

Geom. Lamberto Ramazzotti,  
iscrizione n° 3138,  
Via F. Soprani 51,  
00052 Cerveteri (RM)  
C.F. RMZLBR48S04B878Z

**TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione R.G.E. n°151/2018**

Giudice dell'esecuzione:

**D.ssa Alessandra Dominici**

Causa promossa da:

**doBank s.p.a.**

**per conto di**

**UNICREDIT s.p.a.**

contro:

**[REDACTED]**

**R.G.E. N°151/2018**

---

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

Il sottoscritto Geom. Lamberto Ramazzotti, professionista con studio in Cerveteri, via F. Soprani n°51, 00052 Cerveteri (RM), telefono 06/9942012, iscritto al collegio dei Geometri di Roma e Provincia con n°3138 e dell'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia.

**PREMESSO**

- Che il sottoscritto in data 21/01/2019 riceveva via PEC nomina, quale esperto estimatore, relativa al procedimento in epigrafe.

- Che la S.V. ha emulato al sottoscritto i seguenti quesiti:

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

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

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

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 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.

oppure:

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.

-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.

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

- 4) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 5) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;

- 10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione 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;

---

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- Risposte ai quesiti:

**QUESITO 1:** verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

### **RISPOSTA AL QUESITO N°1:**

A seguito della verifica della documentazione presente agli atti originali (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), non sono stati riscontrati documenti mancanti o inidonei.

**QUESITO 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.

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 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.

oppure:

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.

-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.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°2:**

A seguito della verifica della documentazione presente agli atti originali, è stato riscontrato certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale; compravendita con data: 27/04/2015 Notaio Sirolli Mendaro Pulieri rep. 38607/12717 trascritto il 20/05/2015 ai nn 3748/2717 [REDACTED]

Precedenti Atti:

[REDACTED] 20/03/2006 Notaio Sirolli Mendaro Pulieri rep. 5681/651 trascritto 27/03/2006 ai nn 3222/1901 [REDACTED]

[REDACTED] 02/03/1992 Notaio Antonio D'Agostino rep. 152380/12150 trascritto 06/03/1992 ai nn 2292/1866 [REDACTED]

Sì fa presente che l'esecutati al momento dell'acquisto del bene pignorato erano coniugati ed in regime di comunione legale dei beni; i quali hanno ricevuto notifica di pignoramento in data 20/04/2018.

**QUESITO 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);

### **RISPOSTA AL QUESITO N°3:**

In capo a [REDACTED]

- **Trascrizione nn.3748 / 2717 del 20/05/2015 compravendita** (atto notarile pubblico a rogito Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM) in data 27/04/2015 numero di rep. 38607/12717) a favore [REDACTED]

██████████ ed avente per oggetto la quota intera per il diritto di proprietà dell'immobile in Santa Marinella, Via Alessandro Capotosti snc, distinto al Catasto Fabbricanti al foglio 12 mappale 2924 sub.9, natura C/2 piano S1, mq.70.

**In capo a** ██████████

- **Trascrizione nn.3222 / 1901 del 27/03/2006 compravendita** (atto notarile pubblico a rogito Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM) in data 20/03/2006 numero di rep. 5681/651) a favore della ██████████ a carico della ██████████ ed avente per oggetto la quota intera per il diritto di proprietà del terreno in Santa Marinella, Località Valdambri, distinto al Catasto Terreni al foglio 12 mappale 212 di mq.550 e 1139 di mq.760.

**In capo a** ██████████

- **Trascrizione nn.2292 / 1866 del 06/03/1992 compravendita** (atto notarile pubblico a rogito Notaio Antonino D'Agostino di Roma (RM) in data 02/03/1992 numero di rep. 152380/12150) a favore della ██████████ a carico dei ██████████ ed avente per oggetto la quota intera per il diritto di proprietà del terreno in Santa Marinella, Località Valdambri, distinto al Catasto Terreni al foglio 12 mappale 212 di mq.550 e mappale 1139 di mq.760.

**Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **Trascrizione nn.6379 /4768 del 15/11/1993 atto unilaterale d'obbligo edilizio** (atto notarile pubblico del 08/11/1993 a rogito Notaio Antonino D'Agostino di Roma (RM) in data 02/03/1992 numero di rep. 152380/12150) a favore ██████████ avente per oggetto vincolo al servizio della costruzione e destinazione a parcheggio dell'area individuata al Catasto Terreni al foglio 12 mappali 212 e 1139 in Santa Marinella, Località Valdambri.
- **Trascrizione nn.11057 / 6441 del 14/10/2005 atto unilaterale d'obbligo edilizio** (atto notarile pubblico del 26/09/2005 a rogito Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM) numero di rep. 3755/324) a favore ██████████ avente per oggetto il vincolo al permesso di costruire sull'area individuata al Catasto

Terreni foglio 12 mappali 212 e 1139 in Santa Marinella, con destinazione a parcheggio pubblico.

- **Trascrizione nn.4839 /2762 del 04/05/2006 atto unilaterale d'obbligo edilizio** (atto notarile pubblico del 13/04/2006 a rogito Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM) numero di rep. 6012/718) a favore [REDACTED]  
[REDACTED] col permesso di costruire n.20/2005 rilasciato in data 06/03/2006 protocollo n.3322/2005 dal Comune di Santa Marinella, con l'atto in oggetto la società si impegna a destinare a parcheggio pubblico e gratuito ed a parcheggi privati l'area individuata a Catasto Terreni foglio 12 mappali 212 e 1139.
- **Trascrizione nn.13964 / 7934 del 07/12/2010 atto unilaterale d'obbligo edilizio** (atto notarile pubblico del 26/11/2010 a rogito Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM) numero di rep. 30557/8523) a favore [REDACTED]  
[REDACTED] avente per oggetto il rilascio del permesso di costruire un piano interrato nel fabbricato in Santa Marinella, insistente sull'area distinta al foglio 12 mappali 212 e 1139 da destinare a cantine con nota del 23/11/2010 prot. 22866 e portante il vincolo di destinazione d'uso a cantine come risulta nel progetto.
- **Iscrizione nn.7108 / 1678 del 21/06/2006, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo edilizio edilizio** (atto notarile pubblico del 15/06/2006 numero di rep.6741/860 Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM)). **L'unità immobiliare oggetto di procedura è stata svincolata con annotazione restrizione di beni nn.9628 / 1878 del 19/08/2008** (atto notarile pubblico del 20/05/2008 numero di rep.16796/4168 Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM)).
- **Iscrizione nn.3749 / 565 del 20/05/2015, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di residuo prezzo** (atto notarile pubblico del 27/04/2015 numero di rep.38607/12717 Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM)), a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] a carico di [REDACTED]  
[REDACTED], iscritta per la somma capitale pari ad Euro 22.040,00, gravante sulla quota di proprietà dell'immobile in Santa Marinella, Via Alessandro Capotosti snc, distinto al Catasto Fabbricanti al foglio 12 mappale 2924 sub.9, natura C/2 piano S1, mq.70.

A margine della nota si rileva:

**Annotazione presentata il 10/11/2016 n.10521/1370 - cessione dell'ipoteca** (atto notarile pubblico del 19/10/2016 numero di rep.40126/13772 Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM)).

La società [REDACTED] in liquidazione [REDACTED]

[REDACTED] cede pro-soluto ai signori [REDACTED]



[redacted]  
[redacted] che in comune tra loro accettano il credito pari a complessivi Euro 22.040,00 quale derivante dall'atto di vendita in data 27/04/2015 numero di rep.38607/12717.

La presente cessione di credito è da intendersi ad ogni effetto pro-soluto, ovvero senza garanzia di adempimento del debitore ceduto suoi aventi causa e garanti a qualsiasi titolo con assunzione da parte del cessionario di ogni rischio inerente la solvibilità del debitore.

- **Trascrizione nn.5454 / 3851 del 13/06/2018 verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario del 20/04/2018 numero di rep. 1253/2018 Tribunale di Civitavecchia sede Civitavecchia (RM) codice fiscale 83005420589), a favore [redacted] a carico di [redacted] [redacted] gravante la quota intera per il diritto di proprietà dell'immobile in Santa Marinella, Via Alessandro Capotosti snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 2924 sub.9, natura C/2 piano S1, mq.70.

