

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 179/2024 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.: [REDACTED]

C.T.U.: Dott. Ing. Claudio UBALDI

CUSTODE [REDACTED]

IL C.T.U.
Dott. Ing. Claudio Ubaldi

PREMESSA

Il G.E. Dott. [REDACTED], in data 28.10.2024 ha nominato Consulente Tecnico di Ufficio, per la esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Ing. Claudio Ubaldi, nato a Foligno (Pg) il 28.02.1963, C.F. BLDCLD63B28D653S, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma dal 2010 al n. B32551, nonché iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Civitavecchia.

Successivamente, nei termini previsti il sottoscritto ha depositato in via telematica l'atto di accettazione dell'incarico prestando giuramento di bene adempiere all'incarico conferitogli.

Successivamente, si è provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico, i documenti ivi depositati per la consultazione e i necessari approfondimenti.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti, effettuati i necessari accertamenti e sopralluoghi, esperite le indagini ritenute opportune, lo scrivente, ad assolvimento dell'incarico conferitogli, ha proceduto a redigere la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, svolgendo le operazioni peritali meglio descritte nelle pagine a seguire.

QUESITI POSTI DAL G.E.

Quesito n. 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;

Quesito n. 2)

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

- in primo luogo,

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

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizione si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni 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 della certificazione notarile sostitutiva.

Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto d'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 alla immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Quesito n. 3)

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

Quesito n. 4)

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

Quesito n. 5)

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

Quesito n. 6)

descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 spossa 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;*

Quesito n. 7)

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel**

pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

Quesito n. 8)

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

Quesito n. 9)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

Quesito n. 10)

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito n. 11)

verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito n. 12)

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

Quesito n. 13)

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

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

Quesito n. 14)

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

Quesito n. 15)

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

Quesito n. 16)

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto

riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli

oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 02.12.2024 si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia per acquisire informazioni sulla consistenza dell'immobile pignorato (allegati n. 1 e 2) e stralcio di foglio catastale (allegato n. 3).

In data 03.12.2024 insieme al custode [REDACTED], il sottoscritto continua le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile sito in Fiumicino, Lungomare della Salute n. 107, il sopralluogo ha esito infruttuoso causa assenza dell'esecutato. (allegato n. 4.a).

L'appartamento sito al piano terra di un edificio condominiale non riportava nessuna targhetta e nessun riferimento riportante il nominativo del sig. [REDACTED]. Peraltro sulla porta di ingresso vi era riportata una targa con la dicitura [REDACTED] che come verificato successivamente a mezzo di una ricerca on line sul portale Booking risultava pubblicizzata come alloggio in affitto.

In data 28.01.2025 viene eseguito un secondo sopralluogo, questa volta con esito positivo.

Nel corso del sopralluogo vengono ispezionati accuratamente i luoghi, vengono scattate fotografie ed eseguite le necessarie misurazioni, il c.t.u. chiude il verbale dopo averlo letto, confermato e sottoscritto alle ore 10,00 (allegato n. 4.b).

In data 09.12.2024, con PEC indirizzata al Comune di Fiumicino, il sottoscritto trasmette richiesta di certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e stato civile ed eventuale certificato di matrimonio della parte esecutata, alla quale è stato dato riscontro in data 27.12.2024 (Vedi allegato n. 6).

In data 25.02.2025 è stata fatta richiesta della copia dell'atto ultraventennale presso l'Archivio Notarile di Roma (allegato n. 5.a).

La richiesta viene reiterata in data 06.05.2025. (allegato n. 5.b).

In data 25.02.2025, con PEC indirizzata al Comune di Fiumicino, viene inoltrata richiesta di accesso agli atti per la visione e l'eventuale riproduzione di copie di concessioni edilizie, eventuali permessi a costruire, eventuali denunce di inizio attività, di eventuali concessioni in sanatoria e del certificato di abitabilità. (allegato n. 7.a).

La richiesta viene reiterata in data 21.03.2025. (allegato n. 7.b).

