

**Tribunale Civile di Civitavecchia  
Provincia di Roma**

**R.G. 171/1998 (D.N. 158/04)**

**Dott. ssa DI TULLIO**

**Provvedimento del 06.02.2003**

**Udienza del 02.07.2004**

**CASSA DI RISPARMIO DI CIVITAVECCHIA S.p.A.**

**Corso Centocelle, 42-44 00053 Civitavecchia (RM) - C.F. 04274411000**

**CONTRO**

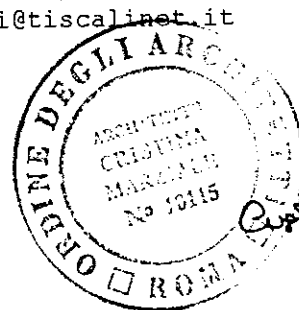


**Studio di Architettura  
e Consulenza**

Via Piero Gobetti, 11  
00053 Civitavecchia (Rm)

Tel/fax 0766/500832  
e-mail [adaobi@tiscalinet.it](mailto:adaobi@tiscalinet.it)

**II C.T.U.**  
(arch. CRISTINA MARZIALE)



**RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA**

**RELATIVA ALLA UNITA' IMMOBILIARE  
SITA IN CIVITAVECCHIA  
VIA GUASTATORI DEL GENIO N. 15**

**redatta il 05.04.2005**

## Indice

- Relazione di consulenza tecnica redatta il 05.04.2005:  
Risposta ai quesiti 1° - 9°.

## Appendici

1. Documentazione fotografica eseguita il 17.12.2004 e redatta il 17.02.2005 (foto nn. 1- 3).

## Allegati

1. Verbale di primo e secondo sopralluogo per indagini peritali effettuati dal CTU arch. Marziale Cristina in data 04.10.2004 e 17.12.2004;
2. Elaborato grafico dell'immobile pignorato relativo al progetto assentito dalla commissione edilizia del 24.05.1974 (copia fornita al CTU dalla [redacted] ma non reperibile presso l'Ufficio Urbanistico);
- 3A. Avviso di sopralluogo a mezzo di A.R. n. 12436945245-4 del 11.12.2004 del CTU ai Sigg. [redacted];
- 3B. Lettera del CTU a mezzo di A.R. n. 12436945245-4 del 11.12.2004;
4. Istanza di concessione edilizia in sanatoria Legge 724/94 presentata dalla [redacted] prot. 5637 - pratica n.583;
5. Richiesta del CTU prot. 37465 del 21.12.2004 di riesame della pratica n.583 - Legge 724/94;
- 5A. Nota del Dipartimento Urbanistica e Territorio-Condonò Edilizio L. 724/94 del 26.01.2005 prot. int. 5673 del 28.12.2004 trasmessa al CTU riguardo la pratica n.583;
6. Richiesta prot. 5222 del [redacted] del CTU all'Ufficio Urbanistico di copia della documentazione in possesso della [redacted];
7. Istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 - Prot. Gen. 3131 Prot. Urb. 3195 del 26.09.1986 - richiesta dal [redacted];
8. Richiesta del CTU prot. 5459 del 17.02.2005 di riesame dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 prot. Gen. 3131 del 26.09.1986, e di reperibilità della documentazione relativa al progetto originario e successive varianti;
- 8A. Nota del Dipartimento Urbanistica e Territorio-Condonò Edilizio L. 47/85 del 24.03.2005 prot. int. 1069 trasmessa al CTU riguardo la pratica prot. urb.n.3195;
- 8B. Nota dell'Ufficio Urbanistico prot. n. 5222/927 del 12.04.2005 in risposta alla istanza del CTU di cui all'allegato n. 8;
9. Planimetria catastale presentata presso il NCEU di Roma in data 23.02.1989 prot. 25958;
10. Formalità n. 463 del 06.04.95: contratto di mutuo ipotecario Rep. 10902 racc. 3177 del 06.04.95;
11. Copia Atto di Divisione notaio Maurizio Gaddi di Tarquinia, Rep n. 1.216 Racc. n. 675 del 17.04.1975;
12. Visura storica del CTU relativa al fabbricato in data 23.09.04 presso il NCEU di Roma;
13. Copia del certificato notarile di Gianluca Napoleone di Civitavecchia del 10.11.1999;
14. Formalità n. 5.877 del 08.11.98: Atto di donazione - notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia, Rep. N. 22870 del 12.10.89;
15. Formalità n. 3.312 del 13.07.98: Atto di Pignoramento, notaio Avv. Paolo Ricchiuto di Roma depositato il 02.07.1998;
16. Formalità n. 270 del 05.03.1997: *Ipoteca* in estensione di quella iscritta in data 03.02.1997 al Reg. Part. n. 127 - a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Roma e Civitavecchia contro [redacted];
17. Formalità n. 271 del 05.03.1997: *Ipoteca* in estensione di quella iscritta in data 03.02.1997 al Reg. Part. n. 128 - a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Roma e Civitavecchia contro [redacted];
18. Formalità n. 554 del 06.05.1997: *Ipoteca* a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [redacted];
19. Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Civitavecchia in data 11.10.2004;
- 20A. Computo superfici - Planimetria terreno;
- 20B. Computo superfici - Pianta Piano Seminterrato;
- 20C. Computo superfici - Pianta Piano Terra;
- 20D. Computo superfici - Pianta Piano Primo.

