

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI CIVITAVECCHIA**

-ESECUZIONI IMMOBILIARI-

**Procedura Esecutiva R.G.E.I n° 17/1992
e Procedure Riunite
(RGEI nn° 86/93-10/93-76/94-143/12-196/13);**

**“Istituto di Credito delle
Casse di Risparmio Italiane”**

C/

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Paola Romana Lodolini

C.T.U.: Geom. Fabio IZZI

Incarico udienza il 24/04/2015

Prossima udienza il 22/01/2016



TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

-ESECUZIONI IMMOBILIARI-

PROCEDURA ESECUTIVA: RGEI n° 17/1992 e Procedure Riunite
(RGEI nn° 86/1993-10/1993-76/1994-143/2012-196/2013);

INCARICO UDIENZA: 24/04/2015;

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Romana Lodolini;

C.T.U.: Geom. Fabio IZZI;

PROMOSSA: "Istituto di Credito delle Casse di Risparmio Italiane";

CONTRO: [REDACTED]

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Fabio IZZI, nato a Civitavecchia (RM) il 25/09/1971 - C.F.: ZZI FBA 74P25 C773L -, residente in Cerveteri (RM), Via Saverio Patrizi Montoro n° 7, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Roma al n° 7.908, con studio in Cerveteri (RM), Viale Alessandro Manzoni n° 31, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, Dottorssa Paola Romana Lodolini, nell'udienza del 24/04/2015, quale C.T.U. nella Procedura Esecutiva R.G.E.I. n° 17/1992 e procedure riunite (R.G.E.I. nn° 86/1993 - 10/1993 - 76/1994 - 143/2012 - 196/2013), tra "Istituto di Credito delle Casse di Risparmio Italiane" Contro [REDACTED] a rispondere ai quesiti di cui in seguito. Eseguita le opportune indagini presso pubblici uffici, svolto sopralluogo nei beni soggetto al pignoramento, effettuate le dovute rilevazioni e misurazioni, scattata idonea documentazione fotografica dei beni ed espletate indagini di mercato in loco, perizia quanto segue:



-RISPOSTA AI 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;

• **Premette che la presente consulenza tecnica viene seguita in merito alla Procedura Esecutiva R.G.E.I. n° 17/1992 la quale, in seguito, è stata rinnovata e riunita con altre esecuzioni immobiliari, (R.G.E.I. nn° 86/1993-10/1993-76/1994-143/2012-196/2013), per le quali le parti ricorrenti hanno prodotto originariamente la documentazione prevista. Inoltre il sottoscritto ha provveduto a stimare i beni che attualmente sono ancora in quota di proprietà delle parti esegutate, e quindi ad allegare la documentazione aggiornata, (atti catastali, urbanistici, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli). In particolare il sottoscritto, dalle verifiche eseguite, ha riscontrato che i beni pignorati ancora in proprietà alla parte esegutata sono i seguenti:**

Lotto 2/A: Appartamento sito in Civitavecchia (RM), Vicolo Ranucci n° 2, piano 1°, interno 3, distinto nel Catasto Urbano al Foglio 22, Particella 276, sub 506, (Allegati 5). Pignorato



nella Procedura Rinnovata n° 17/1992, per la quota di proprietà di 1/2 a carico della [REDACTED]

Lotto 2/B: Appartamento sito in Civitavecchia (RM), Vicolo Ranucci n° 2, piano 3°, interno 10, distinto nel Catasto Urbano al Foglio 22, Particella 383, sub 506, (Allegati 6). Pignorato nella Procedure Rinnovata n° 17/1992, per la quota di proprietà di 1/2 a carico della [REDACTED]

Lotto 10: Locale commerciale, ex discoteca in stato di abbandono, sito nel Comune di Allumiere (RM), Via Teodolfo Mertel, posto al piano seminterrato con accesso da due rampe di scale poste nei civici nn° 48-52/E. Distinto nel Catasto Urbano al Foglio 23, Particella 789, subb 503-504, (Allegati 7). Il quale è pignorato nelle Procedure Rinnovate nn° 17/92-76/94, per l'intera quota proprietà a carico della [REDACTED]

Lotto 15: Appartamento sito in Civitavecchia (RM), Via Apollodoro n° 60, piano terra, distinto nel Catasto Urbano al Foglio 20, Particella 67, (Allegati 8). Pignorato per l'intera quota di proprietà a carico di [REDACTED] proprio e quale erede di [REDACTED] nella Procedura n° 196/2013, riunita alle Procedure nn° 17/92-86/93-10/93-76/94-143/12;

Mentre in merito ai sotto elencati Lotti, nn° 3-4-5-6-7-8, il sottoscritto fa presente che durante le indagini eseguite presso la



Conservatoria/Catasto di Civitavecchia, e in seguito ai vari accessi in Allumiere, per reperire tra l'altro gli atti urbanistici dei beni e svolgere sopralluoghi negli stessi, ha accertato che non tutti risultano in uso o in proprietà all'esecutata [redacted] ma ad altre persone. In particolare si è accertato quanto segue:

Lotto 3: Appartamento sito nel Comune di Allumiere (RM), Via Monte Roncone n° 12, posto al piano terzo, scala "D", documentato con le foto di cui all'Allegato 4/F. L'unità immobiliare è distinta nel Catasto Urbano al Foglio 25, Particella 229, sub 20, (Allegati 9). Pignorata nella Procedura n° 17/1992 per la quota di proprietà di 1/2 a carico della sig. [redacted]. Mentre dalle risultanze dei sopralluoghi eseguiti si è accertato che l'immobile non è abitato, ma sul citofono risultavano scritti i cognomi dei [redacted]. Contattato l'amministratore del condominio, [redacted] riferiva che l'abitazione è di proprietà del sig. [redacted].

Lotto 4: Magazzino sito nel Comune di Allumiere (RM), Via Monte Roncone n° 12, posto al piano interrato di un edificio condominiale, il quale nella Procedura n° 17/1992 è pignorato per la quota di proprietà di 1/2 a carico della [redacted] viene descritto catastalmente al Foglio 25, Particella 229, sub 39, (Allegati 10/A-B). Mentre dagli



accertamenti eseguiti si è rilevato che il bene è stato oggetto di frazionamento, con variazione catastale n° 376 del 04/01/1984, in atti dal 20/08/2008, (protocollo n° RM1069826). Il frazionamento ha generato le seguenti unità immobiliari:

- Sub 503, (Allegati 10/C-D), locale autorimessa di mq 40,00, attualmente di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]
le [REDACTED] redatto dal Notaio Stefano Sammartano in data 26/01/2012 con Repertorio n° 30.440. In precedenza alle sigg.re

[REDACTED] il bene era pervenuto in Successione per le morti dei [REDACTED]

avvenuta in data 15/07/2005, e della [REDACTED]

