

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 195 del 2021**

PROMOSSA DA: **FEDAIA SPV s.r.l.**, mandataria **JULIET s.p.a.** e per essa
CERVED legal services

CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **Dott.ssa Dominici Alessandra**

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

CUSTODE: **Avv. Marchetti Renzo**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **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.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **treinta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 – PREMESSA

Si tratta di procedimento di esecuzione immobiliare conseguente atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili del 2.8.2021 rep 1777 trascritto il 22.09.2021, registro particolare n. 7421, registro generale n. 10024 - a favore di **FEDAIA SPV s.r.l.** (mandataria JULIET s.p.a. e per essa CERVED legal services) contro [REDACTED]. Immobile sito in Montalto di Castro, già via Sette Camini n. 85 (via Torre Marina snc), **distinto in Catasto alla particella 13 sub 7 del foglio 89** (già part.lla 372 sub 7 del foglio 75)

Con provvedimento del **13 dicembre 2021**, trasmesso via pec in data **14 dicembre 2021**, la scrivente CTU è stata nominata Esperto estimatore dal Giudice del Tribunale di Civitavecchia nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto. All'atto del conferimento il Giudice ha posto alla scrivente i quesiti di cui al Capitolo 1.

In data **24 dicembre 2021** è stato accettato l'incarico e prestato il giuramento.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **4 febbraio 2022**, congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Marchetti, che aveva già eseguito il primo accesso in data 3.2.2021, è stato eseguito un primo sopralluogo sull'edificio a cui appartiene l'immobile oggetto di esecuzione, in particolare nell'immobile sito in Montalto di Castro, località Marina di Montalto di Castro, corrispondente alla via Sette Camini n. civico 85, come indicato nel pignoramento.

La situazione trovata nel sopralluogo ha reso necessario, per l'espletamento dell'incarico, oltre all'effettuazione delle ricerche catastali e ipocatastali per via telematica, l'effettuazione di ricerche dirette presso il Catasto di Viterbo allo scopo di acquisire gli elaborati planimetrici all'impianto (elaborato planimetrico dell'edificio non rinvenibile informaticamente e la planimetria del subalterno oggetto di esecuzione). Le operazioni presso il Catasto di Viterbo sono state condotte dalla scrivente CTU in data **9 febbraio 2022** e in data **18 febbraio 2022** (All.ti A2, A2a).

Con pec del **7 febbraio 2022** sono state condotte indagini, come richiesto dai quesiti, presso il comune di Terni, comune di residenza dell'esecutato, che ha riscontrato con pec del 22 febbraio 2022 inoltrando certificato di matrimonio e atto di morte del Tombesi Adriano. (All.ti A5 -A5b).

Il **14 febbraio.2022**, con pec acquisita stessa data al prot. comunale al n. 4260, la scrivente ha proceduto a richiedere al Comune di Montalto di Castro accesso agli atti relativamente alla documentazione tecnico-amministrativa legittimante l'immobile oggetto di esecuzione e l'edificio di appartenenza. (All.A3).L'accesso agli atti è stato eseguito in data **1 marzo 2022** presso l'ufficio Urbanistica del Comune. Durante l'accesso è stata presa visione generale dei documenti riguardanti l'intera costruzione ed in particolare di quelli attinenti la proprietà Tombesi Adriano, costituente il sub. 7 della part. 13, del foglio 89 (già part.lla 372, sub 7 del foglio 75).

In data **10 marzo 2022** la scrivente si è recata nuovamente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune per avere informazioni in ordine allo stato della pratica di condono presentata dal sig. [REDACTED] il 10 dicembre 2004, assunta al prot. comunale stessa data al prot. 3348, acquisita nell'espletamento dell'accesso agli atti. Sulla domanda di condono il Comune si è pronunciato negativamente con nota del 14.2.2022, trasmessa via pec, prot. 7967, in data 18.3.2022 (All.ti A3-A3d).

Sempre in data **10 marzo 2022**, accertata l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione nell'ambito dell'edificio di appartenenza, è stato eseguito congiuntamente al Custode giudiziario, avv. Marchetti, e alla sig.ra [REDACTED], figlia dell'esecutato, il **sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione**. Durante il sopralluogo è stato eseguito il rilievo metrico dell'immobile, sia dell'appartamento che della cantina, rilevandone la conformità o meno rispetto alla legittimazione urbanistico-edilizia e alle planimetrie catastali, nonché il rilievo fotografico dell'interno, dell'esterno, e del contesto (cfr. All.ti C, D).

