

Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **RGE 224/2023**
PROMOSSA DA: Banca Nazionale del Lavoro SPA
CONTRO: Blaga Maricica

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio
CTU: Arch. Lucia Domenica Simeone
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Antonella Tagliani

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.	3
CAPITOLO 2-PREMESSA	5
CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.	7
RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO.....	7
RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	8
RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	9
RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA.....	10
RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	10
RISPOSTA AL QUESITO N.12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	10
RISPOSTA AL QUESITO N.13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI.....	11
RISPOSTA AI QUESITO N.14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	11
RISPOSTA AL QUESITO N.16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	11
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	13

CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.

Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

QUESITO N.1

Verifici, 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.

QUESITO N.2

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

-**In primo luogo**, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato **oppure** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se 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.

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

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

- **In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, 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 G.E.

QUESITO N.3

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

QUESITO N.4

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

QUESITO N.5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

Descrizione dell'immobile pignorato

QUESITO N.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.

Storia e identificazione catastale

QUESITO N.7

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

QUESITO N.8

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

Situazione urbanistica

3 di 13

QUESITO N.9

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

Titoli edilizi

QUESITO N.10

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

Verifica dei procedimenti giudiziari

QUESITO N.11

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Occupazione dell'immobile pignorato e assegnazione della casa coniugale

QUESITO N.12

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

Vincoli, oneri condominiali, usi civici

QUESITO N.13

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

Individuazione dei lotti

QUESITO N.14

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

QUESITO N.15

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

Stima degli immobili pignorati

QUESITO N.16

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai 9 anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti nei precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

CAPITOLO 2-PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Lucia Domenica Simeone, nata a Sant'Arcangelo (PZ) il 11/12/1966 e residente a Ladispoli con studio in via dei Campi Fioriti 11/C, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 20308 sezione A, nominata C.T.U. Esperto Estimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 5 febbraio 2024 e accettazione telematica dell'incarico del 7 febbraio 2024, in accordo con il nominato Custode Avv. Antonella Tagliani fissa l'inizio delle operazioni peritali al 22/02/2024. In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto Esperto Estimatore ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'Intestato Tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si compone di n. 13 pagine e n. 12 allegati.

L'elaborato è consultabile tramite il collegamento ipertestuale dell'indice

CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
DEPOSITI TELEMATICI e RICERCHE	UFFICIO/ATTIVITÀ	Invio telematico/DATA	ESITO	ALLEGATI
PST GIUSTIZIA	Giuramento	7 febbraio 2024		
	Fascicolo telematico	Varie date	Consultazioni periodiche	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto	7 febbraio 2024 22 marzo 2024	Planimetria e visura catastale aggiornata	ALL. A
	Conservatoria	7 febbraio 2024 26 febbraio 2024	Ispezioni ipotecarie Ispezioni cartacee esito negativo	ALL. B
		7 febbraio 2024	Atto di compravendita	ALL. C
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	Febbraio 2024		
P.T.P.R.	Ricerca vincoli territoriali	Febbraio 2024		
QUOTAZIONI	Verifica bollettini OMI e valori locali	Marzo 2024	Quotazioni ufficiali	ALL. D

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	ALLEGATI
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Ufficio Urbanistica - SUE	Attestazione mancanza di titoli edilizi e condoni	ALL. E
	Ufficio anagrafe	Certificato di Stato Civile	ALL. F
AGENZIA ENTRATE	Ufficio del Territorio	Atto ultraventennale	ALL. G
	Contact Center Catasto	Variatione numerazione civica	
UNIVERSITA' AGRARIA	Civitavecchia	Attestazione usi civici	ALL. H
AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	Richiesta documentazione	Posizione debitoria, millesimi, spese condominiali	ALL. I

ATTI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	22 febbraio 2024	Verbale di sopralluogo	ALL. L
			Elaborato grafico	ALL. M
			Elaborato fotografico	ALL. N
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	7 maggio 2024		

CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o certificato notarile)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.				
Appartamento Viale Guido Baccelli, 126 – Piano 1 - Civitavecchia	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)
Certificato Ipotecario Speciale			X	
Certificazione notarile	X	dal 20.06.1968 al 28.12.2023		La certificazione notarile risulta completa, risale ad un atto derivativo oltre il ventennio.
CERTIFICATO DI STATO CIVILE				
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto il Custode giudiziario avv. Antonella Tagliani in data 22 febbraio 2024 ha acquisito il certificato da cui risulta di stato libero per decesso del coniuge (ALL. F).				
ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
IPOTECHE				
FORM. 6566/936 del 02/08/2012 – Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Atto notaio Sartorelli Rossella rep. 5373/4818 del 31/07/2012 – per € 218.000,00 a garanzia di € 109.000,00. F/Banca Nazionale del Lavoro Spa C/Blaga Maricica C.F. BLGMCC75H42Z129L Immobile sito in Civitavecchia, viale Guido Baccelli 86 oggi civico 126; appartamento piano 1, A/4 consistenza 3,5 vani.				
PIGNORAMENTI				
FORM. 13563/10451 del 28/12/2023 - Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili, Tribunale di Civitavecchia – UNEP – Rep. 3237 del 22/11/2023 F/Banca Nazionale del Lavoro Spa C/Blaga Maricica C.F. BLGMCC75H42Z129L Immobile sito in Civitavecchia, viale Guido Baccelli 86, oggi civico 126; appartamento piano 1, A/4, consistenza 3,5 vani.				
SEQUESTRI				
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.				
DOMANDE GIUDIZIALI				
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.				
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO				
Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.				
ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO				
AL SOGGETTO DEBITORE NELLA PROCEDURA, BLAGA MARICICA nata in ROMANIA il 02/06/1975 C.F. BLGMCC75H42Z129L è pervenuta la piena proprietà per la quota di 1/1, in separazione di beni, per acquisto da GIACOMINI MARIA GRAZIA nata a CIVITAVECCHIA il 16/02/1943, residente in Roma via Stilicone n. 294, C.F. GCMMGR43B56C7730 in virtù di atto di compravendita Notaio SARTORELLI Rossella del 31/07/2012, rep. 5372/4817, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 02/08/2012 ai nn. 6564/4346;				

A GIACOMINI MARIA GRAZIA quanto sopra è pervenuto per successione testamentaria di GIACOMINI GIUSEPPE nato a TUSCANIA il 13/02/1882 e deceduto a Civitavecchia il 13/05/1968, giusta denuncia num. 21 vol. 154, trascritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 20/12/1968 ai nn. 5856/3912 regolata da testamento pubblico a rogito del notaio Orazio Sconocchia di Civitavecchia in data 19 gennaio 1951 rep. n. 81 atti ultime volontà, attivato con atto a rogito del medesimo Notaio Sconocchia registrato a Civitavecchia in data 20 giugno 1968 al n. 11316 vol. 1605.

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Successione testamentaria di GIACOMINI GIUSEPPE nato a TUSCANIA il 13/02/1882 e deceduto a Civitavecchia il 13/05/1968, giusta denuncia num. 21 vol. 154, trascritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 20/12/1968 ai nn. 5856/3912 regolata da testamento pubblico a rogito del notaio Orazio Sconocchia di Civitavecchia in data 19 gennaio 1951 rep. n. 81 atti ultime volontà, attivato con atto a rogito del medesimo Notaio Sconocchia registrato a Civitavecchia in data 20 giugno 1968 al n. 11316 vol. 1605. La denuncia di successione di provenienza ultraventennale, non rilevata in atti è stata richiesta dal CTU alla DIREZIONE PROVINCIALE II DI ROMA in data 05/03/2024 con nota prot. n. 52189 ed è stata inoltrata alla sottoscritta in data 22 marzo 2024 (ALL. G).

RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un'unità residenziale ubicata al piano primo di un edificio ubicato in zona centrale nel Comune di Civitavecchia. La costruzione risalente agli anni trenta è all'interno di un condominio amministrato dal sig. Sergio Longo.