[REDACTED] avvenuta in data 13/10/2013. In precedenza i

[REDACTED] o
acquistato l'unità immobiliare dalla [REDACTED]

(esecutata), in virtù dell'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Paolo Becchetti in data 03/02/1984 con Repertorio n° 10.079;

- Sub 504, (Allegati 10/E-F), locale autorimessa di mq 35,00, attualmente di proprietà [REDACTED] in virtù dell'Atto di Compravendita con [REDACTED]



(esecutata), redatto dal Notaio Paolo Becchetti in data 12/04/1985 con Repertorio n° 12.884;

- Sub 505, (Allegato 10/G), locale attualmente senza categoria catastale e intestato all'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] In merito alla presente unità immobiliare il sottoscritto, dalle informazioni avute in loco e dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici, non ha potuto stabilire se il bene è ancora nella disponibilità dell'Esecutata. Se il pignoramento gravasse ancora sul bene sarà necessario eseguire sopralluogo all'interno del locale, attualmente serrato con una basculante, come documenta la foto di cui all'Allegato 4/F, in modo di accertare la reale consistenza e stato di manutenzione e stabilire il suo valore commerciale. Inoltre sarà necessario eseguire variazione catastale per inserire la planimetria mancante del bene e censirlo con la categoria catastale C/6. Mentre in merito agli atti autorizzativi per la costruzione della palazzina, in cui insiste l'unità immobiliare in questione, si fa presente che sono già state reperite le concessioni edilizie le copie sono negli Allegati 18.

Lotto 5: Magazzino sito nel Comune di Allumiere (RM), Via Monte Roncone n° 12, posto al piano interrato di un edificio condominiale, il quale nella Procedura n° 17/1992 è pignorato per la quota di proprietà di 1/2 a carico della



[REDACTED] viene descritto catastalmente al Foglio 25, Particella 229, sub 40, e intestato all'esecutata, sig.ra [REDACTED] (Allegati 11). In merito alla presente unità immobiliare il sottoscritto dalle informazioni avute in loco e dagli accertamenti eseguiti presso pubblici uffici non ha potuto stabilire con certezza se il bene è ancora nella disponibilità dell'Esecutata. Se il pignoramento gravasse ancora sul bene sarà necessario eseguire sopralluogo all'interno del locale, attualmente serrato con una porta in ferro, come documenta la foto di cui all'Allegato 4/G, in modo di accertare la reale consistenza e stato di manutenzione e stabilire il suo valore commerciale. Mentre in merito agli atti autorizzativi per la costruzione della palazzina, in cui insiste l'unità immobiliare in questione, si fa presente che sono già state reperite le concessioni edilizie le cui copie sono negli Allegati 18.

Lotto 6: Magazzino sito nel Comune di Allumiere (RM), Via Monte Roncone n° 12, posto al piano interrato di un edificio condominiale, il quale nella Procedura n° 17/1992 è pignorato per la quota di proprietà di 1/2 a carico della [REDACTED] viene descritto catastalmente al Foglio 25, Particella 229, sub 42, (Allegati 12). Attualmente il bene è di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] a virtù dell'Atto di Compravendita con la sig.ra [REDACTED]



[REDACTED] edatto dal Notaio Paolo Becchetti in data
29/12/1978 con Repertorio n° 955.

Lotto 7: Magazzino sito nel Comune di Allumiere (RM), Via Monte Roncone n° 12, posto al piano interrato di un edificio condominiale, il quale nella Procedura n° 17/1992 è pignorato per la quota di proprietà di 1/2 a carico della [REDACTED] viene descritto catastalmente al Foglio 25, Particella 229, sub 45, e intestato all'esecutata, [REDACTED] Allegati 13). In merito alla presente unità immobiliare il sottoscritto dalle informazioni avute in loco e dagli accertamenti eseguiti presso pubblici uffici non ha potuto stabilire con certezza se il bene è ancora nella disponibilità dell'Esecutata. Se il pignoramento gravasse ancora sul bene sarà necessario eseguire sopralluogo all'interno del locale, attualmente serrato con una basculante in ferro, come documenta la foto di cui all'Allegato 4/G, in modo da accertare la reale consistenza e stato di manutenzione e stabilire il suo valore commerciale. Mentre in merito agli atti autorizzativi per la costruzione della palazzina, in cui insiste l'unità immobiliare in questione, si fa presente che sono già state reperite le concessioni edilizie le cui copie sono negli Allegati 18.

Lotto 8: Appartamento sito nel Comune di Allumiere (RM), Via Monte Roncone n° 17, posto al piano terra, scala "A",



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



- Per quanto concerne l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui vari immobili pignorati si aggiornano gli elenchi già presenti negli atti, ovvero:

Per il Lotto 2/A, la cui ispezione è nell'Allegato 3/A, vi sono:

- Iscrizione del 20/10/2011, Registro Particolare n° 2.015 e Registro Generale n° 10.761, (Formalità di riferimento: Iscrizione di n° 1.539 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, Repertorio n° 1.539/1991 del 23/10/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.
 1. Annotazione n° 915 del 04/06/2012 (restrizione beni);
 2. Annotazione n° 90 del 12/02/2014 (restrizione beni).
- Iscrizione del 30/11/2011, Registro Particolare n° 2.250 e Registro Generale n° 12.187, (Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1.809 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, Repertorio n° 6.842 del 08/11/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.
 1. Annotazione n° 570 del 23/06/2014 (restrizione beni).
- Iscrizione del 30/11/2011, Registro Particolare n° 2.252 e Registro Generale n° 12.191, (Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1.808 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, Repertorio n° 6.841 del 08/11/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.
 1. Annotazione n° 569 del 23/06/2014 (restrizione beni).



- Trascrizione del 16/01/2012, Registro Particolare n° 326 e Registro Generale n° 469, (Formalità di riferimento: Trascrizione n° 957 del 1992), per Atto Esecutivo o Cautelare -Rinnovazione Pignoramento Immobiliare-, emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 11/01/1992 con Repertorio n° 957.

1. Annotazione n° 571 del 23/06/2014 (restrizione beni).

Per il Lotto 2/B, la cui ispezione è nell'Allegato 3/B, vi sono:

- Iscrizione del 20/10/2011, Registro Particolare n° 2.015 e Registro Generale n° 10.761, (Formalità di riferimento: Iscrizione di n° 1.539 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, Repertorio n° 1.539/1991 del 23/10/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.

1. Annotazione n° 915 del 04/06/2012 (restrizione beni);

2. Annotazione n° 90 del 12/02/2014 (restrizione beni).

- Iscrizione del 30/11/2011, Registro Particolare n° 2.250 e Registro Generale n° 12.187, (Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1.809 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, Repertorio n° 6.842 del 08/11/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.