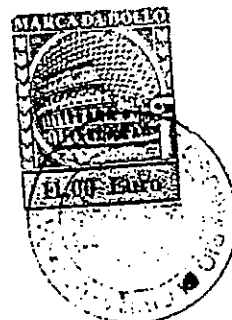
**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
(PROCED. ESECUT. n° 171/98 R.G.E.)

**PROVVEDIMENTO DEL 06.06.2003 NELLA PROCEDURA ESECUTIVA**  
**PROMOSSA DA**  
**CASSA DI RISPARMIO DI CIVITAVECCHIA S.p.A.**

Corso Centocelle, 42-44 00053 Civitavecchia (RM) - C.F. 04274411000

**CONTRO**

[REDACTED]



**PREMESSA**

La sottoscritta arch. Cristina Marziale, a seguito della nomina in qualità di C.T.U. conferita dal G.E. Dott.ssa Di Tullio in data 02.07.2004, riferisce quanto segue:

- 1) Il CTU in data 04.10.2004, si è recata presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Civitavecchia, Via Guastatori del Genio n. 15, per effettuare le indagini peritali; il CTU ha conferito con la [REDACTED], che ha rinviato il sopralluogo non essendo presente il [REDACTED] in quanto - come da lei dichiarato - non erano a conoscenza del suddetto sopralluogo (Allegato n. 1/Verbale di 1° sopralluogo indagini peritali); pertanto la Sig.ra [REDACTED] comunica i numeri telefonici necessari al CTU per fissare la data di un altro sopralluogo.  
Il CTU ha constatato che l'immobile sopradetto è utilizzato come struttura ricettiva tipo *bad and brekfast* con la seguente denominazione: *Bad and Brekfast* [REDACTED]
- 2) durante i mesi di ottobre e novembre il CTU ha contattato più volte telefonicamente la [REDACTED] per fissare la data di sopralluogo; quest'ultima ha trasmesso al CTU copia - conforme all'originale rilasciata dal Comune di Civitavecchia il 22.09.2000 - dell'elaborato grafico relativo all'immobile pignorato non essendo reperibile alcuna documentazione relativa al progetto edilizio dell'immobile presso l'Ufficio Urbanistico comunale. Tale elaborato grafico riguarda il progetto assentito dalla commissione edilizia del 24.05.1974 (Alleg. n. 2); inoltre la [REDACTED] nonostante i ripetuti inviti del CTU ad effettuare il sopralluogo, ha rinviato lo stesso in quanto l'immobile, essendo utilizzato come struttura ricettiva tipo *bad and brekfast*, è attualmente occupato dai clienti;
- 3) a seguito di avviso di sopralluogo a mezzo di A.R. n. 12436945245-4 del 11.12.2004 (Alleg. n. 3A) fissato per il giorno 17.12.2004, il CTU si è recato nuovamente in sito, ma non ha potuto effettuare il sopralluogo per l'assenza dei Sigg. [REDACTED] il CTU, dopo aver effettuato il rilievo fotografico, ha avuto l'occasione di conferire con la [REDACTED]

[redacted] - presente in prossimità dell'ingresso all'area di pertinenza dell'immobile pignorato - che ha dichiarato di lavorare presso la struttura ricettiva [redacted] ma di non essere abilitata a far accedere il CTU presso il suddetto immobile; pertanto il CTU non ha potuto effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile in quanto i proprietari non erano presenti (**Allegato n. 1/ Verbale di 2° sopralluogo indagini peritali**).

- 4) il CTU in data 18.01.2005 ha ricevuto indietro la lettera A.R. di cui al punto 3) in quanto assenti e per compiuta giacenza al mittente; pertanto si evince che la suddetta lettera non è stata mai ritirata dai Sigg. [redacted] (**Alleg. n. 3B**);
- 5) a seguito del mancato ritiro sopradetto, il CTU nuovamente ha contattato telefonicamente più volte la Sig.ra [redacted] ma senza avere la possibilità di fissare una data certa per il sopralluogo;
- 6) a seguito di ripetute indagini presso l'Ufficio Urbanistico, il CTU è venuta a conoscenza dell'esistenza di una istanza di concessione edilizia in sanatoria Legge 724/94 presentata dalla Sig.ra [redacted] in data 01.03.95 prot. 5637 - pratica n.583 - (**Alleg. n. 4**) riguardante alcuni ampliamenti volumetrici dell'immobile;
- 7) pertanto il CTU ne ha richiesto il riesame con istanza del 21.12.2004 prot. 37465 (**Alleg. n. 5**) che è stata esaminata e relazionata con nota del 26.01.2005 prot. int. 5673 del 28.12.2004 trasmessa al CTU dal Dipartimento Urbanistica e Territorio- Condonò Edilizio L. 724/94 (**Alleg. n. 5A**);
- 8) il CTU dall'esame degli elaborati grafici allegati all'istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 5637/95 sopradetta - messi a confronto con gli elaborati grafici del progetto assentito dalla C.E. del 24.05.1974 - ha constatato che, nell'elaborato grafico relativo alla sanatoria, lo stato *ante operam* non è riportato e che lo stato *post operam* comprende delle volumetrie non riscontrabili nel progetto del 1974 di cui alla C.E. menzionata (confrontare **Alleg. nn. 4 e 2**);
- 9) pertanto il CTU, con istanza prot. 5222 del 15.02.2005 (**Alleg. n. 6**) ha ritenuto necessario chiedere all'Ufficio competente sopradetto copia di eventuali progetti assentiti successivamente a quello assentito C.E. del 24.05.1974, in modo da verificare la conformità edilizia dell'immobile pignorato nella sua interezza;
- 10) dopo ripetute ricerche presso l'Ufficio Urbanistico, in data il CTU ha avuto modo di prendere atto di una precedente istanza di concessione edilizia in sanatoria - Prot. Gen. 3131 del 26.09.1986 (prot.urb.3195) - richiesta ai sensi della Legge 47/85 dal [redacted] relativa all'immobile pignorato (**Alleg. n. 7**); tale richiesta riguarda la realizzazione di due magazzini nell'area esclusiva, il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato a residenziale e di n. 2 ampliamenti realizzati al piano seminterrato ed al piano terra dell'immobile pignorato, rispetto allo stato di progetto originario assentito con licenza n. 19 rilasciato il 13.03.73 e successive varianti 33.10.73 e 10.07.74;
- 11) alla data 17.02.2005, il progetto originario e successive varianti, come la documentazione allegata, non risultano agli atti dell'Ufficio Urbanistico;
- 12) pertanto il CTU con istanza prot. 5459 del 17.02.2005, ha chiesto sia il riesame dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria Legge 47/85 prot. Gen. 3131 del 26.09.1986 (pratica n. 3195) che la reperibilità della documentazione relativa al progetto originario e successive varianti (**Alleg. n. 8**);
- 13) l'istanza del CTU prot. 5459 del 17.02.2005 è stata esaminata e relazionata dall'Ufficio Condonò Edilizio Legge 47/85 con nota del 24.03.2005 prot.int. 1069 (**Alleg. n. 8A**). Nella nota non si fa alcuna comunicazione riguardo la reperibilità della documentazione progettuale originaria dell'immobile pignorato; pertanto il