Previo appuntamento telefonico il sottoscritto CTU, in data 27.05.2025, si reca presso gli uffici del Comune di Fiumicino per eseguire l'accesso agli atti. L'addetto a tale accesso era assente.

In data 12/02/2026 viene eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Fiumicino.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1)

E' stato eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici Competenti.

Nel fascicolo agli atti la documentazione risulta completa ed esaustiva, si è provveduto comunque ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria delle unità immobiliari, le visure catastali e l'estratto di mappa (allegati n. 1, 2 e 3).

Quesito n° 2)

Dall'esame preliminare della documentazione si precisa quanto segue:

- in primo luogo,

il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dottor Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE) distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere.

Per tutti gli immobili pignorati la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

- in secondo luogo,

il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e gli estratti catastali storici. Il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria dell'unità immobiliare, la visura catastale storica e l'estratto di mappa (allegati n. 1, 2 e 3).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

- in terzo luogo,

il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto CTU ha comunque provveduto a inoltrare richiesta presso il comune di Fiumicino (allegato n. 6).

Quesito n° 3)

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come verificate presso gli uffici competenti e in base alla documentazione in atti.

- Ipoteche

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto Notaio [REDACTED] della durata di 30 anni, del 28/09/2010 rep. 20186/9810, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il 01/10/2010 al n. 13850 Registro Particolare e al n. 57376 Registro Generale per € 1.600.000,00 – cap. € 800.000,00 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Grava sugli immobili riportati al NCT al Foglio 1062 particelle 811 e 816 siti nel comune di Fiumicino.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13 giugno 2014 ai nn, 28461/8403 di frazionamento in quota

Frazione € 260.000,00 (€ 130.000,00)

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 5 graffato con Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 6

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 17

Frazione € 270.000,00 (€ 135.000,00)

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 3 graffato con Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 4

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 16

Frazione € 280.000,00 (€ 140.000,00)

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 7 graffato con Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 8

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 18

Frazione € 270.000,00 (€ 135.000,00)

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 9

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 19

Frazione € 260.000,00 (€ 130 000,00)

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 10

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 20

Frazione € 260.000,00 (€ 130.000,00)

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 12

Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 21

- In data 11 novembre 2010 al n. 12155 di erogazione parziale

- In data 26 gennaio 2011 al n. 678 di erogazione parziale
- In data 28 marzo 2011 al n. 3047 di erogazione parziale
- In data 13 giugno 2014 al n. 8402 di erogazione a saldo
- In data 13 giugno 2014 al n. 8404 di restrizione di beni
- Comunicazione n° 3169 del 5 maggio 2017 di estinzione parziale avvenuta il 11 aprile 2017. Cancellazione parziale eseguita in data 15 maggio 2017 (Non riguarda)
- Comunicazione n° 7862 del 23 dicembre 2022 di estinzione parziale avvenuta il 5 dicembre 2022. Cancellazione parziale eseguita in data 5 gennaio 2023 (Non riguarda)
- Comunicazione n° 8232 del 10 novembre 2023 di estinzione parziale avvenuta il 17 ottobre 2023. Cancellazione parziale eseguita in data 17 novembre 2023 (Non riguarda)
- Comunicazione n° 5609 del 9 agosto 2024 di estinzione parziale avvenuta il 20 giugno 2024. Cancellazione parziale eseguita in data 12 agosto 2024 (Non riguarda)

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Giudice Di Pace Di Civitavecchia del 23 novembre 2020 repertorio n. 1871 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 24 marzo 2023 al numero generale 16628 e al numero particolare 2180 **a favore di**

_____, per capitale di € 1.100,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 5.000,00,

contro

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Ipoteca Giudiziarla decreto ingiuntivo atto Giudice Di Pace Di Civitavecchia del 23 giugno 2022 repertorio n. 1108/Z022 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 23 aprile 2024 al numero generale 22067 e al numero particolare 3263

Condominio Lungomare Della Salute N. 107 con sede in Fiumicino (RM) C.F. 97661030581, per capitale di € 2.091,32 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di fi 5.000,00.

