

**ORIGINALE**

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione R.G.E. n. 288/2016**

Promossa da:

nei confronti di:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

G.E.: dott.ssa Emanuela **VITELLO**

C.T.U.: dott. ing. Stefano **GREMIGNAI** - Civitavecchia

Prossima Udienza: 13 ottobre 2017

Civitavecchia, 09 ottobre 2017

**IL C.T.U.**

*dott. ing. Stefano Gremignai*



*Stefano Gremignai*

dott. ing. Stefano Gremignai



## **INCARICO**

Il G. E. dott.ssa Giusi Bartolozzi ha nominato consulente tecnico di ufficio, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai (con studio a Civitavecchia in viale della Vittoria n. 8 e regolarmente iscritto dal 1982 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12.553) invitandolo ad intervenire all'Udienza del 26.01.2017, nella quale, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, è stato incaricato di rispondere ai seguenti quesiti.

\* o \* o \* o \*

## **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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, 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'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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 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 rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiorna-



mento 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;

- 5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 7) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) **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;
- 9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento alleggando 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;



- 11) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) **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;
- 13) **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 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.

\* o \* o \* o \*

### **OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il sottoscritto, nel corso dell'Udienza del **26.01.2017**, accettando, giura di buon adempire all'incarico conferitogli ed il G.E. dott.ssa C. Margherita Rodà rinvia la procedura all'Udienza del 13.10.2017 alle ore 10,00.

In data **31.01.2017** il c.t.u. si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia, per raccogliere informazioni sulla consistenza dell'immobile pignorato (**allegati n. 2 e 3**).



In data **08.02.2017**, alle ore 17,00, presso l'immobile oggetto di pignoramento, in piazza Luigi Calamatta n. 16 nel Comune di Civitavecchia, preavvisate le parti, il sottoscritto inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio, presente oltre al c.t.u., la signora| la quale consente l'accesso e dichiara di avere cura dell'appartamento e di occuparlo in via provvisoria; il c.t.u. legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e ne consegna copia alla signora dopo l'esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue una verifica dimensionale dell'immobile; la riunione è sciolta alle ore 17,45, letto, confermato e sottoscritto il verbale ([allegato n. 1](#)).

In data **02.05.2017** il c.t.u. si reca presso l'Ufficio tecnico del Comune di Civitavecchia per chiedere la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, ma agli atti del Ufficio non è rinvenuta alcuna pratica edilizia per il fabbricato di piazza Calamatta n. 16, probabilmente riparato a seguito degli eventi bellici della Seconda Guerra Mondiale.

In data **08.08.2017** il c.t.u. acquisisce, per via telematica, informazioni sulla proprietà dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio Pubblicità Immobiliare) ([allegato n. 4](#)).

\* o \* o \* o \*

### ***RISPOSTA AI QUESITI***

Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici competenti, il sottoscritto di seguito risponde ai quesiti posti dal G.E. dott.ssa C. Margherita Rodà.

#### **Risposta al quesito n. 1**

► ***Ipoteche*** ([allegato n. 4](#))



Non risultano ipoteche iscritte contro il

Per completezza il sottoscritto precisa che:

in data **03.12.2004**, n. 3401 R.P. e n. 14363 R.G. di formalità, a favore di \_\_\_\_\_ è iscritta ipoteca giudiziale di € 10.000,00 presso la Conservatoria dei RR.II. Civitavecchia, contro \_\_\_\_\_ sulla quota di 1/6 dell'appartamento in piazza Calamatta n. 16.

► ***Pignoramento*** (allegato n. 4)

In data **28.10.2016**, n. 7289 R.P. e n. 10111 R.G. di formalità, presso la Conservatoria dei RR.II. Civitavecchia è trascritto a favore di Cocif Soc. Coop. di Longiano, \_\_\_\_\_ il pignoramento immobiliare del 22.09.2016, rep. 3501 del Tribunale di Civitavecchia, per il precetto di € 12.844,46, sulla quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità in Civitavecchia, piazza Luigi Calamatta n. 16, al terzo piano int. 8, censita al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al foglio 19, particella 87 sub. 11.