Con pec del 7 febbraio 2022 sono state condotte indagini, come richiesto dai quesiti, presso il comune di Terni, comune di residenza dell'esecutato, che ha riscontrato con pec del 22 febbraio 2022 inoltrando certificato di matrimonio e atto di morte del Tombesi Adriano. (all. 5, 6). ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	24.12.2021	Deposito telematico	All. A1
	Fascicolo telematico		Visionato in date varie	
	Deposito perizia	24.5.2022		
SISTER	Catasto	28.1.2022	Acquisizione ultima planimetria catastale presentata il 4.4.2006, visura catastale, estratto di mappa	
	Pubblicità immobiliare Conservatoria	18.2.2022	Ispezione ipotecaria, acquisizione nota di trascrizione atto notaio Luciano Claricò di Terni, di divisione del 22.12.1991 rep 60804, trascritto il 17.01.1992 al n. 944/824	All.B1-B2
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	Urbanistica	Acquisizione: - Concessione edilizia n. 447 del 8.9.1981 - allegato atto notarile di divisione trascritto A.G. Civitavecchia il 17.1.1992 al n. 824 - Atto notarile integrale Luciano Clericò di Terni, di divisione del 22.12.1991 rep 60804, trascritto il 17.01.1992 al n. 944/824 - Vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 emanato con DM 19 gennaio 1977 - certificato di agibilità - istanza condono n. 636/2005		All.ti A3-A3d, B3
AGENZIA ENTRATE	Catasto di Viterbo 9.2.2022 18.2.2022	Acquisizione: Elenco immobili fabbricati Visura storica per immobile Visura busta: per ricerca elaborato planimetrico e planimetria del subalterno all'impianto		All.ti A2 - A2a C1-C4
COMUNE DI TERNI	Ufficio Anagrafe	Certificato di Morte ██████████ Certificato di Matrimonio		All.ti A 5-A5b
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE MONTALTO DI CASTRO	Sopralluoghi congiunti con il custode sull'immobile	4.2.2022 ore 13 10.3.2022 ore 13	Verifica dello stato dei luoghi e dell'immobile	All.ti A4-A4a
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	7.6.2022 ore 9,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	

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			NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			SI
Segnalazioni al Giudice: Nel certificato notarile si da conto dei gravami				

Quesito 1.B) 1.G)

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

Immobile : appartamento (e cantina di pertinenza) sito in Montalto di Castro, già via Sette Camini n. 85 (via Torre Marina snc), distinto in Catasto **alla particella 13 sub 7 del foglio 89** (già part.lla 372 sub 7 del foglio 75)

<p>IPOTECHE (cfr. All. B1):</p> <p>-<u>ipoteca volontaria</u> derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – soggetto terzo datore d’ipoteca del 19/01/2010, registro particolare 125 registro generale 659 - notaio Cirilli Paolo di Terni rep 39723/14405 del 15/01/2010, a favore di Banca delle Marche s.p.a. per un montante ipotecario di euro 110.000,00 e u un capitale di euro 55.000,00. Durata 20 anni avente ad oggetto l’intera proprietà di: abitazione di tipo economico (A3) in Montalto di Castro foglio 89 particella 13 sub 7.</p> <p>-<u>ipoteca legale</u> derivante da Ipoteca legale esattoriale del 16/6/2008- registro particolare 1465 registro generale 6708.- Pubblico ufficiale Equitalia Terni spa repertorio 7842 del 06//06/2008 - <u>annotazione n. 2235 del 13/10/2008 di cancellazione totale</u></p>
<p>PIGNORAMENTI: atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili del 2.8.2021 rep 1777 trascritto il 22.09.2021, registro particolare n. 7421, registro generale n. 10024 - a favore di FEDAIA SPV s.r.l. (mandataria JULIET s.p.a. e per essa CERVED legal services) contro ██████████. Abitazione di tipo economico (A3) in Montalto di Castro foglio 89 particella 13 sub 7.</p>
<p>SEQUESTRI: non risultano</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI: non risultano</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: non risultano</p>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si