**Il Notaio Antonio Trotta certifica:**

Altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta essere distinto al NCEU con foglio 12 mappale 2924 sub.9, piano S1, interno 9, categoria C/2, classe 2, mq.70, rendita catastale Euro 339,83. Detto immobile è stato costruito sull'area distinta al catasto Terreni al foglio 12 mappale 2924, ente urbano di mq.1310 (costituzione del 03/01/2008 n.7.1).

Il mappale 2924 è stato originato dal mappale 212 del foglio 12 (tipo mappale del 19/03/2007 n.336536.1)

- **Iscrizione nn.3749 / 565 del 20/05/2015, ipoteca volontaria – concessione a garanzia di residuo prezzo** (atto notarile pubblico del 27/04/2015 numero di rep.38607/12717 Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM) ), a favore [redacted] a carico di [redacted] [redacted] iscritta per la somma capitale pari ad Euro 22.040,00 e per la somma complessiva pari a Euro 22.040,00, gravante sulla quota di proprietà dell'immobile in Santa Marinella, Via Alessandro Capotosti snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 2924 sub.9, natura C/2 piano S1, mq.70.

A margine della nota si rileva:

**Annotazione presentata il 10/11/2016 n.10521/1370 - cessione dell'ipoteca** (atto notarile pubblico del 19/10/2016 numero di rep.40126/13772 Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria di Civitavecchia (RM)).

La società [redacted] in liquidazione [redacted]

[redacted] cede pro-soluto ai signori [redacted]

[redacted] che in comune tra loro accettano il credito

pari a complessivi Euro 22.040,00 quale derivante dall'atto di vendita in data 27/04/2015 numero di rep.38607/12717.

La presente cessione di credito è da intendersi ad ogni effetto pro-soluto, ovvero senza garanzia di adempimento del debitore ceduto suoi aventi causa e garanti a qualsiasi titolo con assunzione da parte del cessionario di ogni rischio inerente la solvibilità del debitore.

- **Trascrizione nn.5454 / 3851 del 13/06/2018 verbale di pignoramento immobili** (atto giudiziario del 20/04/2018 numero di rep. 1253/2018 Tribunale di Civitavecchia sede Civitavecchia (RM) codice fiscale 83005420589), a favore [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED] gravante la quota intera per il diritto di proprietà dell'immobile in Santa Marinella, Via Alessandro Capotosti snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 2924 sub.9, natura C/2 piano S1, mq.70.

**QUESITO 4:** acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;

**RISPOSTA AL QUESITO N°4:**

A seguito di ricerca è stato reperito atto di provenienza. In allegato.

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

**RISPOSTA AL QUESITO 5:**

A seguito di accesso, insieme al custode dott. Enzo Soccorsi, avvenuto in data 05/02/2019, dell'immobile oggetto del pignoramento, si descrive quanto segue: immobile sito nel Comune di Santa Marinella, in via Alessandro Capotosti n°17 e pertinenza indiretta dell'appartamento posto al piano terra/rialzato. Iscritto al N.C.E.U. al foglio 12 – mappale 2924 – sub 9 - piano S1 – interno 9 – categoria C/2 – cl. 2 - mq 70 – r.c. 339,83 e confinante principalmente con mappali: 2529-2731-2452-1865.

Si arriva al su detto direttamente da via Alessandro Capotosti al civico 17, tramite cancello carrabile e cancello pedonale comuni con l'appartamento posto al piano terra/rialzato (di proprietà dello stesso esecutato, non oggetto del presente pignoramento). Vi si accede tramite scala esterna confinante con altra proprietà e sottoscala del piano rialzato; posto a una quota inferiore rispetto al piano strada di circa -90cm. Tale locale presenta: porta finestra d'ingresso (135cmx215cm) direttamente su area adibita a soggiorno con relativo angolo cottura di Mq 40,10 e presenza di n°2 finestre tipo vasistas (140cmx50cm); porta di collegamento ad area disimpegno di Mq 3,55 dal quale si può accedere: al bagno di Mq 4,25 con relativa finestra a vasistas (100cmx50cm); a stanza adibita a camera da letto di Mq 14,85 con n°2 finestre a

vasistas (140cmx50cm),(150cmx50cm) ed a piccola area adibita a ripostiglio priva di finestre di Mq 4,10. Il tutto presenta un'altezza interna di cm 220.