Per completezza il sottoscritto precisa che:

In data **24.02.2009**, n. 1555 R.P. e n. 2417 R.G. di formalità, presso la Conservatoria dei RR.II. Civitavecchia è trascritto a favore di Neos Banca S.p.a. di Bologna, \_\_\_\_\_ il pignoramento immobiliare del 02.12.2008 rep. 3415 del Tribunale di Civitavecchia, sulla quota di 1/6 del diritto di proprietà dell'unità in Civitavecchia, piazza Luigi Calamatta n. 16, al terzo piano int. 8, censita al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al foglio 19, particella 87 sub. 11.

In data **10.10.2014**, n. 7553 R.P. e n. 9475 R.G. di formalità, presso la Conservatoria dei RR.II. Civitavecchia è trascritto a favore di Intesa Sanpaolo Personal Finance S.p.a., \_\_\_\_\_ il pignoramento immobi-



liare del 28.05.2014 rep. 1522 del Tribunale di Civitavecchia, per la somma di € 27.405,79, sulla quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'unità in Civitavecchia, piazza Luigi Calamatta n. 16, al terzo piano int. 8, censita al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al foglio 19, particella 87 sub. 11.

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

▶ ***Atti d'obbligo***

Non risultano atti d'obbligo.

▶ ***Dati Catastali*** (allegato n. 2)

N.C.E.U. Comune Censuario di Civitavecchia (C773)

- Unità immobiliare: Foglio **19**, particella **87 sub. 11**

Z.c. **2**, Cat. **A/3**, Classe **3**, Cons. **7,5 vani**, Sup. cat. **137 m<sup>2</sup>**, Rendita: € **832,79**

Piazza Luigi Calamatta n. 16 piano: **3**, interno: **8**

Intestati:

Diritti e oneri reali: Abitazione bene personale

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/3 bene personale

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/3 bene personale

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/3 bene personale

▶ ***Atto di provenienza ultraventennale***



Risulta agli atti l'atto di provenienza ultraventennale redatto in data 18.11.2016 e a firma del notaio Marcello Porfini.

► **Proprietà** (allegato n. 4)

L'immobile in oggetto (alla data del 08.08.2017) è di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ per 1/3 indiviso ciascuno, pervenuto dalla madre signora \_\_\_\_\_ per atto di donazione in data \_\_\_\_\_ a rogito notaio Mario Sconocchia di Civitavecchia, repertorio n. 20738 raccolta n. 7273, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Civitavecchia in data 14.10.1987 al n. 4765 R.P. e n. 7909 R.G. di formalità; nello stesso atto la \_\_\_\_\_ si riserva il diritto di abitazione sua vita durante e dichiara che la proprietà dell'immobile le è pervenuta per acquisto dal \_\_\_\_\_ per atto a rogito notaio Mario Sconocchia del 12.03.1980, rep. 12112/2941, registrato a Civitavecchia il 18.03.1980 al n. 417, vol. 119.

**Risposta al quesito n. 2**

► **Descrizione**

L'appartamento int. 8, oggetto di pignoramento, è posto al piano terzo di un fabbricato residenziale e commerciale sito in piazza Luigi Calamatta n. 16, nel Comune di Civitavecchia, composto da piano terra commerciale e quattro piani residenziali in elevazione, edificato prima della Seconda Guerra Mondiale e probabilmente riparato subito dopo gli eventi bellici.

L'edificio ha struttura portante in muratura, solai latero cementizi, copertura piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ed i balconi hanno ringhiera in ferro verniciata; l'immobile è in discreto stato di conservazione (**foto-grafia n. 1**).

