

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°149/2018**

Giudice dell'esecuzione:

**Dott. Vigorito Francesco**

Causa promossa da:

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro:

[REDACTED]

---

**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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 (Notaio [REDACTED]) riferito al periodo ultraventennale alla trascrizione del pignoramento degli immobili; sono stati esaminati gli estratti catastali attuali e storici allegati e indicati nel certificato notarile.

**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:**

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le unità pignorate hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Trascrizione conferimento in società** registro generale 2197 registro particolare n. 2220 del 06/12/1998 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Roma del 07/01/1998 rep. n. 52520. Immobili interessati, tra gli altri: diritti pari a 70.75/100 di proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino alla Loc. Fregene, distinta ala Catasto Terreni al foglio 706 particella 453 natura T.
- **Trascrizione permuta** registro generale n. 699 registro particolare n. 510 del 13/01/1999 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto per notar [REDACTED] di Roma del 14/12/1998 rep. n. 56020. Immobili interessati, tra gli altri: diritti pari a 5.75/100 di proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta la Catasto Terreni al foglio 706 particella 453 natura T.
- **Trascrizione conferimento in società** registro generale n. 9653 registro particolare n. 6541 del 17/03/2001 a favore [REDACTED]

██████████ contro ██████████  
██████████ in virtù di atto per notar ██████████ di Roma del 26/02/2001 rep. n. 65013. Immobili interessati, tra gli altri: diritti pari a 35/100 di proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino alla Loc. Fregene, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 453 natura T.

- **Trascrizione mutamento di denominazione o ragione sociale** registro generale n. 19319 registro particolare n. 13163 del 25/05/2001 a favore ██████████ contro ██████████  
██████████ in virtù di atto per notar ██████████ di Roma del 26/03/2001 rep. n. 65271. Immobili interessati, tra gli altri: diritti pari a 35/100 di proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 453 natura T.
- **Trascrizione permuta** registro generale n. 57575 registro particolare n. 40567 del 31/12/2002 a favore ██████████ contro ██████████  
██████████ in virtù di atto per notar ██████████ di Roma del 06/12/2002 rep. n. 66637. Immobili interessati, tra gli altri: diritti pari 65/100 di proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 453 natura T di ha 4.54.10.
- **Trascrizione mutamento di denominazione o ragione sociale** registro generale n. 2213 registro particolare n. 1567 del 21/01/2003 a favore ██████████ contro ██████████  
██████████ in virtù di atto per notar ██████████ del 16/12/2002 rep. n. 4120. Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 453 natura T.
- **Trascrizione trasferimento sede sociale** registro generale n. 2214 registro particolare n. 1568 del 21/01/2003 a favore ██████████ contro ██████████  
██████████ in virtù di atto per notar ██████████ del 16/12/2002 rep. n. 4120. Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 453 natura T.
- **Trascrizione divisione** registro generale n. 8378 registro particolare n. 5539 del 21/02/2004 a favore e contro ██████████  
██████████ in virtù di atto per notar ██████████ di Roma dell'11/02/2004 rep. n. 68230. Alla società ██████████ è stata attribuita, tra gli altri immobili omissis, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 1972 natura T di ha 1.33.42. Documenti successivi correlati: trascrizione registro particolare n. 15288 del 18/04/2007.
- **Trascrizione convenzione edilizia** registro generale n. 75918 registro particolare n. 47213 del 18/12/2004 a favore ██████████ contro ██████████

[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno, in virtù di atto per notar [REDACTED] di Roma del 18/11/2004 rep. n. 2427. Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà delle unità immobiliari in Fiumicino, Loc. Fregene, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 1972 e 1973 entrambe natura T.

- **Trascrizione compravendita** registro generale n. 78286 registro particolare n. 46033 del 24/11/2006 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di scrittura privata per notar [REDACTED] di Roma del 27/10/2006 rep. n. 120522. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, al Lungomare di Levante, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 2004 natura T di ha 23.84. Documenti successivi correlati: trascrizione registro particolare n. 21615 del 02/07/2009.
- **Trascrizione divisione di rettifica** registro generale n. 31833 registro particolare n. 15288 del 18/04/2007 a favore e contro [REDACTED] in virtù di scrittura privata per notar [REDACTED] di Roma del 02/04/2004 rep. n. 72118. Formalità di riferimento: trascrizione registro particolare n. 5539 del 21/02/2004. Alla società [REDACTED] è stata attribuita, tra gli altri immobili omissis, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 1972 natura T di ha 1.33.42.
- **Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio** registro generale n. 78524 registro particolare n. 39350 del 18/10/2007 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] in virtù di atto di notar [REDACTED] di Roma del 17/10/2007 rep. n. 122256. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 2004 natura T.
- **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 27363 registro particolare n. 5999 del 07/05/2008 di Euro 5.400.000,00 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto di notar [REDACTED] di Roma del 05/05/2008 rep. n. 123216. Mutuo condizionato di Euro 3.600.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, al Lungomare di Levante, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 2004 natura T di are 23.84.