- CTU è costretto a richiedere con sollecitudine all'Ufficio Urbanistico di esprimersi a riguardo.
- 14) In data 12.04.2005 è stata trasmessa al CTU nota prot. 5222/927 (**Alleg. n. 8B**) con la quale l'Ufficio Urbanistico dichiara che:
- a) il progetto originario di cui alla concessione edilizia n.19 rilasciata il 13.03.73 risulta approvato dalla C.E. del 30.01.73, ma la pratica non è attualmente reperibile presso il proprio archivio;
  - b) non risulta alcuna documentazione relativa alle successive varianti del 23.10.1973 e 10.07.1974.
- 15) Pertanto si evidenzia l'impossibilità da parte del CTU di poter acquisire la documentazione completa, necessaria per verificare l'effettiva e reale trasformazione dell'immobile pignorato - in particolare in termini di aumento della cubatura - rispetto al progetto o ai progetti originari assentiti (attualmente non reperibili), e la conseguente impossibilità di poter definire le pratiche di condono menzionate nella loro completezza (vedere per maggiori dettagli il quesito n. 5).

Alla luce di quanto sopra esposto, il CTU, non avendo potuto altresì accedere ai luoghi, redige la seguente perizia **sulla base del sopralluogo esterno** all'immobile in oggetto e della documentazione acquisita presso il NCEU di Roma, l'Ufficio Urbanistico e la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia.

### **Risposta ai quesiti posti dal G.E. dott.ssa DI TULLIO**

**1° Quesito** Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.

L'oggetto del pignoramento è una "UNITA' IMMOBILIARE" di tipo "MEDIO", "USATO", "ABITABILE", destinata a residenza e attualmente utilizzata a struttura ricettiva tipo *bad and breakfast*, e costituisce una di due unità immobiliari facenti parte di un edificio bifamiliare, con annessa area giardinata esclusiva ad entrambe; essa si trova in:

- **Comune** CIVITAVECCHIA (Roma), località *Campo dell'Oro*;
- **Via** Via Guastatori del Genio n. 15 - posizione "PERIFERICA"
- **Piano** P. Seminterrato, P. Terra, P. Primo e P. Copertura a terrazza;
- **Interno** ---

- **Così composto** (come risulta dalla planimetria catastale presentata presso il NCEU di Roma in data 23.02.1989 prot. 25958 - (**Alleg. n. 9**) e dall'elaborato grafico denominato Allegato "A" di cui al contratto di mutuo ipotecario Rep. 10902 racc. 3177 del 06.04.95 (**Alleg. n. 10/Formalità n. 463 del 06.04.95**):

#### **PIANO SEMINTERRATO:**

n. 2 camere, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, locali termici, ripostiglio, taverna con scala di accesso al piano terra, complessivamente per una superficie calpestabile (netta) di circa mq 115,80 e lorda di circa mq 136,15;

#### **PIANO TERRA (rialzato):**

a) veranda d'ingresso (accessibile da un pianerottolo al livello), soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno con scala interna di accesso al piano seminterrato, terrazza al livello complessivamente per una superficie calpestabile (netta) di circa mq 64,00 e lorda di circa mq 75,00;

b) la terrazza a livello lati NordOvest-SudOvest di mq 56,40;

c) il pianerottolo a livello lato NordEst di mq 8,50;

**PIANO PRIMO:**

a) tre camere, bagno, disimpegno con scala interna di accesso al piano terra, complessivamente per una superficie calpestabile (netta) di circa mq 51,00 e lorda di circa mq 60,00;

b) n. 2 balconi per una superficie complessiva di mq 32,20;

**PIANO COPERTURA:**

terrazza praticabile di circa mq 94,00 accessibile mediante una scala tipo chiocciola ubicata sul balcone lato SudOvest del piano primo;

**AREA GIARDINATA:**

Si estende per una superficie di mq 2.558, risulta recintata sul lato strada mediante muro di confine e delimitata da siepi (Docum. Fotografica - foto n. 1).