1. Annotazione n° 570 del 23/06/2014 (restrizione beni).

- Iscrizione del 30/11/2011, Registro Particolare n° 2.252 e Registro Generale n° 12.191, (Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1.808 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, Repertorio n° 6.841 del



08/11/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.

1. Annotazione n° 569 del 23/06/2014 (restrizione beni).

- Trascrizione del 16/01/2012, Registro Particolare n° 326 e Registro Generale n° 469, (Formalità di riferimento: Trascrizione n° 957 del 1992), per Atto Esecutivo o Cautelare -Rinnovazione Pignoramento Immobiliare-, emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 11/01/1992 con Repertorio n° 957.

1. Annotazione n° 571 del 23/06/2014 (restrizione beni).

Per il Lotto 10, la cui ispezione è nell'Allegato 3/C, vi sono:

- Iscrizione del 09/12/2010, Registro Particolare n° 3.263 e Registro Generale n° 14.011, (Formalità di riferimento: Iscrizione di n° 1.955 del 1990), pubblico ufficiale De Corato Riccardo, Repertorio n° 37.078 del 23/11/1990, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Cambiali.

- Iscrizione del 30/11/2011, Registro Particolare n° 2.250 e Registro Generale n° 12.187, (Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1.809 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, Repertorio n° 6.842 del 08/11/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.

1. Annotazione n° 570 del 23/06/2014 (restrizione beni).

- Iscrizione del 30/11/2011, Registro Particolare n° 2.252 e Registro Generale n° 12.191, (Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1.808 del



1991), pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, Repertorio n° 6.841 del 08/11/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.

1. Annotazione n° 569 del 23/06/2014 (restrizione beni).

- Trascrizione del 16/01/2012, Registro Particolare n° 326 e Registro Generale n° 469, (Formalità di riferimento: Trascrizione n° 957 del 1992), per Atto Esecutivo o Cautelare -Rinnovazione Pignoramento Immobiliare-, emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 11/01/1992 con Repertorio n° 957.

1. Annotazione n° 571 del 23/06/2014 (restrizione beni).

Per il Lotto 15, la cui ispezione è nell'Allegato 3/D, vi sono:

- Iscrizione del 20/10/2011, Registro Particolare n° 2.015 e Registro Generale n° 10.761, (Formalità di riferimento: Iscrizione di n° 1.539 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, Repertorio n° 1.539/1991 del 23/10/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.

1. Annotazione n° 915 del 04/06/2012 (restrizione beni);

2. Annotazione n° 90 del 12/02/2014 (restrizione beni).

- Iscrizione del 30/11/2011, Registro Particolare n° 2.250 e Registro Generale n° 12.187, (Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1.809 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, Repertorio n° 6.842 del 08/11/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.



1. Annotazione n° 570 del 23/06/2014 (restrizione beni).
- Iscrizione del 30/11/2011, Registro Particolare n° 2.252 e Registro Generale n° 12.191, (Formalità di riferimento: Iscrizione n° 1.808 del 1991), pubblico ufficiale Tribunale di Firenze, Repertorio n° 6.841 del 08/11/1991, per Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo.

1. Annotazione n° 569 del 23/06/2014 (restrizione beni).

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risulta dalla documentazione in atti);

- **In merito al presente quesito si allegano stralci delle immagini satellitari della zona in oggetto, Allegati 1, al fine di una migliore identificazione del contesto urbano in cui ricadono i fabbricati in questione. Inoltre, anche se trattasi di unità immobiliare, sono stati acquisiti estratti di mappa delle aree in oggetto, Allegati 2. Non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica in quanto trattasi d'immobili, così come non occorrono gli atti di provenienza ultraventennale, i quali risultano nella documentazione in atti.**



2) Descriva, previo necessario accesso, 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 (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

• Lotto 2/A riguarda un appartamento sito nel Comune di Civitavecchia (RM), Vicolo Ranucci n° 2, piano 1°, interno 3, di un edificio condominiale, (Foto A). L'unità immobiliare si affaccia su piazza Antonio Saffi nel lato "ovest", (Foto D), con il vano scala nel lato "sud", mentre nei restanti confina con altre proprietà. L'abitazione è costituita da un vano ingresso-disimpegno, dotato di angolo/cottura, (Foto B), di superficie complessiva di mq 6,90, da cui si può accedere in un salottino, (Foto C), di superficie utile di circa mq 7,80, dotato di un balcone, (Foto D), di superficie utile di circa mq 3,00, in cui è posta una piccola finestra del vano scala. In fondo al disimpegno vi è una camera da letto, (Foto E), di superficie utile di circa mq 18,30, ed un bagno, (Foto F), di superficie utile di circa mq 5,20. La superficie utile complessiva dell'abitazione (Su) è di circa mq 38,20, mentre la sua altezza interna è di ml 2,73.

Si è accertato che l'abitazione versa in buone condizioni conservative. Tutte le pareti ed i soffitti risultano rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati, inoltre nel vano disimpegno il soffitto è rivestito con doghe in legno, mentre le pareti in cui vi è l'angolo/cottura ed il bagno sono



maiolicate con mattonelle in gres porcellanato, (Foto B-F). Sia i pavimenti dell'abitazione che del balconcino sono costituiti da mattoni in gres porcellanato. Tutti i vani sono dotati di aperture che permettono un'aerazione naturale degli ambienti, ad eccezione del vano ingresso/angolo cottura, in cui però è alloggiato il portone d'ingresso. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane, anch'esse in legno. Sia le porte interne che quella d'ingresso sono in legno massello. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano, con caldaia interna posta nell'angolo/cottura, (Foto B). Non è stato possibile reperire eventuali contratti d'affitto e conoscere le spettanze condominiali del bene.

Al Catasto Urbano di Civitavecchia l'abitazione è censita al Foglio 22, Particella 276, sub 506, Categoria "A/3", Classe 3°, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 303,42, (Allegato 5/A).

- Lotto 2/B riguarda un appartamento sito nel Comune di Civitavecchia (RM), Vicolo Ranucci n° 2, piano 3°, interno 10, di un edificio condominiale, (Foto A). Si premette che durante il sopralluogo si è riscontrato che attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come studio tecnico associato, ma non sono state eseguite opere che possano pregiudicare l'originale destinazione d'uso. L'unità immobiliare si affaccia su Via Enrico Toti nel lato "sud", su Vicolo Ranucci nel lato "est", parte con altra proprietà e parte con il vano scala nel lato "nord", mentre nel lato "ovest" con altra proprietà. L'unità



immobiliare è costituita da un vano ingresso, (Foto B), di superficie complessiva di mq 7,09, da cui si può accedere in tutti i vani interni, ovvero in tre stanze di superfici utili rispettivamente di circa mq 22,17 (Foto C), mq 14,86 (Foto E), e mq 14,20 (Foto G), una vano archivio di circa mq 9,91, (Foto D), in cui vi sono alloggiati gli impianti della cucina, ed un bagno di circa mq 4,87, (Foto F). La superficie utile complessiva dell'unità immobiliare (Su) è di circa mq 73,10, mentre la sua altezza interna è di ml 2,73.