DESCRIZIONE APPARTAMENTO							
COMUNE	Civitavecchia (RM)						
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Viale Guido Baccelli, 126, piano 1, int. 3						
	UNITA' AMBIENTALE	SUPERFICIE CALPESTABILE					
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	Disimpegno	Mq 3,61					
	Bagno	Mq 5,05					
	Cucina	Mq 12,60					
	Camera da letto	Mq 16,88					
	Cameretta	Mq 11,93					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 50,07						
TOTALE SUPERFICIE LORDA	Mq 71,00						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL. M - Elaborato grafico - Rilievo del 22 febbraio 2024						
PLANIMETRIA RILEVATA	ALL. N - Elaborato fotografico - Rilievo del 22 febbraio 2024						
CONFINI APPARTAMENTO							
L'appartamento confina con Viale Guido Baccelli, vano scale, int. 2, salvo altri.							
DATI CATASTALI APPARTAMENTO							
foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
23	220	6	A/4	3	3,5 vani	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte: 71 m ²	€ 253,06
CARATTERISTICHE INTERNE							
L'immobile è posto al piano primo e distribuito su un unico livello contraddistinto con il numero di int. 3. L'appartamento è costituito da un piccolo disimpegno che conduce alla cucina, 2 camere da letto e un bagno. Le finiture sono di tipo civile e risalgono presumibilmente all'epoca di costruzione ad eccezione della pavimentazione di fattura recente, le pareti risultano tinteggiate con rivestimento in ceramica in cucina e bagno. Lo stato manutentivo è discreto, diffuse macchie di umidità da infiltrazioni provenienti dal terrazzo condominiale del piano superiore sono presenti principalmente sul soffitto e parete della camera da letto; distacco dell'intonaco e tracce di umidità che corrono per tutta la lunghezza delle travi sono presenti in cucina, bagno e cameretta. Nel disimpegno è stato realizzato un controsoffitto ispezionabile, da cui si intravedono tracce							

di umidità lungo le travi del solaio. Gli impianti risultano anch'essi datati. L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in alluminio ed è alimentato con caldaia a gas anche per l'acqua calda sanitaria ubicata nel locale cucina. Tutte le porte, incluso il portoncino di ingresso sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni in alluminio con doppio vetro e imposte esterne anch'esse in alluminio.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento si trova all'interno di un immobile ubicato in zona centrale nel Comune di Civitavecchia (RM), dista circa 600 m dalla stazione ferroviaria, circa 1 km dalla Strada Statale 1 Aurelia e 1,5 km dal porto di Civitavecchia. All'immobile realizzato negli anni trenta, si accede da una scala interna condominiale con rivestimento in marmo (sprovvisto di ascensore) risulta esternamente ristrutturato con finiture di tipo civile, mentre nell'atrio del portone principale e nei pianerottoli d'ingresso agli appartamenti è presente la pavimentazione originale dell'epoca. La stessa scala conduce al terrazzo condominiale provvisto di parapetto metallico.

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Risulta costituito il condominio denominato "Condominio Baccelli 126", di cui i seguenti millesimi:
A/PROPRIETA' GENERALI 107,44
B/SCALE 277,85

CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

La vendita immobiliare riguarda un fabbricato abitativo e non strumentale pertanto non risulta soggetta ad IVA. Inoltre non rientra in alcuna eccezione prevista dall'art. 10, visto che trattasi di vendita da soggetto privato.

RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI APPARTAMENTO

Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773) Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati: Foglio 23 Particella 220 Sub 6

IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 182857.1/2024) in atti dal 22/03/2024

foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
23	220	6	A/4	3	3 vani	Totale: 71 m ² Totale escluse aree scoperte: 71 m ²	Euro 253,06

CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'appartamento risulta correttamente individuato.

ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

La mappa catastale risulta depositata nel fascicolo telematico e l'immobile risulta correttamente inserito.

AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

La visura catastale identificava il bene con una numerazione civica errata n. 86 al posto di n. 126, la planimetria catastale riporta una numerazione diversa n. 84, comunque errata, inoltre nella planimetria risulta come intestatario Giacomini Giuseppe, proprietario dell'immobile al 18/01/1940. Il sottoscritto CTU in data 14/03/2024 tramite Contact Center Catasto dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto a chiedere la rettifica della numerazione civica avvenuta in visura con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2024 Pratica n. RM0182857 in atti dal 22/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 182857.1/2024). Lo stato attuale dei luoghi è graficamente conforme alla planimetria dell'immobile denunciato con scheda n. 24127264 del 24/01/1940 al Comune di Civitavecchia (Accertamento Generale della proprietà immobiliare Urbana - Ministero delle Finanze.

RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE
Il bene ricade in Zona H, zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia intensiva (art. 17 delle NTA). Il PRG del Comune di Civitavecchia è stato approvato con DPR 2/10/1967, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 48 del 23/02/1968. Adeguamenti deliberati dal C.C. con atto n. 92 del 22/04/1970 e con modifiche e integrazioni apportate con varianti approvate dalla Regione Lazio.
TITOLI EDILIZI
Il sottoscritto al fine di verificare lo stato legittimo dell'immobile, ha effettuato l'accesso agli atti presso il competente ufficio del Comune di Civitavecchia, lo stesso come da dichiarazione del Dirigente dell'Area competente trasmessa con nota prot. n. 26428 del 13/03/2024, ha comunicato che il fascicolo edilizio relativo all'immobile sito in viale Guido Baccelli 126 risalente ad epoca <i>ante</i> guerra non è reperibile presso gli archivi dell'Ente, così come non risultano rilasciati successivamente ulteriori titoli edilizi in sanatoria (ALL. E). A seguito dell'acquisizione della denuncia di successione del 1968, come da dichiarazione del coerede, si è avuta conferma che ... <i>la casa di Viale Baccelli fu costruita nell'anno 1930, ed ha subito i danni bellici ed in parte riparati...</i> Verificato che la realizzazione dell'immobile risale ad un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio in quanto lo strumento urbanistico del Comune di Civitavecchia risale al 1967, lo stato legittimo può ritenersi quello desumibile dalla planimetria catastale denunciata con scheda n. 24127264 del 24/01/1940 al Comune di Civitavecchia (Accertamento Generale della proprietà immobiliare Urbana - Ministero delle Finanze).
DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI
In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale del 24/01/1940 ad eccezione di una variazione a livello prospettico che interessa l'intero immobile, alcune finestre risultano variate rispetto a quelle individuate nella planimetria catastale.

RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI
Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano ulteriori procedimenti giudiziari.

RISPOSTA AL QUESITO N.12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE			
Immobile		Libero	Occupato
Appartamento Viale Guido Baccelli, 126 – int. 1 - Civitavecchia			Immobile occupato dall'intestataria e dal figlio minore
POSSESSO DELL'IMMOBILE			
Immobile	Intestatario	Titolo Legittimante Il Possesso	Trascrizione Del Pignoramento
Appartamento Viale Guido Baccelli, 126, int. 3 – Piano 1 - Civitavecchia	Blaga Maricica	Atto di compravendita Notaio SARTORELLI Rossella del 31/07/2012, rep. 5372/4817 trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 02/08/2012 ai nn. 6564/4346	Trascrizione del 28/12/2023 R.G. 13563, R.P. 10451
ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE			
Nessuna locazione in essere			
Assegnazione casa coniugale		L'ipotesi non sussiste	

RISPOSTA AL QUESITO N.13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI

VINCOLI SUI BENI PIGNORATI	
VINCOLO ARTISTICO	Nessuno
VINCOLO STORICO	Nessuno
VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ	Nessuno
VINCOLO DI INDIVISIBILITA'	Nessuno
ONERI CONDOMINIALI	
Il "Condominio Baccelli 126" è amministrato dal sig. Sergio Longo il quale ha comunicato che alla data del 5 marzo 2024 non risultano deliberati lavori straordinari ed ha fornito all'Esperto le spese fisse condominiali e la posizione debitoria dell'esecutata che di seguito si riportano (ALL. I):	
SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE ANNUALI	€ 330,00
SPESE CONDOMINIALI ES. STRAORDINARIO INSOLUTE	€ 6.072,00
SPESE CONDOMINIALI GESTIONE ORDINARIA INSOLUTE	€ 2.887,87
DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI	
Il sottoscritto ha inoltrato all'Università Agraria di Civitavecchia la richiesta per verificare la presenza o meno di gravami civici sull'area interessata dall'immobile oggetto di procedura, la stessa Università Agraria in data 14/03/2024 con nota prot. n. 546, ha rilasciato l'attestazione n. 13 da cui risulta che il terreno su cui grava l'immobile pignorato è libero da usi civici (ALL. H).	
ALTRI VINCOLI	
Da PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2, risulta che l'area ricade all'interno delle aree urbane non soggette a vincolo.	

RISPOSTA AI QUESITO N.14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO				
Notifica atto di pignoramento: 21 novembre 2023 a Blaga Maricica				
Immobili	Intestatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento – Viale Guido Baccelli n. 86 oggi 126 – Civitavecchia	Blaga Maricica	F. 23 part. 220 sub. 6	1/1	Trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 02/08/2012 ai nn. 6564/4346, rep. 5372/4817
PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'				
Per l'immobile oggetto di procedura esecutiva non si ritiene possibile predisporre frazionamenti secondo i canoni della "Comoda divisibilità" in ragione della esigua metratura dei locali ad uso residenziale.				
VENDITA DEI BENI PIGNORATI				
La vendita sarà effettuata in un unico lotto d'asta.				

