



STEFANIA NARDANGELI
Architetto

Ill.mo Giudice
Dott. PALMACCIO STEFANO
TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA
Provincia di Roma

Oggetto:
Esecuzione Immobiliare n. 188/2023 R.G.
XXXXX XXX XXX
contro
XXXX XXXX + 1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE (FINALE)
INTEGRAZIONE
IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE
PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI
PROSSIMA UDIENZA IN DATA 09/04/2024

Ricordando che:

- Il Dottor Palmaccio Stefano, Giudice dell'esecuzione, in data 15/11/2023, ha nominato CTU la sottoscritta Arch. Stefania Nardangeli, iscritta all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n. 9638, nata a Civitavecchia il 16/09/1966, residente in Santa Marinella via IV Novembre n.188/A, con studio in Santa Marinella, via Gabriele D'Annunzio n.1;
- La sottoscritta ha accettato l'incarico, comunicato via PEC al Tribunale ufficio E.I., il giorno 22/11/2023;
- Il Dottor Palmaccio Stefano, con Decreto in data 15/11/2023, ha fissato l'udienza al giorno 20/02/2024 ore 09,45;
- In accordo con il Custode Dott. Corti Fabio, la data di sopralluogo (inizio operazioni peritali) veniva fissata per il giorno 01/12/2023 alle ore 10,00. In tale sopralluogo, non avendo potuto accedere all'interno del compendio per assenza di persone, si è effettuato un controllo esterno, da via Francesco Rosati n. 21. Il giorno 05/12/2023 ore 09,30, in occasione del 2° sopralluogo, è stato possibile accedere all'interno del bene esecutato. Sono state rilevate misurazione metriche di tutti gli spazi interni. La CTU, insieme al Custode, è stata accolta all'interno dell'abitazione dalla famiglia affittuaria XXXX XXXX, che con cortese collaborazione ha mostrato i vari vani e dipendenze. Dell'unità abitativa, è stato effettuato rilievo fotografico esterno ed interno.
- Nei termini stabiliti dal Giudice, la sottoscritta C.T.U. ha trasmesso, alle Parti e al Tribunale, la RELAZIONE CTU (BOZZA):



- In data 19/01/2024, inviata PEC indirizzata al Creditore presso filippocoleine@ordineavvocatiroma.org e, per conoscenza, al Custode dott.fabiocorti@libero.it;
- In data 20/01/2024, inviata copia cartacea, via Posta Ordinaria, al Sig. XXXX XXXX;
- In data 22/01/2024, inviato nuovo deposito al Tribunale di Civitavecchia, tramite Redattore WEB EfiSystem.

Premesso che:

- In data **02/02/2024** la sottoscritta C.T.U. ha trasmesso al Tribunale la **RELAZIONE (FINALE)**, tramite Redattore WEB EfiSystem;

- Nel **Verbale dell'Udienza del 20/02/2024**, a firma del giudice dell'esecuzione Dott. Stefano Palmaccio, si legge:

"... L'Arch. Nardangeli precisa, con riferimento alla regolarità urbanistica edilizia, che l'immobile risulta costruito prima del 1967, come dichiarato negli atti di provenienza".

Inoltre, dato atto:

- 1) *"onera il CTU di depositare una sintetica integrazione in ordine alla commerciabilità del bene pignorato, specificando ove possibile gli elementi a riscontro dell'edificazione dell'immobile, così come attualmente conformato, in data anteriore all' 01/09/1967"*;
- 2) *"onera altresì il CTU di stimare il canone di locazione di mercato dell'immobile, al fine di valutare la congruità del corrispettivo pattuito in virtù del contratto di locazione del 30/09/2021 in atti"*.

La sottoscritta CTU, preso atto di quanto disposto dal Giudice dell'E.I., ad integrazione della RELAZIONE (FINALE), dichiara quanto segue:

Relativamente al punto 1)

"onera il CTU di depositare una sintetica integrazione in ordine alla commerciabilità del bene pignorato, specificando ove possibile gli elementi a riscontro dell'edificazione dell'immobile, così come attualmente conformato, in data anteriore all' 01/09/1967"

Dalla ricerca storica presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Roma 1° - Mod. 5 (Catasto E.U.) - Provincia di Roma - Comune di Cerveteri - Zona Censuaria 1°, risulta un "ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO eseguito il 04/03/1947" presso l'immobile sito in via del Cimitero s.n.c., piano T (oggi via Francesco Rosati n. 21). Caratteristiche U.T n.26 – Destinazione ed uso Abitazione.