Si è accertato che l'unità immobiliare versa in buone condizioni conservative. Tutte le pareti ed i soffitti risultano rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati, mentre le pareti in cui dovrebbe esserci la cucina ed il bagno sono maiolicate con mattonelle in gres porcellanato, (Foto D-F). I pavimenti sono costituiti da listelli in legno. Tutti i vani sono dotati di aperture che permettono un'aerazione naturale degli ambienti, ad eccezione del vano ingresso, in cui però è alloggiato il portone d'ingresso. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane, anch'esse in legno. Sia le porte interne che quella d'ingresso sono in legno massello. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano, con caldaia interna posta nel vano archivio, (Foto D). Non è stato possibile reperire eventuali contratti d'affitto e conoscere le spettanze condominiali del bene. Si fa presente che durante il sopralluogo gli affittuari comunicavano che avevano anche l'uso di una piccola porzione di soffitta, avente un superficie di circa mq 5,00 e un'altezza massima di



ml 1,75, posta al piano quarto. In merito il sottoscritto ha eseguito ulteriori accertamenti presso pubblici uffici, dalle quali non ha accertato la titolarità del piccolo accessorio.

Al Catasto Urbano di Civitavecchia l'abitazione è censita al Foglio 22, Particella 383, sub 506, Categoria "A/3", Classe 3°, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 424,79 (Allegato 6/A).

Come relazionato in precedenza i due appartamenti, (Lotti 2/A-2/B), insistono in un edificio condominiale, costituito da due corpi di fabbrica, il quale si sviluppa su n° 4 piani fuori terra, (Foto A), ed è composto da n° 5 appartamenti, n° 3 locali magazzini posti al piano terra, n° 5 uffici, di cui tre al piano terra, uno al piano primo e uno al piano secondo. Inoltre nella parte dell'edificio ricostruita, (Particella 383), vi sono dei locali soffitte. La copertura dell'edificio è a falde inclinate. Le facciate dell'edificio sono tinteggiate di colore rosa, con marcapiani e cornici delle finestre di colore grigio, mentre alla base vi sono delle lastre in peperino, il tutto meglio evidenziato nella Foto A. Inoltre l'edificio è dotato di ascensore condominiale. Nel suo complesso il fabbricato risulta versare in buone condizioni conservative.

- Lotto 10 riguarda un locale commerciale, (ex discoteca), in stato di abbandono, sito nel Comune di Allumiere (RM), Via Teodolfo Mertel, posto al piano seminterrato con accesso da due rampe di scale poste rispettivamente nei civici nn° 48-52/E, (Foto A). L'unità immobiliare nel lato "nord" è completamente interrato, mentre nei restanti lati



confina con altra proprietà. Il locale è costituito da una sala principale e due sale laterali in cui vi è l'ingresso e l'uscita di sicurezza, tramite due scalinate esterne. Inoltre vi sono due bagni, accessibili da due disimpegni, un locale guardaroba/biglietteria e piano bar, il tutto meglio evidenziato nella planimetria di cui all'Allegato 17. La superficie complessiva del bene è di circa mq 250,00, mentre l'altezza interna è variabile da un minimo di ml 2,55 ad un massimo di ml 4,85. All'interno il locale risulta in completo stato di abbandono: lungo le pareti perimetrali sia interne che esterne sono evidenti diffuse manifestazioni di umidità, (Foto A-B-C-D-E). Le pareti perimetrali sono in parte in blocchetti di tufo a "faccia vista", mentre nei servizi risultano rifinite con intonaco civile. Inoltre i locali igienico sanitari sono rivestiti con maioliche. I pavimenti sono costituiti da mattoni in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in metallo. L'unità immobiliare è interessata da spettanze condominiali per le parti esterne ad uso comune.

Al Catasto Urbano di Allumiere l'unità immobiliare è censita al Foglio 23, Particella 789, subb 503-504, Categoria C/1, Classe 1°, Consistenza 250 mq, Superficie Catastale mq 262, Rendita € 4.209,12, (Allegato 7/A).

- Lotto 15 riguarda un appartamento sito nel Comune di Civitavecchia (RM), Via Apollodoro n° 60, il quale si sviluppa in un edificio unifamiliare posto completamente al piano terra. L'accesso al fabbricato avviene mediante un vialetto ad uso comune con altre abitazioni, il quale è collegato con la citata strada comunale. La



proprietà in questione confina nel lato "ovest" con altra proprietà, nel lato "nord" in parte è in aderenza con altro edificio e in parte confina con la sua corte pertinenziale, nel lato "est" confina con altra proprietà mentre nel "sud" si affaccia sul vialetto condominiale. L'abitazione è costituita da un lungo corridoio centrale, (Foto A), di superficie utile di circa mq 9,15, il quale permette di accedere in tutti i vani. Alla sua sinistra, nei pressi del portone d'ingresso, si sviluppa una cucina, (Foto B), di superficie utile di circa mq 13,60, dalla quale si può accedere esternamente in un'area cortilizia pavimentata e dotata di due gradini raccordo, (Foto C), di superficie utile di circa mq 22,00. Proseguendo a sinistra vi sono due camera da letto, rispettivamente di superfici utili di circa mq 13,60, (Foto D), e mq 14,05, (Foto E), mentre in fondo vi è un bagno, (Foto F), di superficie utile di circa mq 3,50. Mentre alla destra del vano corridoio si sviluppa un'altro bagno, (Foto G), di superficie utile di circa mq 5,60, ed un'altra camera da letto, (Foto H), di superficie utile di circa mq 13,50, dalla quale si può accedere esternamente nell'altra porzione di corte, (Foto I-L), che sviluppa una superficie complessiva di mq 57,00. Nell'area cortilizia vi sono n° 4 alberi di varie essenze. Inoltre mediante una rampa di scale, posta frontalmente il fabbricato, che conduce anche ad altre abitazione, si accede nel lastrico solare di copertura, (Foto N), di superficie utile di circa mq 75,00, il quale, dalla consultazione dei vari atti di proprietà, risulta essere ad uso esclusivo dell'abitazione sottostante. La superficie utile complessiva dell'unità



immobiliare (Su) è di circa mq 72,00, mentre la sua altezza interna è di ml 3,17.

Si è accertato che l'unità immobiliare versa in pessime condizioni conservative, a causa di generale stato di trascuratezza. Inoltre nelle pareti perimetrali presenta diffusi fenomeni di umidità. Tutte le pareti ed i soffitti risultano rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati, mentre le pareti della cucina, in cui sono installati gli elettrodomestici, e dei due bagni sono maiolicate con mattonelle in gres porcellanato. I pavimenti sono costituiti da mattonelle in monocottura, mentre quelle delle due camere più grandi sono rivestiti con listelli in legno. Tutti i vani sono dotati di aperture che permettono un'aerazione naturale degli ambienti, ad eccezione del vano corridoio, in cui però è alloggiato il portone d'ingresso. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, dotati di persiane, anch'esse in legno. Sia le porte interne che quella d'ingresso sono in legno massello. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano, inoltre le camere da letto sono dotate anche di condizionatori elettrici.