Dal vano scala condominiale, fornito di citofono, di portoncino in allu-



minio anodizzato e vetro, rivestimento dei gradini in marmo Coreno e ringhiera in ferro e completo di ascensore, si raggiunge il terzo piano ove è collocato l'appartamento interno 8; l'unità immobiliare è composta da ingresso in diretta comunicazione con il soggiorno e con piccolo vano adibito a studio; un corridoio distribuisce a un ripostiglio, due servizi igienici, cucina, due camere da letto e un ulteriore piccolo vano, dotato di finestra ([fotografie n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7](#)).

Le finiture dell'appartamento sono del tipo civile, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, il rivestimento della cucina e dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno pieno verniciato al naturale, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro semplice completi di serranda avvolgibile in pvc; l'unità immobiliare è dotata di portoncino in legno.

L'appartamento è fornito di impianti elettrico, citofonico ed idrico funzionanti, oltre ad allaccio alla rete fognaria comunale; è anche fornito di impianto di riscaldamento autonomo a gas non funzionante e la cucina è alimentata con bombola gpl.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; per quanto sopra, considerati i materiali e le finiture della costruzione, il sottoscritto ai sensi del D.lgs. 03.03.2011 n. 28 ritiene che l'unità immobiliare sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

Dall'esame della planimetria catastale ([allegato n. 3](#)) ed eseguita una verifica dimensionale degli ambienti, la superficie netta dell'unità immobiliare risulta di mq 120,00 circa, con altezza di metri 3,15 circa.

L'appartamento confina con vano scala condominiale, appartamento interno 7, piazza Luigi Calamatta, fabbricato distinto con particella 86, salvo altri.



**Risposta al quesito n. 3****▶ Conformità con i dati riportati nel pignoramento**

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**Risposta al quesito n. 4****▶ Variazioni catastali**

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi ([allegato n. 3](#)).

**Risposta al quesito n. 5****▶ Strumento urbanistico comunale**

Il fabbricato è stato edificato su terreno che ricade in zona “Urbanizzata U”, corrispondente alla Zona omogenea tipo A del D.M. 02.04.1968 n. 1444, del P.R.G. del Comune di Civitavecchia, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 02.10.1967 e pubblicato sulla G.U. n. 48 del 23.02.1968.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – l'immobile ricade in “Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri”, in “fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua” ed è ricompreso nella zona di “ambito di recupero e valorizzazione paesistica” e nella Tavola B – Beni paesaggistici è ricompreso in area tipizzata “Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri” tutelata ai sensi degli art. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001, nonché soggetta a vincolo dichiarativo “lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche” ai sensi dell'art. 136 del D.lvo 42/04.

**Risposta al quesito n. 6**

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato è stato edificato probabilmente prima dell'introduzione della Legge n. 1150 del 17.08.1942 e riparato subito dopo gli eventi bellici della Seconda Guerra Mondiale; il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia relativa al suddetto fabbricato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civita-vecchia.

▶ ***Agibilità***

Per il fabbricato non risulta rilasciata alcuna autorizzazione di agibilità.

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

Il c.t.u. nel corso del sopralluogo non ha riscontrato alcun abuso edilizio relativo all'unità immobiliare in oggetto.

**Risposta al quesito n. 7**

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore del bene; il sottoscritto pertanto propone la vendita in lotto unico.

**Risposta al quesito n. 8**

▶ ***Quote di proprietà***

L'immobile è pignorato nella quota di 1/3 del diritto di proprietà indivisa del sig.

le restanti quote di proprietà sono dei signori

per 1/3 di proprietà indivisa;

per 1/3 di proprietà indivisa;

per il diritto di abitazione.

**Risposta al quesito n. 9**

▶ ***Stato di occupazione***



Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare era in uso alla signora

**Risposta al quesito n. 10**

▶ ***Occupazione del coniuge***

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, ma sullo stesso grava la servitù di diritto di abitazione sua vita durante a favore della signora

**Risposta al quesito n. 11**

▶ ***Vincoli***

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

L'immobile è parte del Condominio di Piazza Luigi Calamatta n. 16, con millesimi di proprietà ed oneri condominiali non accertati.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

**Risposta al quesito n. 12**

▶ ***Stima del bene***

Il sottoscritto premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile.

Precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto



in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo “Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015”.

Con l’approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Tarquinia anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – Anno 2016 Semestre 2 (Civitavecchia: Centro abitato (Piazza Vittorio Emanuele II - Residenziale) e le offerte sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all’uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Appartamento €/mq 1.700,00

ed ha determinato il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

<b>Descrizione</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Prezzo Unitario</b>		<b>Valore</b>
Appartamento	120	1.700,00	€	204.000,00

Il sottoscritto applica la decurtazione per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore dell’immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	204.000,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,10 \times € 204.000,00 =$	€	- 20.400,00
<b>Valore definitivo</b>	<b>€</b>	<b>183.600,00</b>

► ***Determinazione della quota di proprietà oggetto di esecuzione.***



L'appartamento è soggetto a diritto di abitazione a favore della signora  
sua vita durante; sulla scorta di quanto indicato nella tabella  
dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto  
a vita approvata con Decreto interdirigenziale del 23.12.2016, preso atto che il  
saggio legale in vigore dal 01.01.2017 è pari allo 0,10%, il sottoscritto ha così  
determinato il valore dell'uso di abitazione della signora

Valore dell'immobile: € 183.600,00

Valore usufrutto: 40/100

Multiplo del valore dell'annualità: 1.000

Valore del diritto di abitazione = € 183.600,00 x 0,10/100 x 40/100 x 1.000 = €  
73.440,00

Per quanto sopra i diritti di proprietà del signor sono  
così quantificati:

Valore della proprietà detratto il valore del diritto di abitazione =

€ 183.600,00 - € 73.440,00 = € 110.160,00

Valore della quota di proprietà del signor = € 110.160,00 / 3 =

€ 36.720,00, che si approssima in **€ 36.000,00.**

\* o \* o \* o \*

### ► ***Vendita all'incanto***

Si propone il seguente lotto unico:

*Diritti pari ad 1/3 di proprietà, gravati di servitù di diritto di abitazione, dell'appartamento nel Comune di Civitavecchia, piazza Luigi Calamatta n. 16, piano terzo, interno 8, di complessivi circa 120 mq calpestabili ed altezza di circa 3,15 metri, composto da ingresso, piccolo studio, soggiorno, cucina, ripostiglio, corri-*



*doio, doppi servizi igienici, due camere da letto e piccolo vano con finestra; il tutto confina con vano scala condominiale, appartamento interno 7, piazza Luigi Calamatta, fabbricato distinto con particella 86, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.*

*L'unità immobiliare è distinta in N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia, foglio 19, particella 87 sub. 11, zona c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 7,5, superficie catastale 137 mq, rendita € 832,79, piazza Luigi Calamatta n. 16 piano: 3, interno:8.*

**VALORE: € 36.000,00 a corpo**

\* o \* o \* o \*

Civitavecchia, 18 agosto 2017

Il consulente tecnico d'ufficio

*dott. ing. Stefano Gremignai*

\* o \* o \* o \*

Il sottoscritto ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti in data 18.08.2017, dando termine per eventuali note fino al 18.09.2017; a tutt'oggi il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta, conferma pertanto in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio con data 18 agosto 2017 che precede.

\* o \* o \* o \*

*Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. ing. Stefano Gremignai riferisce all'Ill.ma dott.ssa Emanuela Vitello, G. E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle in-*

dott. ing. Stefano Gremignai



*dagini ritenute necessarie.*

\* o \* o \* o \*

## **ALLEGATI**

Si allegano all'elaborato tecnico che si compone di pagine 15 e righe 1 della pagina 16, n. 7 fotografie ed i seguenti documenti:

1. verbale di sopralluogo in data 08.02.2017;
2. visura catastale dell'immobile;
3. planimetria catastale dell'immobile;
4. elenco sintetico delle formalità e note significative

\* o \* o \* o \*

Civitavecchia, 09 ottobre 2017

Il consulente tecnico d'ufficio

*dott. ing. Stefano Gremignai*

dott. ing. Stefano Gremignai