████████████████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 7 graffato con Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 1062 Particella 2761 Subalterno 18 siti nel comune di Fiumicino (RM) immobili oggetto della procedura.

Non risultano sentenze dichiarative di servitù

- **Sequestri**

Non risultano sentenze dichiarative di sequestri

- **Sentenze dichiarative di fallimento**

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento

- **Pignoramento**

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario
Tribunale Di Civitavecchia del 17 settembre 2024 repertorio
n. 2756 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare
di Roma 2 in data 2 ottobre 2024 al numero generale 52441
e al numero particolare 38473

a favore di

[REDACTED]

contro

████████████████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 1062 Particella 2761
Subalterno 7 graffato con Foglio 1062 Particella 2761
Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 1062 Particella 2761
Subalterno 18, immobili della presente procedura

Quesito n° 4)

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [REDACTED] con sede in Roma, del 15.09.2020 rep. N. 23710/12496, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il 07.10.2020 ai nn 40511/28365, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **acquista**

da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà le unità oggetto dell'esecuzione contraddistinte al NCEU del Comune di Fiumicino al foglio 1062, part. 2761, sub. 8 e 7 e sub. 18.

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, le unità oggetto dell'esecuzione contraddistinte al NCEU del Comune di Fiumicino al foglio 1062, part. 2761, sub. 7 e sub. 18

sono pervenute

con atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma del 21.07.2011 rep. N. 20615/10138 trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il 12.08.2011 ai nn 46627/29391,

da [REDACTED]
[REDACTED]

- A [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gli immobili
riportati in NCT (Catasto Terreni) al foglio 1062, part.le 811 e 816,
immobili soppressi che hanno generato l'ente urbano sul quale sono
stati edificati gli immobili oggetto della procedura

sono pervenuti

con atto pubblico notarile di conferimento in società del [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma del 01.03.2007 rep. N. 156535 trascritto
presso il servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il 21.04.2007 ai
nn 33077/15956,

da

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gli
immobili riportati in NCT (Catasto Terreni) al foglio 1062, part.le 811 e
816, immobili soppressi che hanno generato l'ente urbano sul quale
sono stati edificati gli immobili oggetto della procedura sono

sono pervenuti

con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma del 07.06.2004 rep. N. 160898/15094
trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il
25.06.2004 ai nn 35038/21499,

da

Comune di Fiumicino con sede in Fiumicino (Rm) C.F. 97086740582.

Quesito n° 5)

Con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Castelnuovo Andrea con sede in Roma del 07.06.2004 rep. N. 160898/15094 trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il 25.06.2004 ai nn 35038/21499, [REDACTED]

[REDACTED] acquista, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gli immobili riportati in NCT (Catasto Terreni) al foglio 1062, part.le 811 e 816, immobili soppressi che hanno generato l'ente urbano sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto della procedura, **da Comune di Fiumicino** con sede in Fiumicino (Rm) C.F. 97086740582.

Avendo il Notaio cessato l'attività il sottoscritto CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta, in data 25.02.2025, della copia dell'atto ultraventennale presso l'Archivio Notarile di Roma (allegato n. 5.a).

La richiesta viene reiterata in data 06.05.2025. (allegato n. 5.b).

Alla data odierna non è ancora pervenuta nessuna risposta in merito.

Quesito n° 6)

Comune di Fiumicino, Lungomare della salute n. 107, in dettaglio:

- Appartamento posto al piano terra, interno 4, identificato catastalmente al foglio 1062 particella 2761 sub. 8 graffato sub 7 con destinazione abitativa

e Posto auto coperto al piano S1 identificato catastalmente al foglio 1062 particella 2761 sub. 18.

Descrizione

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio condominiale, disposto su 3 piani fuori terra a destinazione abitativa, con un piano posto al piano seminterrato dove sono ubicati 9 posti auto coperti, accessibile con una rampa carrabile. La struttura portante dell'edificio è realizzata in c.a..