Annotazioni:

-Registro generale n. 63846 registro particolare n. 11231 del 05/12/2011, in virtù di atto per notar [REDACTED] di Roma del 09/11/2011 rep. n. 129121. Erogazione a saldo;

-Registro generale n. 63847 registro particolare n. 11232 del 05/12/2011, in virtù di atto per notar [REDACTED] di Roma del 09/11/2011 rep. n. 129121. Riduzione somma dovuta

da Euro 3.600.000,00 ad Euro 3.000.000,00 e riduzione somma dell'ipoteca da € 5.400.000,00 ad Euro 4.500.000,00;

-Registro generale n. 63848 registro particolare n. 11233 del 05/12/2011, in virtù di atto per notar ██████████ di Roma del 09/11/2011 rep. n. 129121. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Fiumicino, Comune Catastale di Roma, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 706 particella 2067 sub. 1 natura E;

-Registro generale n. 63849 registro particolare n. 11234 del 05/12/2011, in virtù di atto per notar ██████████ di Roma del 09/11/2011 rep. n. 129121. Frazionamento in quota; tra le altre, all'unità immobiliare in Fiumicino, Comune Catastale di Roma, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 706 particella 2067 sub. 2 natura V – villa all'indirizzo di Levante, è stata attribuita la quota capitale di Euro 300.000,00 e la quota ipoteca di Euro 450.000,00; all'unità immobiliare in Fiumicino, Comune Catastale di Roma, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 706 particella 2067 sub. 3 natura V – villa all'indirizzo di Levante, è stata attribuita la quota capitale di Euro 300.000,00 e la quota ipoteca di Euro 450.000,00; all'unità immobiliare in Fiumicino, Comune Catastale di Roma, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 706 particella 2067 sub. 9 natura V – villa all'indirizzo di Levante, è stata attribuita la quota capitale di Euro 400.000,00 e la quota ipoteca di Euro 600.000,00.

#### Comunicazioni:

-n. 5537 del 27/07/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/05/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 23/06/2015, relativa all'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 706 particella 2067 sub. 6;

-n. 5537 del 27/07/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2016. Cancellazione parziale non eseguibile;

-n. 8043 del 04/10/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2016. Cancellazione parziale non eseguibile;

-n. 8516 del 20/10/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/07/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 07/11/2015, relativa all'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 706 particella 2067 sub. 10;

- **Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio** registro generale n. 25277 registro particolare n. 13304 del 28/04/2009 a favore ██████████ contro ██████████, in virtù di atto di notar ██████████ di Roma del 09/04/2009 rep. n. 124741. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, Comune catastale di Roma distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 2004 natura T.

- **Trascrizione compravendita in rettifica** registro generale n. 41670 registro particolare n. 21615 del 02/07/2009 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di scrittura privata per notar [REDACTED] di Roma dell'11/06/2009 rep. n. 125051. Formalità di riferimento: trascrizione registro particolare n. 46033. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Fiumicino alla Loc. Fregene, Comune Catastale di Roma, distinte al Catasto Terreni al foglio 706 particella 2061 natura T di are 0.82 e particella 2004 natura T di are 23.84.
- **Trascrizione decreto di sequestro preventivo** registro generale n. 66181 registro particolare n. 34664 del 22/10/2009 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 29/09/2009 rep. n. 4658/2009. Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Fiumicino, distinta al Catasto Terreni al foglio 706 particella 2004 natura C.

Annotazioni:

-registro generale n. 53 registro particolare n. 7 del 03/01/2011, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 26/10/2010 rep. n. 5228/2009. Dissequestro.