- **Stato attuale** L'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte di una costruzione residenziale di maggiore consistenza, tipo *bifamiliare*, disposta su quattro livelli, di cui ne costituisce la metà speculare. L'intera costruzione è stata realizzata negli anni '70 da parte dei [redacted] su un unico terreno distinto - prima della divisione avvenuta nel 1975 (Alleg. n. 11/Atto di Divisione notaio Maurizio Gaddi di Tarquinia, Rep n. 1.216 Racc. n. 675 del 17.04.1975) - in Catasto Terreni del Comune di Civitavecchia al Foglio 27 particella 227/b.

La porzione di costruzione oggetto del pignoramento è quindi disposta su quattro livelli: Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Copertura del tipo a terrazza praticabile.

Il Piano Seminterrato è accessibile dall'area giardinata mediante una rampa a gradoni posta sul lato NordOvest.

Il Piano Terra, rialzato rispetto al piano di calpestio, è accessibile da un pianerottolo posto sul lato NordEst; la terrazza al livello è raggiungibile anche dal giardino.

Il Piano Primo è accessibile mediante una scala interna tipo *chiocciola* che collega il suddetto piano con i due sottostanti.

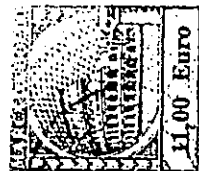
Il Piano Copertura è accessibile da una piccola scala esterna tipo *chiocciola* ubicata sul balcone lato SudOvest del Piano Primo.

Il bene pignorato, risulta composto complessivamente da (Allegato n. 9 e n. 10-Allegato A):

- n. 5 camere da letto;
- n. 1 cucinino e n. 1 cucina;
- n. 2 bagni e n. 1 servizio igienico;
- n. 1 taverna con ripostiglio;
- n.2 locali termici.

L'area giardinata ad uso esclusivo, su cui insiste tale bene pignorato, è accessibile dal percorso carrabile, proveniente da Via Guastatori del Genio n. 15, riportato in catasto al F. 27 part.lla 352 (già 121/d) (Docum. Fotografica - foto n. 2). Tale area, derivante dalla divisione menzionata, è attualmente distinta in Catasto Terreni del Comune di Civitavecchia alla Partita 3460 Foglio 27 particella 291 (già 227/b) di superficie are 25.58, confinante con proprietà [redacted] proprietà [redacted] strada comune, proprietà [redacted] salvo altri (Alleg. n. 11).

Per quanto riguarda la struttura portante dell'edificio bifamiliare, non si hanno documenti sufficienti a riguardo.



- **Confini:** (come risulta dalla planimetria catastale presentata presso il NCEU di Roma in data 23.02.1989 prot. 25958 - (Alleg. n. 9):

L'immobile pignorato confina con la proprietà [redacted] verso nord Est-SudEst, e distacca area esclusiva sui restanti lati, salvo altri.

- **Zona:** La zona in cui è inserito il fabbricato bifamiliare menzionato è situato nella prima fascia periferica - ad andamento collinare - del quartiere *Campo dell'Oro*. Tale zona periferica è servita dalle opere di urbanizzazione primaria, mentre le opere di urbanizzazione secondaria sono ubicate nelle immediate vicinanze, ovvero nel quartiere vero e proprio.

- **Stato di conservazione:**

**NOTA:** Per i motivi esposti in premessa ai punti 1) e 3) si riportano le osservazioni del CTU relative esclusivamente al **sopralluogo esterno** degli immobili pignorati effettuato in prossimità del cancello d'ingresso al terreno in oggetto.

Le facciate esterne della costruzione bifamiliare, con finitura ad intonaco tipo *caprese*, risultano in uno stato di degrado la cui consistenza non è quantizzabile in quanto non è possibile osservare da vicino l'edificio.

(Doc. fotografica - foto n° 1 e 3).

- **N.C.E.U.:**

**ABITAZIONE** - Comune di Civitavecchia, Foglio 27, Partic. 291, (Alleg. n. 12/Visura storica del CTU in data 23.09.04 presso il NCEU di Roma e Alleg. n. 9/Planimetria catastale Prot. n. 25958 del 03.03.1989);

**NOTE:**

- 1) Nonostante sia stata effettuata nel 1989 la denuncia di variazione per ampliamento (prot. 25958), la suddetta unità immobiliare non risulta essere censita; infatti non sono indicati i seguenti dati di classamento (Categ. A/..., Classe, Consistenza e Rendita).
- 2) Il progetto originario, costituito da 4 vani, accessori e garage, è stato denunciato con scheda prot. 225 del 24.01.75.

**AREA ESCLUSIVA** - Comune di Civitavecchia, Partita 3460, Foglio 27, particella 291 (già 227/b), are 25.58, R.D. £ 74.18, R.A. £ 17.91 (documentazione catastale allegata all' Alleg. n. 11/Atto di Divisione);

**NOTA:**

- 1) Non risultano inserito in banca dati il frazionamento del terreno sopradetto così come riportato nell'Atto di Divisione menzionato.

**2° Quesito** Accerti il CTU la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle trascrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali.