**QUESITO 6:** 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;

**RISPOSTA AL QUESITO 6:**

Dalle verifiche effettuate, rispetto allo stato attuale, l'unica inesattezza riguardante i dati relativi ad: indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini; riguarda la mancanza del numero civico (identificato con il n°17), sia rispetto ai dati inseriti nel pignoramento sia nei dati catastali presenti agli atti. Si fa presente che i dati indicati in pignoramento riguardane il civico (snc) sono erronei, consentono comunque l'individuazione del bene.

**QUESITO 7:** 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;

**RISPOSTA AL QUESITO 7:**

Tale variazione non può essere effettuata in quanto il locale in oggetto è stato variato nella sua destinazione da cantina a residenziale. Ad oggi non vi sono gli strumenti edilizi idonei a sanare tale abuso, inoltre le caratteristiche del locale (altezza 220cm) non sono idonee ai fini dell'agibilità. Per quanto riguarda le tramezzature interne, lo spostamento di finestre e inserimento del civico potranno essere inserite in catasto, previa pratica edilizia a sanatoria presso il comune di S. Marinella.

**QUESITO 8:** 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;

**RISPOSTA AL QUESITO 8:**

Trattasi di costruzione al piano interrato di palazzina residenziale; per tanto non necessita del certificato di destinazione urbanistico, che si rende necessario solo per i terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n°380.

**QUESITO 9:** 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;

#### **RISPOSTA AL QUESITO 9:**

L'intero fabbricato è stato realizzato in forza di permesso di costruire n°20 rilasciato dal comune di Santa Marinella in data 06/03/2006 e varianti prot. 3837 del 20/02/2007 e prot. 31060 del 07/12/2007. Per la realizzazione del locale in oggetto è stata rilasciata variante al permesso di costruire n°13/2009 del 14/06/2011 e successivo prot. 11108 del 22/03/2012. Per tale fabbricato è stata richiesta la certificazione di agibilità al Comune di Santa Marinella prot. 31227 del 11/11/2008. Come descritto in risposta del quesito n°5; tale locale presenta varie difformità rispetto ai su detti permessi; nello specifico:

- Cambio di destinazione d'uso da locale accessorio (cantina) in abitazione residenziale;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Modifiche prospettiche (spostamento di finestre e realizzazione di nuove);

In riferimento al quesito posto, si fa presente che, alla data odierna non è possibile sanare il cambio di destinazione d'uso, sia perché non vi sono strumenti urbanistici attuabili sia perché il locale presenta come da permessi di costruire un'altezza interna di 2,20m che non garantisce i requisiti minimi di abitabilità. Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni e le variazioni prospettiche è possibile sanarle attraverso S.C.I.A. postuma ai sensi del d.p.r. 380/2001 art. 37 comma 4 punto 41 della sezione II – EDILIZIA – della Tabella A – del D.lgs 222/2016 – L.R. 15/2008 art. 19 e 22; con relativa sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 22 comma 2, lettera C, L.R. 15/2008 e relativo conguaglio in fase di istruttoria edilizia. Per quanto riguarda la possibilità, da parte dell'aggiudicatario, di presentare istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85; quest'ultima non è consentita in quanto il pignoramento è posteriore ai termini previsti dall'ultimo condono edilizio n°326/2003.

**QUESITO 10:** verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

#### **RISPOSTA AL QUESITO 10:**

Dalle verifiche effettuate non vi sono eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**QUESITO 11:** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

**RISPOSTA AL QUESITO 11:**

Come rilevato da accesso, di concerto con il custode dott. Enzo Soccorsi, avvenuto in data 05/02/2019; il bene è occupato dai coniugi esegutati [REDACTED] (non esiste separazione).

**QUESITO 12:** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**RISPOSTA AL QUESITO 12:**

Non presente.

**QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO 13:**

Il fabbricato oggetto del pignoramento non ricade in aree vincolate. Vi è la presenza di condominio, Amministratore rag. Costa Patrizia; oneri condominiali ordinari ammontano ad € 40,00 (trimestrali), non vi sono oneri condominiali straordinari, nessun lavoro deliberato e nessuna controversia in corso.

**QUESITO 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;

**RISPOSTA AL QUESITO 14:**

Dalla documentazione si evince che il pignoramento è avvenuto in data 10/04/2018, trascritto il 13/06/2018 al n°5454/3851. Il locale magazzino piano seminterrato, con entrata indipendente, già all'epoca adibito ad uso residenziale, all'atto della notifica di pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di atto regolarmente trascritto il 20/05/2015 n:3748 R.G. e al n:2717 R.P., registrato a Roma il 20/05/2015 n°12766. L'immobile è pignorato in toto e non è possibile dividerlo in lotti, data: la configurazione, la destinazione e l'unico accesso esistente. Si conferma l'indivisibilità del locale.

**QUESITO 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;

### **RISPOSTA AL QUESITO 15:**

Come già riportato al punto 14; non è possibile il frazionamento del bene in più lotti.

**QUESITO 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 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;

### **RISPOSTA AL QUESITO 16:**

Il bene oggetto della presente viene valutato nella sua destinazione originaria, in quanto, come già riportato nei punti precedenti, non è possibile procedere ad un cambio di destinazione da cantina a residenziale. Il tutto, calcolando sia le spese necessarie per sanare le tramezzature esistenti e lo spostamento di finestre attraverso S.C.I.A. postuma; sia la spesa necessaria per la demolizione e il trasporto del materiale di risulta delle opere (cucina e bagno) ed impianti vari realizzati abusivamente. Calcolati i Mq della superficie commerciale, pari a Mq 70,00, nonché della superficie utile di Mq 66,85, si è provveduto ad effettuare ricerca di mercato presso le agenzie di zona, per cantine o magazzini; in questo caso, non avente accesso carrabile ma solo accesso pedonale, l'utilizzo di detto spazio viene limitato a un uso parziale, in relazione alla propria destinazione originaria. Dalle ricerche effettuate non sono stati trovati indicatori credibili, vista la particolarità del bene, che aveva nella sua destinazione approvata l'utilizzo di cantina come pertinenza esclusiva di unità residenziale; è su questa base che il sottoscritto ritiene che la valutazione unitaria al Mq debba essere considerata come se il bene non fosse indipendente ma dovesse essere usato come una pertinenza. Ciò configura un valore unitario pari al 50% del valore commerciale residenziale del bene sovrastante. Tale valore è individuato considerando sia il momento non certo ottimale del mercato immobiliare, sia l'ubicazione dell'edificio situato in zona periferica rispetto al centro urbano e con un'unica strada di accesso di ridotta larghezza.

In virtù di quanto sopra si ritiene di procedere:

Mq 70,00 x €/Mq 600,00  
Comporta un valore di mercato di  
**€ 42.000,00**

A detto valore, come riportato precedentemente, vanno decurtate le spese di:

- S.C.I.A. postuma (Sanzione € 1.000,00 + Diritti di segreteria € 200,00 + Onorario professionista € 800,00)  
**€ 2.000,00**

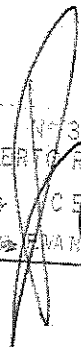
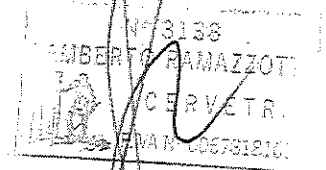
- Spese per variazioni catastali (causale diversa distribuzione degli spazi interni);  
€ 300,00
- Demolizione del piano cucina e rimozione sanitari bagno con trasporto alla pubblica  
discarica;  
€ 1.000,00 (Prezzo a corpo)

Valore dell'immobile definitivo:

$$\begin{aligned} &€ 42.000,00 - (€ 2.000,00 + € 300,00 + € 1.000,00) = \\ &\quad \quad \quad \underline{\underline{€ 38.700,00}} \end{aligned}$$

Cerveteri, 02/05/2019

Il C.T.U.  
Geom. Lamberto Ramazzotti

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_