RISPOSTA AL QUESITO N.16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), il sottoscritto Esperto Estimatore in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni già riportate al quesito n. 6 da cui ha poi determinato la superficie commerciale risultante dalla superficie lorda, secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138:

APPARTAMENTO superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni, al 50% dei muri perimetrali se in comunione;

PERTINENZE (spazi e superfici condominiali): in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito all'appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dello stesso; determinando la superficie commerciale di seguito riportata:

11 di 13

SUPERFICIE COMMERCIALE			
IMMOBILE	SUP. LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)	SUP. RAGGUAGLIATA mq
APPARTAMENTO PIANO 1	71	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	71
SUPERFICIE COMMERCIALE mq			71

METODI DI STIMA UTILIZZATI

Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommiari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale pertanto al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato. Si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al **VALORE DI MERCATO** e in base alla **CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO** entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presenti nella medesima zona presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2023.

METODO 1: VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni similari insistenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario con arrotondamenti
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO Superficie mq 71	OMI (2° semestre 2023)	1.100,00 €	1.650,00 €	1.375,00 €	€/MQ 1.551,00
	VAL. LOCALI	1.422,00 €	2.032,00 €	1.727,00 €	

STIMA VALORE DI MERCATO € 110.121,00

METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO Superficie mq 71	OMI (2° semestre 2023)	€ 4,80	€ 6,80	€ 5,80	€ 412,00
	VAL. LOCALI	€ 6,00	€ 8,00	€ 7,00	€ 497,00
STIMA CANONE MENSILE € 497,00					
Stima canone annuo					€ 5.460 (455 x 12)
Spese manutenzione-servizi-improduttività ecc. al 25%					€ 1.365,00
Reddito netto (canone annuo - spese)					€ 4.095,00
Tasso di capitalizzazione medio					5,38 %
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn / T) € 76.150,00					

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 110.121,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 76.150,00
MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI	€ 93.135,50
ADEGUAMENTI E CORREZIONI	

Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile descritte nel quesito n. 6 evidenziando le peculiarità intrinseche ed estrinseche del bene secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa e la tabella che segue e il seguente calcolo: Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo.

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		COEFFICIENTE DI MERITO
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	-0,1
EDIFICIO	Oltre 40 anni normale	0
PIANO	Piano primo senza ascensore	-0,1
LUMINOSITA'	Luminoso	0,05
RISCALDAMENTO	Autonomo	0,05
INDICE CORRETTIVO (1 + coefficiente di merito)		0,90
VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA		€ 84.000,00

VALORE DI MERCATO COMPENDIO PIGNORATO			
BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO In cifra tonda
f. 23 p.lla 220 sub 6	71	1.183,00	€ 84.000,00
DETRAZIONI			
Detrazione per spese condominiali insolute			€ 8.959,87
Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (decurtazione del 10%)			€ 8.400,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		
LOTTO UNICO Appartamento	€	EURO/00
f. 23 p.lla 220 sub 6	67.000,00	Sessantasettemila/00

CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati è stato inviato a mezzo mail ordinaria al debitore esecutato, a mezzo PEC al creditore procedente ed al Custode Giudiziario in data odierna entro i termini previsti dal G.E. dando termine per eventuali note di osservazioni entro 10 giorni dall'invio alle parti.

ALL. A	Planimetria e Visura Catastale aggiornata	ALL. H	Attestazione Usi Civici
ALL. B	Ispezioni Ipotecarie	ALL. I	Posizione debitoria, millesimi, spese condominiali
ALL. C	Atto di compravendita	ALL. L	Verbale di sopralluogo
ALL. D	Quotazioni Ufficiali	ALL. M	Elaborato Grafico
ALL. E	Attestazione mancanza titoli e condoni	ALL. N	Elaborato Fotografico
ALL. F	Certificato Stato Civile		
ALL. G	Atto ultraventennale		

Ladispoli, 27 marzo 2024

IL CTU - ESPERTO ESTIMATORE
Arch. Lucia Domenica Simeone