

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 12/2020**
PROMOSSA DA: **JULIET SPA (in qualità di mandataria di Banca MPS)**
CONTRO: *******Omissis*******

GIUDICE: **DOTT. VIGORITO FRANCESCO**
C.T.U.: **ING. BALDONI DANIELE**
CUSTODE: **DOTT. ARGENTI GIORGIO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 2 - PREMESSA
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 5 - ALLEGATI

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

- In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della

Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

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

6. descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

7. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

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

9. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

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

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

12. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

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

14. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15. appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

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

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

17. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Con atto esecutivo o cautelativo del Tribunale di Civitavecchia del 30.12.2019 rep. n° 3760, verbale di pignoramento immobili trascritto il 19.03.2020 ai n.ri 2595/1889, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena c.f. 00884060526, a carico *****Omissis*****, titolare della piena proprietà, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. 12/2020 R.G.E. dinanzi al tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari. Il procedimento a favore del creditore, contro l'esecutato, riguarda immobile situato in Ladispoli(RM), in via del Mare n° 1:

- proprietà di abitazione in appartamento.

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	25.08.2020	Accettazione telematica	
	Fascicolo telematico	24.08.2020 – 15.09.2020	Consultazione telematica	
	Invio perizia alle parti	16.02.2021	Invio perizia tramite pec	
	Deposito perizia	04.03.2021	Deposito telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	27.08.2020	Planimetria, visura storica catastale dell'immobile oggetto di procedura	All. "C", "D"
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Accesso il 14.09.2020		All. "H"
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	Accesso il 27.08.2020		All. "G"
NOTAIO ANTONIO PUGLIESE	Atto Compravendita	****Omissis****		All. "F"
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo	17.09.2020 17.30	Accesso eseguito	All. "B"
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	Udienza	17.05.2021 14.00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	Depositato il 16.04.2020		si
Istanza di vendita	si	Depositata il 16.01.2020		si
Nota di trascrizione pignoramento	si	Depositata il 07.04.2020		si
Segnalazioni al Giudice: non risultano segnalazioni.				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile in Ladispoli ****Omissis**** - Tipo : Appartamento**

IPOTECHE: Ipoteca volontaria, iscritta il 03.03.2006 ai nn. 2301/525, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02.03.2006 ai rogiti del Notaio Pugliese Antonio da Civitavecchia, rep. N° 50216/26860, a favore della BANCA TOSCANA S.P.A. con sede in Firenze – codice fiscale 05272250480 e contro **** <i>Omissis</i> ****.
PIGNORAMENTI: Atto esecutivo o cautelativo del Tribunale di Civitavecchia del 30.12.2019 rep. n° 3760, verbale di pignoramento immobili trascritto il 19.03.2020 ai n.ri 2595/1889, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena c.f. 00884060526, a carico della **** <i>Omissis</i> ****
SEQUESTRI: Non risultano sequestri.
DOMANDE GIUDIZIALI: Non risultano domande giudiziali.
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
PROVENIENZA (1. F): Dal 09.11.2015 in capo a **** <i>Omissis</i> ****	DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Dal 02.03.2006 in capo a **** <i>Omissis</i> ****

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Appartamento								
COMUNE	LADISPOLI								
VIA / CIVICO	VIA DEL MARE N° 1								
PIANO/INTERNO	P-I°- II°/ INT. 2								
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE		
	Soggiorno/sala						mq 24,00		
	Disimpegno						mq 4,50		
	Camera						mq 16,34		
	Cucina						mq 10,32		
	Bagno						mq 4,20		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 59,36		
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE		
Balcone							mq 1,70		
Lastrico solare							mq 56,49		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato "A"					
CONFINI									
Via del Mare, int. 1, salvo altri e/o diversi confini.									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	
****O	***	***	****O	****	****	****O	****Omissis****	****Omissis****	
missis	*O	*O	missis*	Omis	Omis	missis		is****	
****	mis	mis	***	sis**	sis**	****			
	sis*	sis*		**	**				
	***	***							
Indirizzo: VIA DEL MARE n. 1 piano: 1-2 interno: 2;									
CARATTERISTICHE INTERNE									
Appartamento al PRIMO e SECONDO PIANO, di una palazzina di due piani costituita da due abitazioni, in Ladispoli, con portone d'ingresso in legno, composto da: ingresso con disimpegno, soggiorno/sala, camera, cucina, bagno, balconcino e lastrico solare. Appartamento identificato con l'int. 2, a cui si accede tramite rampe di scale. Pavimenti in parquet e gres, porta d'ingresso blindata, porte in legno, finestre in alluminio con persiane; strutture in elevazione di tipo mista, copertura con tetto a lastrico solare calpestabile, prospetti parzialmente a cortina, pareti interne intonacate e tinteggiate, impianto elettrico a norma con salvavita, riscaldamento autonomo a gas metano con termosifoni in alluminio, impianto idro-sanitario a rete pubblica.									
CARATTERISTICHE ESTERNE									
La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo residenziale e commerciale, in prossimità di siti balneari e turistici; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane.									