Al Catasto Urbano di Civitavecchia l'abitazione è censita al Foglio 20, Particella 67, Categoria "A/4", Classe 3°, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 369,27 (Allegato 8/A).

Come relazionato in premessa, l'unità immobiliare insiste in un fabbricato unifamiliare che si sviluppa esclusivamente al piano terra, (Foto M). La struttura dell'edificio è collegata con il fabbricato prospiciente, mediante un corpo di fabbrica sopraelevato che poggia



su un lato anche sull'immobile in questione. Come relazionato in precedenza la copertura è costituita da un lastrico solare accessibile dall'esterno. Le facciate sono tinteggiate al quarzo plastico di colore rosso, con marcapiani e cornici delle finestre di colore giallo. Nel suo complesso il fabbricato risulta versare in pessime condizioni conservative a causa di un generale stato di trascuratezza.

- 3) 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

•Dagli accertamenti svolti si è riscontrata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e i dati presenti nei pignoramenti.

- 4) Proceda, ovvero 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;

•Dagli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Roma- si è riscontrato che le unità immobiliari risultano regolarmente censite, e precisamente:



Lotto 2/A distinto nel Catasto Urbano di Civitavecchia al Foglio 22, Particella 276, sub 506, Categoria "A/3", Classe 3°, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 303,42, (Allegati 5). In merito si fa presente che sulla scheda catastale viene riportata la dizione "UFFICIO", ma la categoria catastale è relativa all'abitazione, "A/3" (CASA ECONOMICA). Pertanto considerata la conformità della categoria catastale, ritiene opportuno non aggiornare la dizione riportata nella planimetria catastale, mediante variazione catastale, in modo da non aggravare i costi della procedura.

Lotto 2/B distinto nel Catasto Urbano di Civitavecchia al Foglio 22, Particella 383, sub 506, Categoria "A/3", Classe 3°, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 424,79 (Allegati 6). In merito si fa presente che sulla scheda catastale viene riportata la dizione "UFFICIO", ma la categoria catastale è relativa all'abitazione, "A/3" (CASA ECONOMICA). Pertanto considerata la conformità della categoria catastale, ritiene opportuno non aggiornare la dizione riportata nella planimetria catastale, mediante variazione catastale, in modo da non aggravare i costi della procedura.

Lotto 10 distinto nel Catasto Urbano di Allumiere al Foglio 23, Particella 789, subb 503-504, Categoria C/1, Classe 1°, Consistenza 250 mq, Superficie Catastale mq 262, Rendita € 4.209,12, (Allegati 7).

Lotto 15 distinto nel Catasto Urbano di Civitavecchia al Foglio 20, Particella 67, Categoria "A/4", Classe 3°, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 369,27 (Allegati 8). In merito si fa presente che nella scheda non è graficizzata una finestra in una delle camere da letto. Tale lieve difformità



non incide sulla consistenza o rendita catastale, pertanto il sottoscritto ha deciso di non aggiornare la planimetria catastale, mediante variazione catastale, in modo da non aggravare i costi della procedura.

5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

- **L'area in cui ricadono gli immobili in questione sono destinati nel seguente modo:**

Lotti 2/A-2/B ricadono nel P.R.G. Vigente del Comune di Civitavecchia, approvato con Decreto Presidenziale della Repubblica in data 02/10/1967 e adeguamenti al Decreto Presidenziale di Approvazione, deliberati dal C.C. con Atto n° 92 del 22/04/1970, approvato dalla G.P.A. del 08/01/1971, in Zona "U Centro Storico". Per l'edificio in cui insistono le due abitazioni non sono previste ulteriori edificazioni.

Lotto 10 ricade sia nel Vigente P.R.G. che nella Variante in parte Zona Territoriale Omogenea "B" -Residenziale di completamento-, sottozona "B3" (completamento). Per l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare in questione non sono previste ulteriori edificazioni.

Lotto 15 ricade nel P.R.G. Vigente del Comune di Civitavecchia, approvato con Decreto Presidenziale della Repubblica in data 02/10/1967 e adeguamenti al Decreto Presidenziale di Approvazione, deliberati dal C.C. con Atto n° 92 del 22/04/1970, approvato dalla G.P.A. del 08/01/1971, in Zona "D". Per l'unità immobiliare in questione non sono previste ulteriori edificazioni.



6) 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 modifica in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n° 47;

• Lotti 2/A-2/B: Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia è emerso che il fabbricato, in cui insistono le due unità immobiliari pignorate, risulta essere stato ricostruito in quanto l'edificio preesistente era crollato a causa di un bombardamento avvenuto nell'anno 1943, durante il 2° conflitto mondiale. La ricostruzione della palazzina è stata autorizzata dal Comune di Civitavecchia in virtù della Concessione Edilizia n° 37 del 29/03/1978 e successiva variante approvata nella seduta della commissione edilizia del 03/01/1979, rilasciate ai [REDACTED]
[REDACTED] i lavori sono iniziati il 10/07/1978 e ultimati il 27/09/1979. In data 18/09/1980 il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Certificato n° 104/1980. In merito si allega copia della citata documentazione nell'Allegato 15.

Lotto 2/A: Da un confronto degli atti autorizzativi sopracitati e le risultanze del sopralluogo, è emerso che al piano primo, in cui è posta l'abitazione in questione, il progetto in variante prevedeva n° 2 appartamenti, mentre nel certificato di abitabilità vengono elencati n°



3 abitazioni, ovvero quelli che il sottoscritto ha accertato. Ciò ha comportato un rimpiccolimento dell'abitazione approvata, a fronte di due alloggi realizzati, e quindi prodotto una diversa distribuzione degli spazi interni del progetto approvato. Infatti la camera da letto risulta essere più piccola, e dalla superficie ricavata è stato realizzato un bagno che ha anche assorbito una parte del bagno previsto in origine. Mentre quest'ultimo con altre due camere da letto, che si affacciano su Vicolo Ranucci, sono state inglobate nella nuova abitazione creata. Inoltre il vano ingresso è stato diviso in due angoli cottura per le rispettive abitazioni originate. Considerato che la planimetria catastale risulta conforme con lo stato dei luoghi attuali, sarà necessario sanare il frazionamento dell'alloggio e la diversa distribuzione, presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Postuma, (C.I.L.A.), ai sensi dell'Articolo 6, comma 7, del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, solo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia. La pratica sarà corredata, oltre che dalla modulistica di presentazione, anche da elaborati tecnici, (progetti, relazione asseverata e documentazione fotografica), il pagamento dei diritti di segreteria, pari ad € 200,00, oltre che alla sanzione amministrativa pari ad € 1.500,00 (millecinquecento). Pertanto ritiene che il costo complessivo della succitata pratica edilizia, al fine di sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, comprensivo tra l'altro dell'onorario di tecnico abilitato, sia pari a:.....€ 3.500,00 (tremilacinquecento).