L'abitazione, si sviluppa al piano terra con accesso dall'androne condominiale raggiungibile da una rampa di gradini posta all'esterno.

Il portoncino di accesso è blindato, infissi interni in legno mentre quelli esterni in alluminio anodizzato. Gli avvolgibili sono azionati elettricamente con esclusione di quello del bagno. Risulta termoautonomo e dotato di due condizionatori.

Dall'androne condominiale si accede nel soggiorno allestito di angolo cottura. Dal soggiorno, a mezzo di un disimpegno, si accede al bagno e alla camera da letto. Le pareti dell'angolo cottura e del bagno risultano maiolicate mentre il resto dei locali intonacato e tinteggiato. Dal soggiorno si accede su un balcone che circonda l'appartamento su due lati. Dal balcone si scende direttamente alla corte esclusiva, accessibile anche dall'esterno. La corte risulta in parte pavimentata.

Il posto auto coperto è ubicato al piano seminterrato, accessibile a mezzo di una rampa carrabile. Risulta pavimentato in masselli autobloccanti e delimitato da strisce di colore giallo.

Confini

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è a confine rispettivamente con:

- Distacco con Lungomare della Salute a Sud/Sud-Ovest;
- Distacco Con particella 803 a Ovest/Sud-Ovest;

- Distacco Con particella 824 a Est/Nord-Est

L'unità immobiliare con destinazione abitativa confina rispettivamente con:

- Sub. 5 e 6 Est/Nord-Est
- Sub. 24 (Bene Comune non censibile del condominio) a Ovest/Sud-Ovest;
- Sub. 25 (Area comune del condominio) a Ovest/Nord-Ovest;

L'unità immobiliare con destinazione posto auto coperto confina rispettivamente con:

- Sub. 17
- Sub. 19
- Sub. 26 (Spazio di manovra).

Dati Catastali

Unità immobiliare adibita ad abitazione

distinta al Foglio **1062** particella **2761** subalterno **8 e 7**

zona censuaria **2** Categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **3,5 vani**,
sup. catastale totale: **50 m²**, Totale escluse aree scoperte: **41 m²**
rendita euro **533,24**,

Lungomare della salute n. 107, **interno 4** piano **T**.

Unità immobiliare adibita a posto auto coperto

distinta al Foglio **1062** particella **2761** subalterno **18**

zona censuaria **2** Categoria **C/6**, classe **1**, consistenza **10 m²**,
sup. catastale totale: **10 m²**, rendita euro **44,42**,

Lungomare della salute n. 107, **interno D** piano **S1**.

Superficie calpestabile

Unità immobiliare adibita ad abitazione Piano T (P.la 2761 sub 8 e 7)
--

Superficie calpestabile in mq	
PIANO TERRA	
Soggiorno con angolo cottura	19,40
Disimpegno	2,23
Letto	9,93
WC	3,39
Totale Piano Terra	34,95
Totale superficie calpestabile in mq	34,95
Balcone	13,00
Corte esclusiva	72,18

Superficie calpestabile

Unità immobiliare adibita a posto auto coperto Piano S1 (P.la 2761 sub 18)

Superficie calpestabile in mq	
PIANO S1	
Posto auto	11,00
Totale superficie calpestabile in mq	11,00

Superficie Lorda (commerciale)

Nella valutazione della superficie vengono applicati le norme tecniche per la determinazione delle superfici di cui al DPR 138/98.

Unità immobiliare adibita ad abitazione Piano T (P.la 2761 sub 8 e 7)

Superficie lorda in mq		
PIANO TERRA		
Destinazione	Superficie Ragguagliata	Superficie commerciale
Abitazione	42,04 x 100 %	42,04
Balcone	13,00 x 30 %	3,90
Corte	42,04 x 10 % + 30,14 x 2	4,81

	%	
Totale superficie lorda in mq		50,75

Unità immobiliare adibita a posto auto coperto Piano S1 (P.la 2761 sub 18)

Superficie lorda in mq		
PIANO SEMINTERRATO		
Destinazione	Superficie Ragguagliata	Superficie commerciale
Posto auto coperto	11 x 50 %	5,50
Totale superficie lorda in mq		5,50

Il debitore esecutato risulta essere soggetto privato pertanto la vendita immobiliare è un'operazione fuori dall'esercizio dell'opzione IVA.