- **Trascrizione locazione ultraventennale** registro generale n. 12367 registro particolare n. 8647 del 16/03/2018 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di scrittura privata per notar [REDACTED] di Roma del 15/03/2018 rep. n. 9949. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Fiumicino, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 706 particella 2067 sub. 2 natura A7 di 7 vani, particella 2067 sub. 3 natura A7 di 7 vani e particella 2067 sub. 9 natura A7 di 7 vani.
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 27116 registro particolare n. 18856 del 06/06/2018 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 20/04/2018 rep. n. 1303/2018. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Fiumicino, al Lungomare di Levante, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 706 particella 2067 sub. 2 natura A7 di 7 vani interno 1° edificio 1, particella 2067 sub. 3 natura A7 di 7 vani interno 1B edificio 1 e particella 2067 sub. 9 natura A7 di 7 vani interno 3° edificio 3.

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

**RISPOSTA AL QUESITO N°4:**

Documentazione già in atti;

**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:**

Dopo vari tentativi (come riportato nei verbali nelle date del 07/02/2019 e del 28/05/2019) è stato possibile ispezionare e rilevare gli immobili pignorati insieme al custode dott. Enzo Soccorsi, in data 18/06/2019 alle ore 12:30. Trattasi di n. 3 unità residenziali site in Fiumicino, Loc. Fregene, in via Lungomare di Levante ai civici n. 149 (int. 1/A e 1/B) e n. 151 (int. 3/A) e facenti parte di un complesso residenziale composto da n. 9 unità. Di seguito si riporta la loro descrizione:

- Unità 1

porzione del villino tipo A (EDIFICIO 1), distinto al N.C.E.U. al foglio 706, particella 2067, sub. 2, cat. A7, zona cens. 2, classe 6, consistenza vani 7, superficie cat. 93,00 Mq, interno 1/A. Composto da giardino perimetrale di circa 195,00 Mq e posto auto esterno. Doppio ingresso indipendente, carrabile e pedonale con accesso dal vialetto comune; al piano terra vi si accede tramite area porticata rialzata e presenta soggiorno di circa 21,00 Mq con angolo cottura e bagno; attraverso scala interna si giunge al piano primo composto da disimpegno, n°2 camere da letto di circa 9,50 Mq ciascuna e bagno; entrambe le camere sono dotate di balconi esterni. Al piano sottotetto vi si accede dalla medesima scala interna e presenta: un disimpegno, un lavatoio e un terrazzo esterno dotato di pergola. Al piano seminterrato (collegato sempre da scala interna) vi è un disimpegno che porta ad una cantina di circa 31,00 Mq, ad un ripostiglio/legnaia di 4,00Mq e ad un deposito attrezzi di circa 9,00 Mq. Lo stato dell'immobile è da considerarsi ottimo, rifinito con materiali di pregio, tipici della zona; non vi sono interventi manutentivi da segnalare.

- Unità 2

porzione del villino tipo A (EDIFICIO 1), distinto al N.C.E.U. al foglio 706, particella 2067, sub. 3, cat. A7, zona cens. 2, classe 6, consistenza vani 7, superficie cat. 93,00 Mq, interno 1/B. Composto da giardino perimetrale di circa 115,00 Mq e posto auto esterno. Doppio ingresso indipendente, carrabile e pedonale con accesso dal vialetto comune; al piano terra vi si accede tramite area porticata rialzata e presenta soggiorno di circa 21,00 Mq con angolo cottura e bagno; attraverso scala interna si giunge al piano primo composto da disimpegno, n°2 camere da letto di circa 9,50 Mq ciascuna e bagno; entrambe le camere sono dotate di balconi esterni. Al piano sottotetto vi si accede dalla medesima scala interna e presenta: un disimpegno, un lavatoio e un terrazzo esterno dotato di pergola. Al piano seminterrato (collegato sempre da scala interna) vi è un disimpegno che porta ad una cantina di circa 31,00 Mq, ad un ripostiglio/legnaia di 4,00Mq e ad un deposito attrezzi di circa 9,00 Mq. Lo stato dell'immobile è da considerarsi ottimo, rifinito con materiali di pregio, tipici della zona; non vi sono interventi manutentivi da segnalare.

