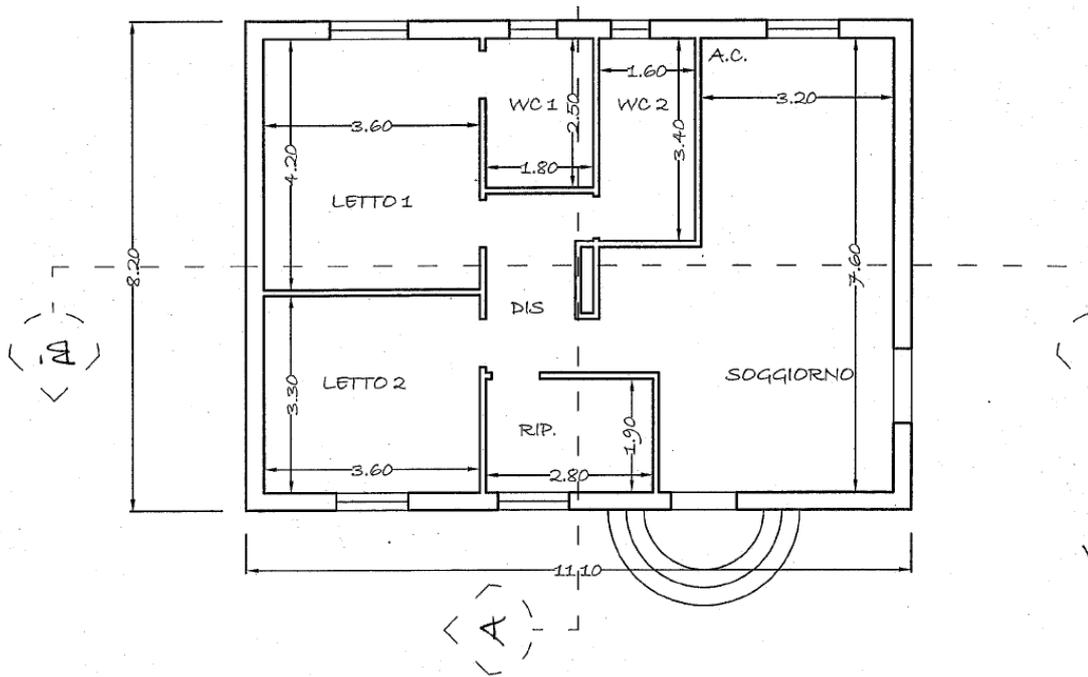
1. VISTA SATELLITARE
2. MAPPA CATASTALE
3. PLANIMETRIA SANATORIA;
4. PLANIMETRIA CATASTALE
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. VISTA SATELLITARE



2. MAPPA CATASTALE

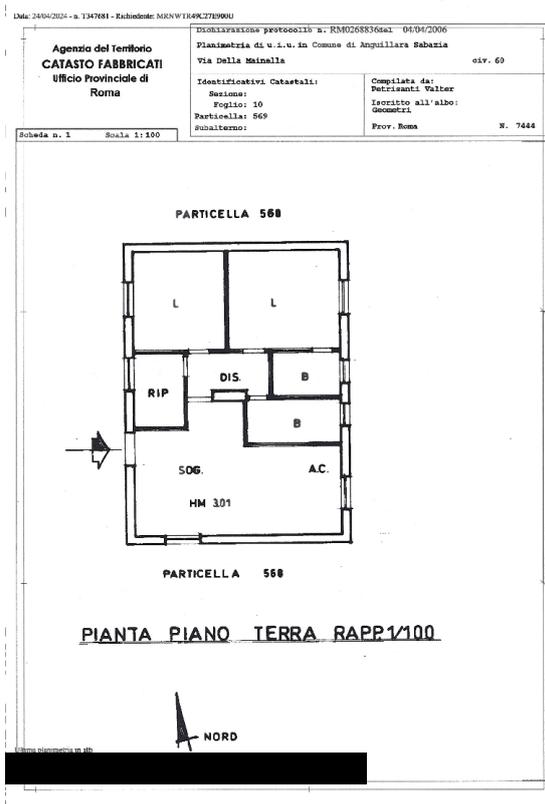




PIANTA ABITAZIONE

3. PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA SANATORIA

4. PLANIMETRIA CATASTALE



5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Esterni



Cancello d'ingresso



Lato ingresso



Lato sud



Vista da via della Mainella

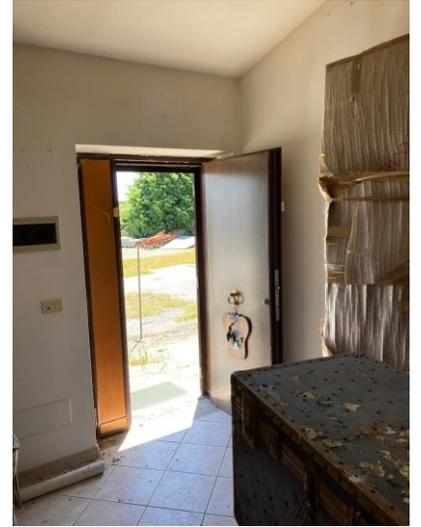
Procedura Esecutiva RGE 191/2023



soggiorno



soggiorno



ingresso



disimpegno



stanze letto