PROVENIENZA (1. F): (cfr. all. B2-B3)

L'immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, abitazione di tipo economico (A3) in Montalto di Castro zona Marina foglio 89 particella 13 sub 7, è pervenuto al sig. ██████████ in piena proprietà con atto notaio Luciano Clericò di Terni, di divisione del 22.12.1991 rep 60804, trascritto il 17.01.1992 al n. 944/824 "Appartamento di civile abitazione sito in Montalto di Castro catastalmente indicato in via Sette Camini n. 85, composto da cucinino, bagno e due camere al piano primo e da due vani cantina posti al piano interrato con terrazzo di copertura dell'appartamento al quale si accede con scala a chiocciola propria; con annessa area ad uso giardino costituente pertinenza dell'immobile sopra citato, confinante con via Torre Marina, ██████████ ██████████ salvo altri, distinto al N.C.E.U. del detto comune alla partita 1002130 foglio 75 particella 372 sub 7, cat.A3, classe 2, vani 6, R.C.L. 1368."

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Deceduto (Estratto atto di morte Comune di Terni in data 25.2.2022- cfr. All. A5a)

-e2 – Certificato di matrimonio:

coniugato ██████████, in vita- atto ufficiale stato civile in data 30.12.1977 (cfr. All. A5b) - regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell'art. 228 della legge 19/05/1975 n. 151

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

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

Immobile	Tipo : Appartamento in Montalto di Castro folio 89 particella 13 sub 7	
COMUNE	Montalto di Castro	
VIA / CIVICO	accesso da via Torre Marina snc (registrato in Comune e Catasto via Sette Camini n. 85)	
PIANO/INTERNO	Piano primo	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	soggiorno con angolo cottura	mq 23,80
	camera 1	mq 11,56
	camera 2	mq 10,82
	bagno	mq 3,65
	disimpegno	mq 1,00
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 50,83
	Piano interrato	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	cantina ambiente 1	mq 8,78
	cantina ambiente 2	mq 18,27
	bagno/wc	mq 3,97
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 31,02
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
vano scala cantina	mq	6,60
n.2 balconi	mq	31,72
terrazzo (livello copertura)	mq	69,12
corte (d'accesso da via Torre Marina)	mq	127,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq	234,44
RILIEVO planimetrico	E DOCUMENTAZIONE	Tavola/allegati D, D1
FOTOGRAFICA		
CONFINI		
via Torre Marina, proprietà ██████████ int. 7 (sub8), ██████████ int. 3 (sub3), ██████████ int. 2(sub 4) salvo se altri e/o diversi confini		