Lotto 2/B: Dal confronto delle risultanze in loco con gli atti edilizi approvati sopra citati, è emerso che l'unità immobiliare è conforme sia come consistenza che come disposizione interna, ma non come destinazione d'uso. In quanto durante il sopralluogo si è accertato che non vi era un'abitazione ma un studio tecnico associato. In merito ritiene che non sia necessario eseguire la pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia, al fine di autorizzare il cambio di destinazione d'uso, da appartamento in ufficio, e la variazione catastale, per la modifica della Categoria da "A/3" a "A/10", in quanto ritenuta una migliore commerciabilità del bene: attualmente nel mercato immobiliare è più appetibile un appartamento che un ufficio. Quindi è opportuno lasciare sia in Comune che in Catasto l'attuale destinazione d'uso del bene, in modo da ricavare più profitto in un futuro incanto. Eventualmente sarà a discrezione dell'aggiudicatario in seguito decidere se ripristinare l'abitazione, considerato che non vi sono costi edilizi per il suo ripristino, visto che sia gli impianti che i tramezzi divisorii non sono da modificare, oppure lasciare un ufficio, e quindi svolgerà le relative pratiche edilizie e catastali, per autorizzare la nuova destinazione d'uso nel bene.

Lotto 10: Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Allumiere si è accertato che il locale commerciale in questione, ex discoteca, è stato autorizzato con Concessione Edilizia n° 640 del 27/12/1985 rilasciata alla [REDACTED] (utata). Il



titolo abilitativo aveva per oggetto la ristrutturazione edilizia dell'edificio e cambio di destinazione d'uso da cinema a negozi e abitazioni, il tutto meglio evidenziato negli Allegati 16/A.

In seguito [REDACTED] chiedeva un condono edilizio, ai sensi della Legge n° 47/1985, in data 23/08/1986 con protocollo n° 6.997 -Pratica n° 288-. La sanatoria ha riguardato un ampliamento della superficie utile a destinazione commerciale, per mq 73,16 e mc 431,74, ovvero la chiusura della terrazza dove vi era l'ingresso e l'uscita della discoteca, il tutto meglio evidenziato nel rilievo planimetrico di cui all'Allegato 17. Successivamente l'Ufficio Tecnico eseguiva l'istruttoria della pratica di condono, richiedendo documentazione integrativa negli anni 1989 e 2001, in quanto aveva accertato la carenza di documentazione e versamenti a saldo. Da una verifica della pratica è emerso che è carente sia degli oneri concessori a saldo, per circa € 1.250,00, più gli interessi legali a partire dalla richiesta di documentazione, che dell'oblazione a saldo, per circa € 2.000,00, più gli interessi legali a partire dalla richiesta di documentazione. Inoltre per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria andranno versati i diritti di segreteria, integrati nuovi elaborati tecnici, (progetto e relazioni tecniche), il titolo di proprietà, e autocertificazioni. Pertanto considerata la documentazione e i versamenti da integrare per definire e ritirare la pratica di condono, ritiene che il suo costo complessivo, comprensivo tra l'altro dell'onorario di tecnico abilitato, sia pari a:.....€ 20.000,00 (ventimila).



Successivamente al [REDACTED] qualità di affittuaria del locale in questione, venne rilasciata la Concessione Edilizia n° 640 del 27/03/1993 con protocollo n° 2.437, la cui copia nell'Allegato 16/B, per il cambio di destinazione d'uso da discoteca a palestra per danza.

- Lotto 15: Dagli accertamenti eseguiti si è riscontrato che il fabbricato è stato costruito antecedentemente il 1967, anno in cui è divenuto necessario ottenere autorizzazione comunale per edificare all'esterno del centro abitato, in quanto all'epoca la zona era di ascendenza rurale. Da indagini presso la Conservatoria di Civitavecchia è emerso che il fabbricato è stato edificato antecedentemente il 23/02/1959, data in cui il [REDACTED] vendeva l'abitazione in questione, descritta con annessa corte di mq 78,65, ai [REDACTED] [REDACTED], in virtù dell'Atto di Compravendita con Repertorio n° 42.700 e raccolta n° 5.69. Pertanto l'unica verifica è stata possibile confrontando le risultanze del rilievo con la planimetria catastale, (Allegato 8/B), redatta in data 07/04/1982. Dalle risultanze è emerso che in una della camere da letto, quella dotata di porta per uscire esternamente nella corte privata, non è stata graficizzata una finestra. Da chiarimenti avuti con l'attuale proprietà è emerso che già in precedenza al suo acquisto, avvenuto in data 04/05/1973 e quindi prima della produzione della scheda catastale, la finestra era già presente. Pertanto ritiene che tale difformità prospettica non vada sanata in quanto si tratta semplicemente di un errore materiale del tecnico che ha disegnato la planimetria catastale.



7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, 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;

- **I quattro Lotti, nn° 2/A - 2/B - 10 - 15, possono essere venduti separatamente, in quanto riguardano unità immobiliari autonomi.**

8) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla loro formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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 Legge 3 giugno 1940, n° 1.078;

- **Lotto 2/A: Pignorato nella Procedura Rinnovata n° 17/1992, per la quota di proprietà di 1/2 a carico dell' [REDACTED]**

- **Lotto 2/B [REDACTED] pignorato nella Procedura Rinnovata n° 17/1992, per la quota di proprietà di 1/2 a carico della s [REDACTED]**



- **Lotto 10:** Pignorato nelle Procedura Rinnovate nn° 17/92-76/94, per l'intera quota proprietà a carico [REDACTED]
[REDACTED]
- **Lotto 15:** Pignorato per l'intera quota di proprietà a carico del sig. [REDACTED] proprio e quale erede [REDACTED]
[REDACTED] nella Procedura n° 196/2013, riunita alle Procedure nn° 17/92-86/93-10/93-76/94-143/12;

9) 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 Legge 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;

- **Lotto 2/A:** Si è accertato che l'abitazione è abitata da persona diversa dalla proprietà. In merito non è stato chiarito se tra l'affittuario e la proprietà vi sia un regolare contratto, comunque dalle informazioni avute, anche se fosse stato stipulato, è successivo alla data del pignoramento (1992);
- **Lotto 2/B:** Si è accertato che l'abitazione è attualmente utilizzata come studio tecnico associato. Le parti non hanno fornito dati o elementi sul regime dell'uso del bene, comunque



dalle informazioni avute, anche se fosse stato stipulato un contratto d'affitto, è comunque successivo alla data del pignoramento (1992);

- **Lotto 10:** Si è accertato che l'unità immobiliare risulta attualmente in stato di abbandono;
- **Lotto 15:** Attualmente l'abitazione è nella disponibilità del sig. XXXXXXXXXX

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

- **Lotto 2/A:** Ritiene che non sussista tale condizione.
- **Lotto 2/B:** Ritiene che non sussista tale condizione.
- **Lotto 10:** Ritiene che non sussista tale condizione.
- **Lotto 15:** Ritiene che non sussista tale condizione.