Nel 1947 veniva accertata una variazione di intestazione da XXXX XXXX XXXX fu XXXX a XXXX XXXX nata a XXXX il XX/XX/XXXX usufruttuaria, XXXX XXXX 1/9, XXXX 1/9, XXXX 1/9, XXXX-XXXX 1/9, XXXX 1/9, XXXX 1/9, XXXX 1/9, XXXX 1/9, XXXX 1/9, fratelli e sorelle fu XXXX XXXX propr. - Nota di voltura 76/58 - Ditta da iscrivere nel N.C.U. destinazione ad uso Abitazione – NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO N. Partita 44, **Foglio 31, N. di Mappa (p.lla) 377**, ELEMENTI DEL CLASSAMENTO categoria A/5, classe 3[^], vani 4,5.

(Vedere RELAZIONE (FINALE), ALLEGATO N.3)

Inoltre, negli atti di Compravendita del 1990, del 1999 e del 2006, a ulteriore prova della costruzione ante 1 settembre 1967, si legge quanto segue :

- Atto di Compravendita Notaio XXXX XXXX XXXX del **20/12/1990** –
“*Art.1- I Sig.ri XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX e XXXX, XXXX, XXXX e XXXX ... vendono ai germani XXXX e XXXX che accettano ed acquistano il seguente immobile sito in Comune di Cerveteri Via Francesco Rosati n.21 già Via del Cimitero e precisamente: - casa di abitazione di vecchia costruzione posta al piano primo cui si accede da una scala di pertinenza e proprietà esclusiva della casa stessa, ...* -“*Art. 3: ... la costruzione del fabbricato di cui la porzione immobiliare compravenduta fa parte è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. ...*”

- Atto di Compravendita Notaio XXXX XXXX del **08/06/1999** – *Art. 4 ... il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione e successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni a edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 1985 ...*”

- Atto di Vendita Notaio XXXX XXXX del **14/12/2006** – “ *Art. 1 – La sig.ra XXXXXXXXXXXX vende e trasferisce ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXXXXXX ... porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Cerveteri (RM), avente accesso da Via Francesco Rosati n. 21, già via del Cimitero, ... l'intero fabbricato, di cui quanto ceduto è parte, è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e che, alla stessa porzione immobiliare in oggetto, non sono state apportate modifiche nella struttura e/o nella consistenza che richiedessero il rilascio di provvedimento autorizzativo alcuno ...*”

(Vedere RELAZIONE (FINALE), ALLEGATO N. 6)



Relativamente al punto 2)

“onera altresì il CTU di stimare il canone di locazione di mercato dell’immobile, al fine di valutare la congruità del corrispettivo pattuito in virtù del contratto di locazione del 30/09/2021 in atti”.

La sottoscritta CTU, si è recata nella città di Cerveteri, visitando due Uffici Immobiliari – **Frimm**, in Via delle Mura Castellane n. 22 e **ObyCasa**, in Via delle Mura Castellane n. 46/A. Dopo aver ampiamente descritto l’abitazione oggetto di E.I., la sottoscritta ha chiesto, secondo il mercato del posto, quale potesse essere il valore di un ipotetico affitto.

I responsabili dei due uffici hanno risposto che il canone di affitto in quella zona e con quelle caratteristiche, si poteva considerare equo alla cifra di **€/mese 550,00** (Euro Cinquecentocinquanta /00).

La suddetta cifra risulta quasi il doppio di quella pattuita in virtù del contratto di locazione del 30/09/2021 in atti (€/mese 300,00 - Vedere RELAZIONE (FINALE), RISPOSTA AL QUESITO N. 12).

Tanto si doveva.

Civitavecchia, 07/03/2024

Il CTU / Esperto Estimatore
Dot.ssa Arch. Nardangeli Stefania