- Dalle visure effettuate in data 09.08.2004 presso la Circoscrizione di Conservatoria dei RR.II. di

Civitavecchia e dal certificato notarile di Gianluca Napoleone di Civitavecchia del 10.11.1999 (Alleg. n.13) il C.T.U. accerta la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, pertanto si riporta quanto segue:

**A) ELENCO DELLE TRASCRIZIONI:**

1. *Nota di trascrizione* iscritta a Civitavecchia il 24.08.73 al Reg. Part. 5519 a favore dei [redacted] **Atto di compravendita** - a rogito notaio G. Capparella di Civitavecchia Rep. N. 173.155 del 25.07.73, registrato a Civitavecchia il 10.08.73 al n. 1998 vol. 109 - del terreno sito in Civitavecchia, loc. *Campo dell'Oro* distinto in catasto alla Partita 3389, F. 27 Part.lla 291 (già 121c) per are 50.

**NOTE:**

- 1) Nella vendita è compresa la licenza di costruzione n. 19 del 13.03.73 rilasciata dal Comune di Civitavecchia per la realizzazione di una abitazione.
- 2) la parte acquirente dichiara di conoscere tutti i patti e le condizioni contenuti nell'atto d'obbligo sottoscritto dai venditori a favore del Comune di Civitavecchia in data 27.03.73 a Rogito notaio Capparella Rep. N. 170.414 trascritto a Civitavecchia l'11.04.73 Reg. Part. 3284.

2. *Nota di trascrizione* iscritta a Civitavecchia il 26.04.75 al Reg. Part. 1524 (Alleg. n. 11) a favore dei [redacted] **Atto di divisione**, a rogito notaio Maurizio Gaddi di Tarquinia, Rep. n.1.216 del 17.04.75, Racc. n.675, registrato a Viterbo il 23.04.75 al n. 2833
  - **Proprietà** [redacted] piena proprietà di
    - a) porzione di fabbricato sito in Civitavecchia, località *Campo dell'Oro*, denunciata all'UTE di Roma il 24.01.75 con scheda prot. N. 225;
    - b) porzione di terreno di sup. catastale mq 2558 riportati al NCT alla Partita 3460 F. 27 Part.lla 291 già 227/b.
  - **Proprietà** [redacted] omissis

3. *Nota di trascrizione* iscritta a Civitavecchia il 08.11.98 al Reg. Part. 5.877 (Alleg. n. 14) a favore della [redacted] **Atto di donazione**, a rogito notaio Paolo Becchetti di Civitavecchia, Rep. N. 22870 del 12.10.89
  - nuda proprietà dell'abitazione sita in Civitavecchia, Via Guastatori del Genio n.15, su quattro livelli, denunciata all'UTE di Roma il 24.01.75 con scheda prot. N. 225 e successiva denuncia di variazione per ampliamento del 08.03.89 prot. N. 025958;
  - nuda proprietà del terreno, su cui insiste l'abitazione, riportato in NCT al Foglio 27 Part.lla 291 già 227/b per are 25.58.

**NOTE:**

- 1) Nel suddetto atto di donazione si evidenzia che:
  - a) i [redacted] riserva l'usufrutto dei suddetti beni;
  - b) la strada di accesso al terreno in oggetto, proveniente da Via Guastatori del Genio n. 15 - riportato in catasto al F. 27 part.lla 352 (già 121/d) - è in comproprietà con il Sig. [redacted]
  - c) sul confine Nord\_Ovest (verso la proprietà [redacted]) è stata costituita servitù di passaggio pedonale - per accedere ad un pozzo in virtù del diritto reale di attingimento acqua del Sig. [redacted] su una striscia di terreno della larghezza di mt. 2,00 e profondità mt. 10,50



insistente su porzione terreno in oggetto a partire alla strada comune di cui al punto b) soprariportato fino a raggiungere il pozzo;

- 2) L'iscrizione ipotecaria Formalità n.187 del 18.03.1975 - menzionata nell'atto di donazione - gravante sul terreno in Civitavecchia riportato in catasto al F. 27 part.IIa 291 (già 121/c) - a favore dei Monte dei Paschi di Siena e a carico del donante/usufruttuario [redacted] non risulta essere stata rinnovata dopo 20 anni.

4. *Nota di trascrizione* trascritta a Civitavecchia il 13.07.98 al Reg. Part. n. 3.312 (Alleg. n. 15) a favore della Cassa di Risparmio di Civitavecchia contro [redacted] **Atto di Pignoramento**, notaio Avv. Paolo Ricchuto di Roma depositato il 02.07.1998, sull'immobile sito in Civitavecchia, località *Campo dell'Oro*, Via Guastatori del Genio n. 15 e annessa area esclusiva.

#### B) ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE:

1. *Ipoteca* di £. 1.250.000.000 iscritta a Civitavecchia il 06.04.1995 al Reg. Part. n. 463 a favore della Cassa di Risparmio di Civitavecchia S.p. A. contro [redacted] garanzia di mutuo, gravante sulla porzione immobiliare pignorata (Alleg. n. 10).
2. *Ipoteca* di £. 200.000.000 iscritta a Civitavecchia il 05.03.1997 al Reg. Part. n. 270 - in estensione di quella iscritta in data 03.02.1997 al Reg. Part. n. 127 - a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Roma e Civitavecchia contro [redacted] forza del decreto ingiuntivo n. 14/97 del Tribunale di Civitavecchia del 23.01.97 (sorte £. 137.031.898), gravante sulla porzione immobiliare pignorata e su altro bene (Alleg. n. 16).
3. *Ipoteca* di £. 300.000.000 iscritta a Civitavecchia il 05.03.1997 al Reg. Part. n. 271 - in estensione di quella iscritta in data 03.02.1997 al Reg. Part. n. 128 - a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. di Roma e Civitavecchia contro [redacted] in forza del decreto ingiuntivo n. 15/97 del Tribunale di Civitavecchia del 23.01.97 (sorte £. 211.520.731), gravante sulla porzione immobiliare pignorata e su altro bene (Alleg. n. 17).
4. *Ipoteca* di £. 210.000.000 iscritta a Civitavecchia il 06.05.1997 al Reg. Part. n.554 - a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro [redacted] gravante sulla porzione immobiliare pignorata e su altri beni (Alleg. n. 18):
  - Proprietà [redacted] porzione immobiliare pignorata;
  - Proprietà [redacted] altri beni (omissis);
  - Proprietà [redacted] omissis

**NOTA:** Dalla ricerca automatizzata risulta una annotazione per restrizione di beni (Formalità n. 1558 del 21.06.04), ma che non riguarda il bene pignorato.