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile: Il soggetto esecutato è titolare dell'immobile oggetto di pignoramento nella sua qualità di persona fisica e non esercente di attività imprenditoriale, né l'immobile in questione risulta adibito ad attività di impresa, per cui, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 663/1972, la vendita immobiliare inerente il medesimo non sarà soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile: L'abitazione risulta regolarmente accatastata ma la planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi. E' stata riscontrata la seguente modifica:

- Assenza di un tramezzo interno al soggiorno.

Per regolarizzare la difformità riscontrata va eseguita una CILA e una pratica docfa per aggiornamento planimetria.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

n.a.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: L'immobile ricade nella zona "C" – sottozona "C/1" del P.R.G. Comunale vigente, adottato il 30/04/1976 e approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2453 del 06/06/1978; la legenda della tavola fondamentale di piano indica la sottozona "C/1" come zona di ristrutturazione.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): n.a.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Costruzione ante 1° settembre 1967. Dall'atto di compravendita si risale ad una licenza edile rilasciata dal Comune di Cerveteri in data il 21 marzo 1959 recante il n. 40. Il Comune di Cerveteri ha fornito licenza con stessa data ma con n. 342. Tale licenza era concessa su domanda effettuata da Natali Felicetta il 26 febbraio 1959 N. 1267 per lavori in Via Sanguinara 2. Oltre una diversa distribuzione degli spazi interni risulta l'assenza del balconcino nel progetto originario.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non fornita dal Comune.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile

Difformità edilizie: il balcone presente nel fabbricato non è presente nel disegno originario.

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

Sanabilità: la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico, dovrà essere inoltrata un'istanza di autorizzazione paesaggistica art.14 e art. 167 del D.Lgs 42/2004. Immobile edificato ante '67, balcone sanabile tramite SCIA in sanatoria a fronte dell'autorizzazione paesaggistica positiva, altrimenti il balconcino andrà rimosso ripristinando lo stato progettuale.
Costi: €1.850,00

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo storico:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo paesaggistico</i>	<i>x</i>	
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		<i>x</i>

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: Condominio non presente.</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: n.a.</i>
<i>Spese condominiali: n.a.</i>
<i>Altro: n.a.</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non presenti.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
**** <i>Omissis</i> ****		Dall'esecutata e famiglia (2 figli minori)

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
**** <i>Omissis</i> **	**** <i>Omissis</i> ***	**** <i>Omissis</i> ****	Presente in atti
**	*		

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

<i>Descrizione: N.A.</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	N.A.			
Contratti di locazione	N.A.			

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: N.A.
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale; N.A.

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Canone di locazione (€/mq x mese): €553,86
--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento	****Omissis****	****Omissis**** *	1/1	****Omissis****

Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : n.a.
Lotto 1: Via del Mare 1 int. 2, Ladispoli (****Omissis****)

- Giudizio di indivisibilità: Il bene non è frazionabile.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: L'immobile è vendibile in unico lotto.

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento		mq 59,36	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 67,67
Accessori	Balcone	mq 1,70	mq (33% di 1,70)	mq 0,56
	Lastrico solare	mq 56,49	mq (25% di 56,49)	mq 14,12
			Superficie commerciale	Mq 82,35
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il CTU, in base alla media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel primo semestre 2020, determina tali valutazioni:				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu

			arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1.900,00 ÷ Max. 2.100,00	€mq 2.000,00
	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.750,00	€mq 1.475,00
	BI	Min. 1.060,99 ÷ Max. 1.591,49	€mq 1.326,24
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo: si ritiene di applicare un coefficiente di merito + 15% per la posizione e l'adiacenza ai siti balneari: (1.600,41 + 15% (1.600,41))= €mq 1.840,47</i>			
- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€mq	Valore di mercato
Appartamento	82,35	1.840,47	€151.562,70
Valore di Mercato in cifra tonda			€151.600,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
**** <i>Omissis</i> ****- Appartamento			
Costo Regolarizzazione abuso – SCIA (o rimozione balconcino)			€1.850,00
Costo Regolarizzazione abuso – CILA			€1.000,00
- Altri tipi di detrazione -			
<i>Descrizione: pratica docfa - €300,00</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto	€	Euro/00	
Appartamento	148.750,00	Centoquarantottomilasettecentocinquanta/00	

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo: n.a.</i>	
Valore della nuda proprietà	n.a.

Tarquinia, 04.03.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Daniele Baldoni