- Unità 3

Villino unifamiliare tipo D (EDIFICIO 3), distinto al N.C.E.U. al foglio 706, particella 2067, sub. 9, cat. A7, zona cens. 2, classe 6, consistenza vani 7, superficie cat. 128,00 Mq, interno 3/A. Composto da giardino perimetrale di circa 200,00 Mq e posto auto esterno. Doppio ingresso indipendente, carrabile e pedonale con accesso direttamente da Lungomare di Levante; al piano terra vi si accede tramite area porticata rialzata e presenta soggiorno di circa 30,00 Mq con angolo cottura e bagno; attraverso scala interna si giunge al piano primo composto da disimpegno, n°1 bagno comune, n°1 camera da letto di circa 14,00 Mq con bagno annesso e n°1 camera da letto di circa 10,00 Mq; entrambe le camere sono dotate di balconi esterni. Al piano sottotetto vi si accede dalla medesima scala interna e presenta: un disimpegno, un lavatoio e un terrazzo esterno dotato di pergola. Al piano seminterrato (collegato sempre da scala interna) vi è un disimpegno che porta ad una Cantina di circa 57,00 Mq, collegata ad un deposito attrezzi di circa 14,00 Mq e ad un locale tecnico di 4,00 Mq. Lo stato dell'immobile è da considerarsi ottimo, rifinito con materiali di pregio, tipici della zona; non vi sono interventi manutentivi da segnalare.

**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, si evidenzia un'erronea indicazione del civico indicato nella visura catastale, che riporta "snc" per tutte e tre le unità; mentre gli immobili, attualmente, riportano civici e interni come descritto al punto 5. Questo non ha comunque pregiudicato l'individuazione dello stesso.

**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 è necessaria, in quanto, la planimetria in atti è conforme sia allo stato attuale dell'immobile che del Permesso di Costruire.

**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 villini residenziali; per tanto non si 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:**

Fabbricati realizzati con permesso di costruire, dell'11/3/2008 n.47/2008 nonché variante n. 151/09 del 13/8/2009 e dia n. 91342 del 25/11/2010. Inizio lavori 24/04/2008, ultimazione lavori 18/10/2011 (Assenza del certificato di agibilità). Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono pienamente conformi agli atti autorizzativi sopra riportati. Non si necessita di sanatorie.

**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 riportato nel verbale di accesso, di concerto con il custode dott. Enzo Soccorsi, avvenuto in data 18/06/2019; si è accertato che i beni oggetto del pignoramento sono occupati da persone, rilevando altresì, da utenze, che detti beni vengono utilizzati. Nonostante l'evidenza, l'Avv. ██████████ in rappresentanza della società, che ci ha accompagnato nei vari accessi, ha sempre sostenuto, come da verbale, che i beni erano liberi da persone e cose. Si ribadisce, come riportato nelle trascrizioni e dopo rintracciata documentazione (si allega contratto di locazione) che tutti e tre gli immobili sono stati concessi in locazione alla



**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:**

Si è provveduto ad effettuare ricerca di mercato presso le agenzie di zona, per abitazioni simili. Dalle ricerche effettuate, sono stati presi in considerazione n° 3 ville di dimensioni simili a quelle pignorate, nel medesimo stato e situate nella medesima zona.

Villa 1: 120,00 Mq con prezzo di €490.000,00

Villa 2: 100,00 Mq con prezzo di €370.000,00

Villa 3: 90,00 Mq con prezzo di €320.000,00

Ne è scaturito un prezzo medio al Mq pari a: 3.779,00 (€/Mq)

Unità 1 = 3.779,00 x 93,00 (Mq) = 351.447,00 €

Unità 2 = 3.779,00 x 93,00 (Mq) = 351.447,00 €

Unità 3 = 3.779,00 x 128,00 (Mq) = 483.712,00 €

Comporta un valore di mercato complessivo delle 3 unità immobiliari di **€1.186.606,00**

A detto valore, non vi necessitano decurtazioni in quanto l'immobile è pienamente conforme agli atti autorizzativi e in ottime condizioni manutentive. Si precisa inoltre, che i prezzi unitari elencati in perizia sono stati desunti da indagini dirette in agenzie di zona, le quali, per immobili in ottime condizioni, a ridosso dell'area demaniale, non essendoci più possibilità costruttive, hanno raggiunto cifre anche di 5.000,00 €/Mq. Non si è tenuto conto di alcuna decurtazione di locazione esistente agli atti, in quanto, essendo la stessa con scadenza 30/04/2034, comporterebbe che le unità non abbiano attualmente alcuna possibilità di trasferimento; tantomeno se il sottoscritto avesse considerato detto periodo, che comporterebbe un valore come minimo pari al 50% di quanto indicato in perizia.

Cerveteri, 31/08/2020

Il C.T.U.  
Geom. Lamberto Ramazzotti



**ALLEGATI:**

- **Copia perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali 07/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008);**
- **Inquadramento Lotto;**
- **Documentazione fotografica;**
- **Foglio riassuntivo riferimenti catastali;**
- **Foglio dati generali del lotto;**
- **Planimetria catastale attuale;**
- **Copia Permesso di costruire e varianti;**
- **Atto di locazione;**