**OSSERVAZIONE:** Dalla ricerca automatizzata risultano pubblicate ulteriori formalità a carico De [redacted].

**3° Quesito** Se l'immobile non risulta accatastato, il CTU proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Il C.T.U., dalla visura storica dell'immobile oggetto del pignoramento, ha constatato quanto segue (**Alleg. n. 12/Visura storica del CTU in data 23.09.04 presso il NCEU di Roma**):

- 1) i dati riportati sono relativi alla denuncia di variazione Prot. n. 25958 del 03.03.1989 a seguito di ampliamento (**Alleg. n. 9/Planimetria catastale**);
- 2) non sono riportati i dati del classamento;

**NOTA:**

1) Dalla visura effettuata dal CTU in data 23.09.04 presso il NCEU di Civitavecchia non risultano ancora inseriti sia i dati del classamento relativi alla denuncia - Prot. n. 25958 del 03.03.1989 - di variazione per ampliamento della porzione di fabbricato (**Alleg. n.12**) sia quelli relativi al frazionamento del terreno effettuato in data 03.03.1975 così come riportato nell'Atto di divisione (**Alleg. n. 11**).

Pertanto il CTU evidenzia la necessità di richiedere presso il catasto di Roma - mediante modello 30 - l'inserimento in banca dati della suddetta variazione e del suddetto frazionamento. A riguardo, si ritiene opportuno trasmettere tale istanza solo dopo aver effettuato un sopralluogo sia dell'edificio che del terreno oggetto del pignoramento.

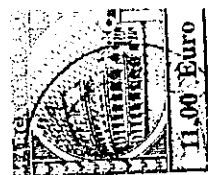
**4° Quesito** Indichi il CTU l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

- Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile in oggetto, distinto in NCT al Foglio 27 Part.IIIa 291 già 227/b è destinato dal P.R.G. - approvato con D.P.R. in data 02.10.67 e successive varianti - a zona agricola (tipo edilizio A) e in parte in zona di tipo A9 - *Area archeologica a tutela orientata* - di cui al Piano Territoriale Paesistico; per il dettaglio vedere il certificato rilasciato dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Civitavecchia in data 11.10.2004 (**Alleg. n. 19**).

**5° Quesito** Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria.

1) Il fabbricato bifamiliare è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n.19 rilasciata dal Comune di Civitavecchia in data 13.03.73 e successive varianti in data 23.10.73 e 10.07.74, come riportato nell'Atto di Donazione (**Alleg. n. 15**); la documentazione relativa alla licenza edilizia sopradetta non risulta agli atti dell'Ufficio Urbanistico comunale, come già riportato in premessa al punto 14) (**Alleg. n. 8B**).

A riguardo, come già riportato in premessa al punto 2), la [redacted] ha trasmesso al CTU una copia conforme all'originale - rilasciata dal Comune di Civitavecchia il 22.09.2000 - dell'elaborato grafico (**Alleg. n. 2**) relativo al progetto di una casetta agricola, proprietà [redacted] assentito dalla C.E. del 24.05.74 e sostitutivo di quello approvato in data 30.01.73.



**2A)** La suddetta costruzione è stata oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 a seguito dei seguenti abusi edilizi (**Alleg. n. 7/Istanza prot.gen. 3131 prot. urb. 3195 del 26.09.86 e relativa documentazione allegata**):

- a) cambio di destinazione d'uso a residenziale del Piano Seminterrato per una superficie di mq 85,80;
- b) ampliamento del Piano Seminterrato e del Piano Terra per una superficie complessiva di mq 38,38;
- c) realizzazione di due magazzini - nell'area esclusiva - per una superficie complessiva di mq 26,82.

**2B)** La pratica prot. gen./urb. 3131/3195 sopradetta è stata esaminata e relazionata dall'Ufficio Condono Edilizio Legge 47/85 con nota del 24.03.2005 prot.int. 1069 (**Alleg. n. 8A**) con la quale si richiede documentazione integrativa necessaria al rilascio della concessione in sanatoria, nonché si evidenzia che la pratica non può essere esaminata nella sua interezza per la mancanza della documentazione grafica proprodeutica per il calcolo delle volumetrie da condonare e necessaria per il calcolo degli oneri concessori.

**2C)** Il CTU, non avendo potuto acquisire l'intera documentazione progettuale e effettuare il sopralluogo, non ha gli elementi sufficienti per poter compilare la documentazione grafica integrativa di cui al punto 2B). Pertanto il calcolo del presumibile costo della sanatoria L. 47/85 - escluso il costo degli oneri concessori - è di € 1.336,97 (integrazione oblazione) + € 44,00 (marche) + € 309,60 (diritti di segreteria) = € 1.690,57 (**Alleg. n. 8A**). Considerando l'onorario di un tecnico, per la redazione della documentazione integrativa richiesta, pari ad € 1.200,00, il costo complessivo della sanatoria L. 47/85 è di € (1.690,57 + 1.200,00) = € **2.890,57** (escluso il costo degli oneri concessori).