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

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

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. allegati C1 - C4								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
89	13	7		A/3	2	5,5vani	Totale: mq 84 Escl. aree scoperte: mq 75	€ 482,89
Indirizzo catastale : via Sette Camini n. 85								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'appartamento di cui è esecuzione, int. 8 dell'edificio part.lla 13, ha accesso da via Torre Marina, anche se catastalmente e a livello comunale risulta individuato al n. 85 di via Sette Camini. Attraverso il vialetto/corte di proprietà si ha accesso alla scala che conduce al balcone al primo piano e quindi all'appartamento. Una scala a chiocciola dipartentesi dal balcone conduce alla terrazza, anche copertura dell'immobile. L'abitazione si articola in soggiorno passante con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno con doccia. I pavimenti sono in monocottura 30x30, le pareti sono rifinite a tinta, gli infissi interni e esterni sono in legno, con inferriate sul lato interno. Verso la via Sette Camini l'appartamento ha un terrazzo con affaccio verso i giardini sottostanti. I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in maioliche di media qualità, così come i sanitari. Per quanto riguarda gli impianti esiste quello elettrico ma non quello termico né quello citofonico.</p> <p>La struttura portante è in C.A., con plinti di fondazione e travi di collegamento. Le tamponature sono in blocchi di cemento a cassa vuota e riempimento in cemento espanso vibrato. L'altezza del piano è di m 2,70. Lo stato di manutenzione nel complesso è buono. Rispetto al progetto legittimato è stato realizzato nell'immobile, ad ingrandimento di una stanza da letto, un ampliamento di mq 2,49 sul pianerottolo del balcone verso l'interno. Per tale ampliamento non è possibile procedere a sanatoria, come per l'altro ampliamento concernete la chiusura a filo dell'imbotto d'ingresso (cfr. rilievi, planimetria catastale attuale e planimetria depositata all'impianto – all. D1, D2, C3, C4).</p> <p>E' parte della proprietà la cantina posta al piano interrato, a cui si accede da una scala che si diparte dal vialetto/corte, sempre di proprietà, collegato con la strada di Via Torre Marina. Attualmente il primo ambiente cantina, verso l'ingresso, è stato diviso in due, rifinito con intonaco e pavimento; vi è stato realizzato, anche mediante rialzo totale del pavimento, un bagno cieco con doccia, Il primo ambiente ha affaccio e ingresso sul vano scala mentre la parte in fondo della cantina, lasciata tuttora al rustico, ha una piccola apertura per l'areazione. L'altezza della cantina è di circa m. 210. (cfr. foto All. D2)</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE - contesto								
<p>L'immobile è parte di un edificio in linea situato nella zona marittima del Comune di Montalto di Castro, precisamente tra la via Sette Camini e via Torre Marina. Un contesto residenziale di "villini" sito in prossimità del mare. L'edificio, a due piani, consta di unità abitative originariamente tutte appartenenti ai sette fratelli Tombesi, che ne avevano anche curato la costruzione. La zona dista dal paese, ove sono concentrati gli uffici pubblici e servizi commerciali, e dalla via Aurelia circa km. 3.</p>								

Quesito 2.B)

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

Immobilie Il soggetto esecutato, attualmente deceduto, era titolare dell'immobile oggetto del pignoramento nella sua qualità di persona fisica e non esercente di attività imprenditoriale, né l'immobile in questione risulta adibito ad attività di impresa, per cui visto l'art. 10 punto 8 bis del DPR 663/1972 la vendita immobiliare inerente il medesimo bene non sarà soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella del pignoramento a meno dell'indirizzo che è via Torre Marina snc anziché via Sette Camini n. 85, riportate in Catasto e al civico comunale.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobilie: l'immobile risulta regolarmente accatastrato e l'attuale configurazione planimetrica corrisponde alla planimetria catastale attuale, a meno della bussola d'ingresso.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile: l'immobile pignorato è inserito nel foglio 89 delle mappe censuarie e in zona B6.2 di PRG.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:
L'immobile pignorato è inserito nel PRG del Comune di Montalto di Castro in zona B6.2 e sottoposto alla relative NTA di zona. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 con DM 19.01.1977.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): non applicabile

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:
L'edificio a cui appartiene l'immobile è stato edificato con Concessione edilizia n. 447 del 8.09.1981 acquisita l'autorizzazione paesaggistica Regione Lazio con prot. 2572 del 5.07.1979 (cfr. All. A3b)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Certificato di Agibilità rilasciato in data 9.04.2008 (cfr. All. A3c)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile

Difformità edilizie:

1) è stata ampliata una camera con occupazione di parte del balcone di accesso, per mq. 2,40. Per tale abuso è stata presentata, in data 10.12.2004 con prot. 33481, domanda di condono edilizio per aumento superficie residenziale ai sensi della legge 326/2003.

Sanabilità: Essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico l'illecito commesso, rientrando nella tipologia 1 della Tabella "A" della L.R. 12/2004 **non può essere ammessa a sanatoria**, come certificato dal Comune con pec del 18.3.2022 prot. 7967 (cfr. All. A3a) in quanto non conforme allo strumento urbanistico. Inoltre allo stato attuale è stato rilevato un ulteriore aumento di mq 3,12 della superficie residenziale mediante la chiusura del vano ingresso (bussola) sul balcone d'accesso, anch'esso **non ammissibile a sanatoria** ai sensi del D.L.G.S. 380/2001.

Costo della sanatoria: **non applicabile**-occorre ripristinare lo stato legittimato mediante demolizione del volume abusivo

2) è stato realizzato un bagno nella cantina, destinata in parte ad uso diverso (cfr. rilievo -all.D1 e foto -all.D2)

Costo della sanatoria: **non applicabile**-occorre ripristinare lo stato legittimato mediante eliminazione del bagno e ripristino della destinazione d'uso a cantina.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> Non esiste istituzione condominio
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> N.A.
<i>Spese condominiali:</i> N.A.
<i>Altro:</i> N.A.