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- **L'area in cui ricadono i vari beni è sottoposta ai seguenti vincoli di tutela edificatoria:.....**



Lotti 2/A-2B: L'area in cui insiste l'unità immobiliare è ricompresa nella cartografia del Piano Territoriale Paesistico Regionale, (P.T.P.R.), nei beni distinti alla lettera "C", (insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri), ed è soggetta ai seguenti vincoli: -"Beni Paesaggistici", ai sensi art. 134, comma 1, lett. A del Codice", disciplinato dall'art. 8 della L.R. 24/1998, imposto con D.M. n° 176 del 22/05/1985, pubblicato sulla G.U. in data 27/07/1985; - "Protezione delle fasce costiere marittime", disciplinato dall'art. 33 della L.R. 24/1998; -"Insediamenti urbani storici e territori contermini", disciplinato dall'art. 43 della L.R. 24/1998.

Mentre non è sottoposta ad alcun altri tipi di vincoli di tutela edificatoria, artistici, storici, alberghieri, demaniali. Inoltre non è stato possibile accertare se vi siano usi civici o oneri condominiali arretrati.

Lotto 10: L'area in cui insiste l'unità immobiliare è ricompresa nella cartografia del Piano Territoriale Paesistico Regionale, (P.T.P.R.), nei beni distinti alla lettera "C", (insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri), ed è disciplinato dall'art. 43 della L.R. 24/1998.



Mentre non è sottoposta ad alcun altri tipi di vincoli di tutela edificatoria, artistici, storici, alberghieri, demaniali. Inoltre non è stato possibile accertare se vi siano usi civici o oneri condominiali arretrati

Lotto 15: L'area in cui insiste l'unità immobiliare è ricompresa nella cartografia del Piano Territoriale Paesistico Regionale, (P.T.P.R.), è soggetta a vincolo di tutela edificatoria, ai sensi art. 134, comma 1, lett. C, del D.lvo n° 24/'04, per: "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri, ai sensi dell'articolo 13, comma 3°, lettera "A", della Legge Regionale n° 24/'98".

Mentre non è sottoposta ad alcun altri tipi di vincoli di tutela edificatoria, artistici, storici, alberghieri, demaniali. Inoltre non è stato possibile accertare se vi siano usi civici.

12) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analiticamente descrizione della letteratura di cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedure 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);

• **Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, si procederà mediante processo comparativo, Stima Sintetica, scegliendo come termine di raffronto le dimensioni (mq) dei beni. La Stima Sintetica, in base ai parametri tecnici, si basa su una unità di misura. In questo caso la superficie (mq), la quale, assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nelle zone prese in esame e praticati a beni già venduti ed aventi le medesime caratteristiche di quelli oggetto di stima, determinerà il valore dei beni. Si è optato per tale sistema in quanto il sottoscritto esercitando la professione anche nei territori in cui insistono i beni in questione è in possesso di una buona visione del mercato immobiliare della zona, ed inoltre dalle indagini di mercato eseguite in loco e consultando operatori specializzati nei settori, è risultato il più idoneo per la sua valutazione.**

Dati generali per la stima:

Lotti 2/A-2B: La palazzina, in cui insiste il bene in questione, ricade all'interno del centro storico della cittadina di Civitavecchia, a ridosso dell'area pedonale, posta lungo Viale della Vittoria, la quale è a ridosso del porto e si affaccia sul mare, il tutto meglio evidenziato nell'immagine satellitare di cui all'Allegato 1/A. La zona è completamente urbanizzata,



dotata di tutti i servizi primari e secondari. Scarsa è la presenza di parcheggi, a causa dell'esigua larghezza delle vie interne e del divieto di transito nella zona, in quanto zona pedonale. Buona è la tipologia degli immobili presenti, di categoria prevalentemente "C/1-A/10", (commerciali e uffici), posti ai piani terra, e "A/3-A/10", (case economiche e uffici), nei restanti piani. Gli stili architettonici degli edifici sono misti, elaborati per manufatti ante '900 non interessati dai bombardamenti, ed essenziali, senza fregi o abbellimenti architettonici esterni, in linea con gli stili utilizzati dopo la ricostruzione degli edifici crollati. Le condizioni economiche-sociali ed edilizie della zona possono considerarsi buone per la presenza di immobili di proprietà e strutture private.

Lotto 10: La palazzina, in cui insiste il bene in questione, ricade all'interno del piccolo centro abitato di Allumiere, e si affaccia lungo Via Teodolfo Mertel, una delle arterie urbane principali della cittadina, in cui sono poste sia attività commerciali che servizi, il tutto meglio evidenziato nell'immagine satellitare di cui all'Allegato 1/B. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi primari e secondari. Scarsa è la presenza di parcheggi, a causa dell'esigua larghezza delle vie interne. Mediocre a è la tipologia degli immobili presenti, di categoria prevalentemente "A/3", (case economiche). L'abitato è il classico paesino collinare, costituito da piccoli edifici in pietra nel centro storico, e palazzi a più piani realizzati nel dopo guerra, soprattutto tra gli anni '70-'80. Gli stili architettonici sono in linea semplici senza fregi o abbellimenti architettonici esterni, gli edifici sono costituiti prevalentemente da muri in



pietra e tetti in legno. Le condizioni economiche-sociali ed edilizie della zona possono considerarsi discrete, per la presenza prevalente di edifici vetusti e di scarso valore commerciale.

Lotto 15: Riguarda una abitazione unifamiliare posta in zona semi centrale della cittadina in un'area in cui l'edificazione è avvenuta nel dopo guerra, in un'area ex rurale. L'immobile si affaccia su Via Apollodoro, arteria urbana che collega a monte la Strada Mediana e verso il centro, Via Roma, il tutto meglio evidenziato nell'immagine satellitare di cui all'Allegato 1/A. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutti i servizi primari e secondari. Buona è la presenza di parcheggi, sia lungo la carreggiata dalla strada e soprattutto per la presenza di parcheggi privati all'interno dei complessi edilizi. Media è la tipologia degli immobili presenti, di categoria prevalentemente "C/1-A/10", (commerciali e uffici), posti ai piani terra, e "A/3", (case economiche), nei restanti piani. Gli stili architettonici degli edifici sono senza fregi o abbellimenti architettonici esterni, in quanto nella zona molti edifici sono sorti in economia da iniziativa privata. Le condizioni economiche-sociali ed edilizie della zona possono considerarsi discrete per la presenza di immobili di proprietà.