**NOTA:** Si fa presente che il terreno su cui insiste l'immobile ricade in *zona archeologica a tutela orientata* (**Alleg. n. 19**), pertanto l'eventuale rilascio della concessione in sanatoria è subordinato all'acquisizione del parere dell'Ente tutorio del vincolo.

**3A)** Successivamente la suddetta costruzione è stata oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 a seguito di ampliamento del Piano Terra e del Piano Primo (**Alleg. n. 4/Istanza prot. 5637 del 01.03.95 e relativa documentazione allegata**).

**3B)** A seguito di istanza da parte del CTU di riesame della suddetta istanza di condono - prot. 37465 del 21.12.2004 (**Alleg. n. 5**) - l'Ufficio Condono Edilizio L. 724/94, con nota del 26.01.05 prot.gen./int.37465/5673 ha trasmesso l'elenco degli adempimenti, dei versamenti e della documentazione necessari e propedeutici al rilascio della concessione in sanatoria (**Alleg. n. 5A**).

**3C)** Pertanto il calcolo del presumibile costo della sanatoria L. 724/94 è di € 376,76 (integrazione oneri concessori) + € 11,00 (marche) + € 77,40 (diritti di segreteria) = € 465,16 (**Alleg. n. 5A**). Considerando l'onorario di un tecnico, per la redazione della documentazione integrativa richiesta, pari ad € 700,00, il costo complessivo della sanatoria L. 724/94 è di € (465,16 + 700,00) = € **1.165,16**.

**NOTA:** Si fa presente che il terreno su cui insiste l'immobile ricade in *zona archeologica a tutela orientata* (**Alleg. n. 19**), pertanto l'eventuale rilascio della concessione in sanatoria è subordinato all'acquisizione del parere dell'Ente tutorio del vincolo.

**4)** Non risulta agli atti dell'Ufficio Urbanistico alcuna documentazione relativa ai certificati di collaudo statico e di abitabilità.

**5)** Il CTU, non avendo potuto accedere ai luoghi non ha gli elementi necessari per stabilire se l'immobile, così come accatastato in data 03.03.89, risulta corrispondente con lo stato dei luoghi.

**6° Quesito** Dica il C.T.U. se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Erariale.

A seguito di Atto di divisione Rep. 1.216 Racc. n. 675 del 17.04.1975 registrato a Viterbo il 23.04.75 al n. 2833 (Alleg. n. 11) la porzione di edificio bifamiliare con annessa area esclusiva, oggetto del pignoramento, può essere venduto autonomamente.

**7° Quesito** Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Il C.T.U. non ha gli elementi sufficienti per rispondere al suddetto quesito. Comunque, dal sopralluogo del CTU effettuato in data 04.10.2004 e dalla dichiarazione della [redacted] durante i colloqui con il CTU, si evidenzia che attualmente l'immobile pignorato è attualmente utilizzato come struttura ricettiva tipo *bad and brekfast*.

**8° Quesito** Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

1) Come già relazionato per il quarto quesito, il lotto di terreno annesso all'immobile in oggetto, riportato in NCT alla Partita 3460 Foglio 27 Part.lla 291 (già 227/b) ricade in parte nella zona di tipo A9/Area archeologica a tutela orientata di cui al Piano Territoriale Paesistico (Alleg. n.19).

- Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, alcune parti del territorio sono soggette ad usi civici (Alleg. n. 19).
- L. [redacted], hanno acquisito il bene pignorato mediante Atto di donazione (Alleg. n. 14).

A riguardo, il CTU non è a conoscenza dell'eventuale assegnazione del bene pignorato al coniuge della [redacted]

**9° Quesito** Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Dopo un attento esame dei particolari sopra esposti, tenuto conto:

- delle caratteristiche costruttive;
- della vetustà;
- dell'attuale stato di conservazione;
- delle attuali quotazioni di mercato del Comune di Civitavecchia e di quelle indicate nel Bollettino Osservatorio Immobiliare 2° semestre 2004, della superficie commerciale computata secondo il seguente criterio:
- 100% delle superfici calpestabili;
- 60 % della superficie calpestabile del piano seminterrato;
- 60% della superficie calpestabile dei magazzini;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e di quelle perimetrali;

- 30% della superficie del terrazzo;
- 15% della superficie dei giardini

(vedere Allegati nn. 20A, 20B, 20C, 20D e n. 9)

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		
OGGETTO	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO SEMINTERRATO	MQ 136,15	MQ 78,00 (60% di MQ 130,00)
PIANO TERRA	MQ 75,00	MQ 70,24
PIANO PRIMO	MQ 60,00	MQ 55,65
TERRAZZI E BALCONI	MQ 56,40+8,45+32,20+94,00= MQ 191,05	MQ 57,31 (30 % di MQ 191,05)
MAGAZZINI	MQ 14,72 + 7,77 = MQ 22,49	MQ 9,00 (40% di MQ 22,49)
		<b>MQ 270,20</b>
AREA GIARDINATA ESCLUSIVA	MQ 2.558 di cui: MQ 75,00 SAGOMA EDIFICIO MQ 2558 - 75=MQ 2483 TERRENO	<u>SAGOMA</u> : MQ 75x10%=MQ 7.5 <u>TERRENO</u> :MQ2483x0,02%=MQ49,66 MQ (7,5+49,66)= <b>TOTALE MQ 57,16</b>