Quesito n° 7)

La descrizione attuale dei beni risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n° 8)

Le unità immobiliari, sia come destinazione, sia planimetricamente, risultano conformi all'accatastamento se si esclude il posizionamento (grafico) della scala che dal balcone porta alla corte esclusiva. Nell'accatastamento è posta adiacente al muro di delimitazione tra la corte esclusiva ed il bene comune non censibile dal quale si accede al condominio, mentre sul posto risulta distaccata dal muro di delimitazione della corte esclusiva.

Quesito n° 9)

Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Fiumicino (approvato con DGRL n. 162 del 31/03/2006. Gli immobili ricadono *zona omogenea B, in dettaglio zona B3.a,*

Quesito n° 10)

I titoli abilitativi che si sono succeduti negli anni sono:

- Permesso di Costruire (PdC) 46/2010 rilasciato il 06.04.2010 dal Comune di Fiumicino, su istanza n. 86737 del 24.11.2009;

- D.I.A. prot. 37784 del 05.05.2011 per realizzazione seminterrato, modifica profili esterni e separazione piano servizi dal piano primo;

Ovviamente quanto sopra indicato è relativo al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare.

E' stato richiesto Certificato di agibilità in data 31.05.2011 prot. 44986.

APE recente allegato all'atto di compravendita del 15.09.2020 rep. N. 23710/12496. Certificazione Impianti di data recente non disponibili.

Le unità immobiliari risultano conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

Quesito n° 11)

Effettuate le opportune verifiche si è appurato che non risultano pendenti procedimenti giudiziari riguardanti i beni pignorati eccetto quelli già trattati nel quesito n. 3.

Quesito n° 12)

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura, in base al certificato di residenza rilasciato dal comune di Fiumicino, risultano abitati (l'abitazione) e utilizzati (il posto auto coperto) da [REDACTED]

Va sottolineata l'incongruenza tra quanto riportato nel sopra citato certificato e lo stato di fatto. Al 2° sopralluogo era presente il signor [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] srl società affittuaria dell'immobile destinato ad abitazione identificato catastalmente al foglio 1062 particella 2791 sub 7 ed 8, in virtù del contratto di locazione del 15.05.2024 (N.2811 Serie 3T, Id. Telem: TJU24T002811000II anteriore alla trascrizione del pignoramento) con scadenza 15.04.2028. (Allegato n. 9).

Il canone di locazione è pari a 3600,00 euro annui, distribuiti su 12 mesi (300,00 euro mensili). In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari il valore del canone di locazione può variare tra € 7,8 e € 11,3 al mq di

superficie lorda, quindi per un valore del canone compreso tra $7,8 \text{ €/mq} \times 50,75 \text{ mq} = \text{€ } 395,85$ e $11,3 \text{ €/mq} \times 50,75 \text{ mq} = \text{€ } 573,48$.

Come già evidenziato nelle "operazioni di consulenza", nessuna targhetta e nessun riferimento riportava il nominativo del sig. [REDACTED], inoltre, sulla porta di ingresso era riportata una targa con la dicitura [REDACTED] che, come verificato successivamente a mezzo di una ricerca on line sul portale Booking, risultava pubblicizzata come alloggio in affitto.

Per quanto sopra riportato, considerando un valore medio di mercato relativo al canone di locazione per beni simili, è corretto stabilire un canone pari a € 480,00, con una differenza, rispetto a quello indicato nel contratto, di € 180,00 mensili.

Quesito n° 13)

Gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Sugli immobili non ricadono vincoli di P.T.P.R.

Spese condominiali.