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

Non presenti

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

	Libero	Occupato
Immobile: foglio 89 particella 13 sub 7		a disposizione dell'esecutato (famiglia)

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
foglio 89 particella 13 sub 7		atto notaio Luciano Clericò di Terni, di divisione del 22.12.1991 rep 60804, trascritto il 17.01.1992 al n. 944/824	Presente in atti

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> N.A.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale:</i> N.A.

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

N.A.

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

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestataro/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà

Appartamento		foglio 89 particella 13 sub 7	1/1	atto notaio Luciano Clericò di Terni, di divisione del 22.12.1991 rep 60804, trascritto il 17.01.1992 al n. 944/824
--------------	--	-------------------------------	-----	---

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

<u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> N.A.
Lotto : Montalto di Castro Marina , via Torre Marina snc (foglio 89 particella 13 sub 7)

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> il bene per configurazione, superficie e caratteristiche non è fisicamente frazionabile ai sensi della legge n. 38 del 1999

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile è vendibile in un unico lotto

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

• **Superficie commerciale**

Immobilie:		Sup.lorda (mq)calpestabile	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
individuato al NCEU al foglio 89 particella 13 sub 7 -Immobilie consistente in un appartamento al piano 1° e cantina al piano interrato		mq 50,83	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 56,90
Accessori	Balconi + accesso cantina	mq 37,62	mq (33% di 25,00)+(10% di 12,62)	mq 9,51
	Terrazzo copertura	mq 70,40	mq (10% di 70,40)	mq 7,04
	Corte esterna Cantina	mq 127,00 mq 31,02	mq (2% di 127,00) mq (25% di 31,02)	mq 2,54 mq 7,75
			Superficie commerciale	mq 83, 74

--

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
appartamento edificio in linea località marina	Val. locali	Min. 1.300,00 ÷ Max. 2.900,00	€/mq 2.100,00	€/mq 2057,00
	OMI	Min. 1.800,00 ÷ Max. 2.600,00	€/mq 2.200,00	
	BI	Min. 1.250,00 ÷ Max. 2.490,00	€/mq 1.870,00	

--

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: non si ritiene di applicare un fattore di correzione

--

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento e pertinenze (Immobilie pignorato)	83, 74	2.057,00	€ 172.253,18
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 172.000,00

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

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

- Detrazione per sanatoria edilizia		
Immobile - Appartamento in edificio in linea distinto in NCEU foglio 89 particella 13 sub 7		
Costo di massima per ripristino stato dei luoghi originario mediante demolizione abusi	€ 15.000,00	
- Altri tipi di detrazione		
Descrizione: N.A.		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il costo di demolizione abusi e ripristino stato legittimato)		
Lotto	€	Euro/00
Appartamento in edificio in linea distinto in NCEU foglio 89 particella 13 sub 7	157.000,00	centocinquantesette/mila/00

- **Calcolo della nuda proprietà**

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	N.A.

li 24.5.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maria Giulia Picchione

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATI “A”

- All. A1 accettazione incarico
- All. A2 accessi al Catasto di Viterbo
- All. A3 richiesta accesso atti al comune di Montalto di Castro
- All. A3a pratica condono edilizio prot. 636/2005
- All. A3b concessione edilizia n. 447 del 8.9.1981
- All. A3c certificato di agibilità
- All. A4-A4a verbali di sopralluogo
- All. A5-A5b richieste certificati e certificati comune di Terni

ALLEGATI “B”

- All. B1 ispezione ipotecaria
- All. B2 nota trascrizione atto di divisione
- All. B3 atto di divisione con elaborato planimetrico dei subalterni

ALLEGATI “C”

- All. C1 estratto foglio di mappa
- All. C2 visura catastale storica
- All. C3 planimetria catastale attuale
- All. C4 planimetria catastale all'impianto

ALLEGATO “D”

- All. D1 rilievo planimetrico effettuato dal CTU
- All. D2 rilievo fotografico effettuato dal CTU