Determinazione superficie commerciale dei beni (ai sensi del D.L.

138/98): Al fine di determinare i parametri tecnici dei beni oggetto di stima, ovvero la loro superficie (mq) il sottoscritto, in fase di sopralluoghi, ha eseguito le dovute misurazioni da cui sono scaturite le seguenti consistenze:.....

Lotto 2/A:



Pertanto da quanto sopra esposto si possono determinare i Valori di Mercato dei beni soggetto al presente pignoramento:.....

12) Lotto 2/A: mq 44,83 x €/mq 1.700,00 = si approssima a.....€ 75.500,00

- A detrarre i costi per sanare il frazionamento

la diversa distribuzione degli spazi interni =.....€ - 3.500,00

si approssima a:.....€ 72.000,00

€ 72.000,00 : 2 (quota pignorata 1/2) =.....€ 36.000,00
(trentaseimila)

12) Lotto 2/B: mq 84,07 x €/mq 1.850,00 = si approssima a.....€ 156.000,00

€ 156.000,00 : 2 (quota pignorata 1/2) =.....€ 78.000,00
(settantottomila)

12) Lotto 10: mq 287,50 x €/mq 485,00 = si approssima a.....€ 139.000,00

- A detrarre i costi Condonò -Pratica 288- =.....€ -20.000,00

€ 119.000,00
(centodicianovemila)

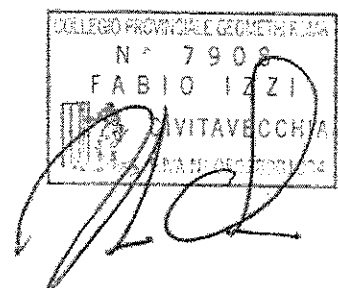
12) Lotto 15: mq 101,95 x €/mq 1.900,00 = si approssima a.....€ 190.000,00
(centonovantamila)

La presente relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio si compone di n° 40 fogli di carta formato a "A4", per complessive righe 930 (novecentotrenta), incluse le presenti di rito e n° 67 Allegati, istanza di Onorario e Rimborsi e relazione descrittiva del bene.

Cerveteri, lì 20/01/2016

Il C.T.U.

(Geom. Fabio IZZI)

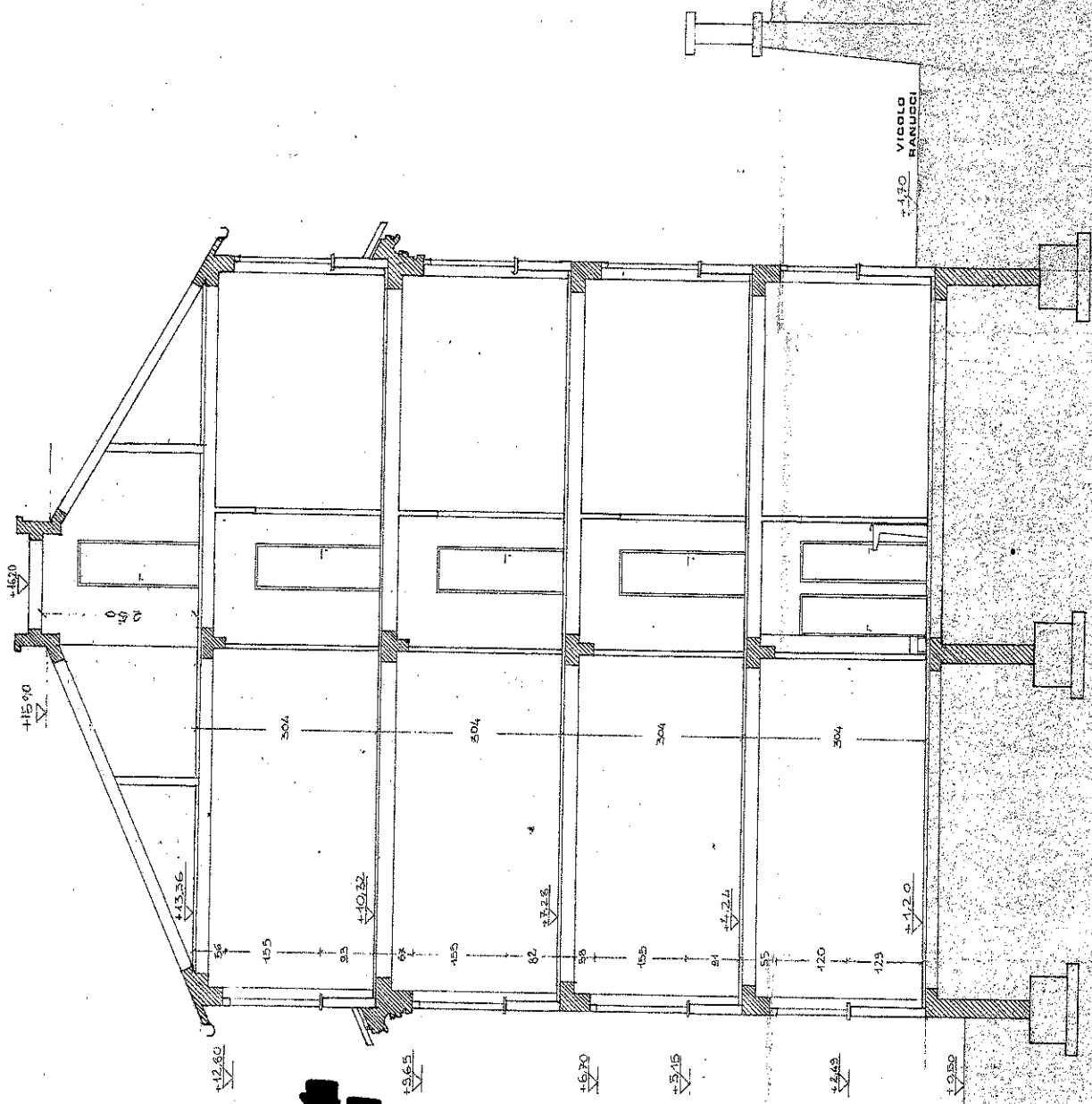


SEZIONE LONGITUDINALE A/A'
SCALA 1:50

Inge. RENZO ARZUFFI ED ASSOCIATI
Via S. Maria 10 - 20121 Milano
Cod. 77

IL SINDACO, su istanza, autorizza espressamente
il Contabile, in esecuzione del verbale del 23/05/1979
approvato.

IL 25/05/1979



VICOLE
BANUCCI
+12.00

PIAZZA
A. FRATTI
+0.50