E' stata inviata richiesta all'amministratore di condominio per conoscere se ad oggi vi siano debiti della parte esecutata verso il condominio sia di natura ordinaria che straordinaria. Con nota del 28.05.2025 (vedi allegato n. 8), l'Avvocato del condominio comunica che il debito ammonta ad € 6.899,97.

Vincoli.

Gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Soggetto alle norme tecniche del PTPR. Inquadrato come:

Tav. A: Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav. B: beni d'insieme:

Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA);

protezione delle fasce costiere marittime (art. 34 NTA);

Diritti demaniali o usi civici.

Non risultano diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n° 14)

All'atto della del pignoramento la parte eseguita,

_____ era intestatario, degli immobili pignorati in forza dell'atto di compravendita, a rogito del Notaio _____ con sede in Roma, del 15.09.2020 rep. N. 23710/12496, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2 il 07.10.2020 ai nn 40511/28365, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 con il quale **acquista** da _____ i diritti pari a 1/1 di proprietà le unità oggetto dell'esecuzione.

Quesito n° 15)

Pur essendo già separati in natura in quanto situati a piani diversi, con destinazioni diverse e quindi divisi anche a livello catastale, non è conveniente venderli separatamente in quanto il posto auto coperto è pertinenza dell'abitazione e la valorizza.

Quesito n° 16)

Gli immobili in oggetto vengono valutati con il metodo della stima sintetica, in base a valori unitari espressi al mq di superficie lorda, calcolata con i criteri riportati nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio (con rif. D.P.R. 138/1998) con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo attenente a beni

immobiliari, tenendo conto dello specifico stato di conservazione generale ed adeguato attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2025 - semestre 2 (Fiumicino: B1/Centrale-Centro/Residenziale), del borsino immobiliare della zona e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 2700,00 €/mq.

Per tenere conto delle diverse destinazioni dei singoli ambienti e del loro grado di conservazione sono stati utilizzati dei coefficienti di omogeneizzazione, così come riportato nel DPR 138/98.

Unità abitativa (P.la 2761 sub 8 e 7)

Superficie lorda: mq 50,75

Valore immobile è pari quindi a € 2700,00 x mq 50,75 = € 137.025,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 137.025,00= € -13.702,50

Valore di Stima € **123.322,50**

Che si approssima a € **123.300,00**.

Unità posto auto coperto (P.la 2761 sub 18)

Superficie lorda: mq 5,50

Valore immobile è pari quindi a € 2700,00 x mq 5,50 = € 14.850,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 14.850,00= € -1.485,00

Valore di Stima € **13.365,00**

Che si approssima a € **13.350,00**.

Valore totale di stima € 136.650,00

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 28 e dei seguenti allegati:

ALLEGATI:

1. Visure catastale storica immobili
2. Planimetrie catastali immobili

3. Stralcio Foglio di Mappa
4. a) Verbale di sopralluogo del 03.12.2024
b) Verbale di sopralluogo del 28.01.2025
5. a) 1^ Richiesta Copia atto ultraventennale
b) 2^ Richiesta Copia atto ultraventennale
6. Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e certificato storico di residenza
7. a) 1^ richiesta Accesso agli atti;
b) 2^ richiesta Accesso agli atti;
8. Oneri condominiali
9. Contratto di locazione
10. Documentazione fotografica
11. Copia PdC 46_2010+DIA2011+Autorizzazione paesaggistica

o*o*o*o*o

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. Ing. Claudio Ubaldi riferisce all'Illustrissima dott.ssa [REDACTED] G.E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e per il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

o*o*o*o*o

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Claudio Ubaldi, in data 31.03.2026, ha trasmesso la bozza di relazione peritale alle parti, fissando il termine per trasmettere eventuali osservazioni in merito al 10 aprile 2026.

Non essendo pervenute ad oggi note e/o osservazioni in merito si conferma quanto sopra riportato e riferisce all'Illustrissima dott.ssa Ferretti Federica, Giudice del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e per il proseguimento delle indagini ritenute necessarie

Civitavecchia, lì 30 Giugno 2026

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Claudio Ubaldi