La superficie commerciale dell'immobile pignorato (EDIFICIO) risulta pari a mq 313,20 e quella dell'area esclusiva risulta pari a mq 57,16. Pertanto il:

### VALORE DELL'IMMOBILE (EDIFICIO)

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

$$\text{Euro/mq.} = 1.250,00$$

Si considera il fattore di deprezzamento in quanto l'immobile necessita di lavori di ristrutturazione interni.

$$\text{Valore dell'immobile} = \text{€ } 1.250,00 \times \text{mq } 270,20 = \text{€ } 337.500,00$$

Pertanto il valore stimato dell'immobile risulta pari a Euro

**PREZZO BASE : Euro 337.500,00**

### VALORE DELL'IMMOBILE (AREA ESCLUSIVA)

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

$$\text{Euro/mq.} = 1.250,00$$

Si considera il fattore di deprezzamento in quanto l'immobile necessita di lavori di ristrutturazione interni.

Valore dell'immobile = € 1.250,00 x mq 57,16 = € 71.450,00

**Pertanto il valore stimato dell'immobile risulta pari a Euro**

**PREZZO BASE : Euro 408.950,00**

**PREZZO BASE COMPLESSIVO:**  
**(EDIFICIO + AREA ESCLUSIVA)**  
**Euro 408.950,00**

A tale valore di stima si dovranno detrarre i seguenti costi relativi alle pratiche di condono edilizio:

- il costo complessivo della sanatoria richiesta ai sensi della Legge 47/85 è di € 2.890,57 (escluso il costo degli oneri concessori);
- il costo complessivo della sanatoria richiesta ai sensi della Legge n.724/94 pari a € 1.165,16;
- oneri del professionista di € 500,00 per la prestazione professionale da eseguire presso il catasto per la denuncia di variazione;

pertanto

**il valore di mercato finale dell'immobile risulta pari a**  
**€ (408.950,00 - (2.890,57 + 1.165,16 + 500,00) =**  
**€ (408.950,00 - 4.555,73) = Euro 404.394,27**

**PREZZO BASE : Euro 404.394,27**

Civitavecchia, 05.04.2005

Il CTU  
(arch. Cristina Marziale)

*Cristina Marziale*

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

L'anno 2005, addì 15 del mese di aprile, innanzi al cancelliere sottoscritto è comparso l'arch. Cristina Marziale, con studio in Civitavecchia, Via Piero Gobetti n. 11, il quale deposita l'allegata perizia che si compone di n.12 pagine e n.25 allegati compreso il verbale di inizio operazioni peritali.

Il Cancelliere

Il C.T.U.

*Cristina Marziale*

# **Tribunale Civile di Civitavecchia**

**Provincia di Roma**



**AGORA'**

Studio di Architettura  
e Consulenza

Via E. Mattei, 11  
00187 Roma (RM)  
Tel/fax 06/6730651  
e-mail: [agora@tin.it](mailto:agora@tin.it)

Il C.T.U.

(arch. CRISTINA MARZIALE)

*Cristina Marziale*



## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**RELATIVA ALLA UNITA' IMMOBILIARE  
SITA IN CIVITAVECCHIA  
VIA GUASTATORI DEL GENIO N. 15**

redatta il 05.04.2005

FOTO N. 2



FOTO N. 1

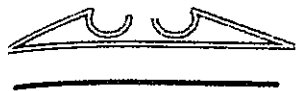


FOTO N. 3



# Tribunale Civile di Civitavecchia

Provincia di Roma



**AGORA'**

Studio di Architettura  
e Consulenza

Dr. Elena Marziale, D.  
Architettura e Urbanistica  
Via Roma, 100/101  
00187 Roma, Italia  
Tel. 06/49811111

Il C.T.U.  
(rappresentata dalla Arch. CRISTINA MARZIALE)

*Cristina Marziale*

## ALLEGATI

**RELATIVA ALLA UNITA' IMMOBILIARE  
SITA IN CIVITAVECCHIA  
VIA GUASTATORI DEL GENIO N. 15**

redatta il 05.04.2005



TRIBUNALE DI CORTINA D'AMPEZZO

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2001, nel mese ottobre, giorno 14  
 + CTU si è recato in detto punto, l'habitat  
 ed ha constatato che verso il 15 settembre  
 ed ha parlato con la [redacted]  
 [redacted] la quale chiede di [redacted] e [redacted]  
 non appena ha constatato [redacted]  
 [redacted] - X (comp. Tel.) [redacted]  
 [redacted]  
 [redacted]

il CTU [redacted] [redacted]  
 la [redacted] [redacted]

VERBALE DI 2° SOPRALLUOGO

L'anno 2001, del mese di dicembre, giorno 17  
 alle ore 10,00 il CTU si è recato nuovamente  
 effettuando in [redacted] fotografie dell'area [redacted] di [redacted] pignone.  
 in [redacted] [redacted] non ha potuto effettuare il  
 sopralluogo in quanto non erano presenti.  
 [redacted]  
 L'anno 2001, del mese di [redacted]  
 con [redacted] di [redacted] n° 12436945745. 4  
 del 11/12/01. Il CTU ha [redacted] [redacted]  
 alla [redacted] [redacted] presente nei  
 punti [redacted] [redacted] della [redacted] del [redacted] 15  
 [redacted] [redacted] [redacted] di CTU

non avendo potuto fare alcuna altra cosa  
[REDACTED] ha ritenuto di lasciare  
leggi alla ore 9,45.

X CTU

Cristina Rivalle