

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n.183/2020

Promossa da: -----

Contro: -----

G.E.: Dott. **Francesco VIGORITO**

C.T.U.: Geom. **Bruno CARDIA**

CUSTODE: Notaio **Gianfranco CAPOCASALE**

<p><i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</i></p>
--

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**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 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;*
- 2) *effettui, 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 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 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 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 (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 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 pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro 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.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; alleghi, 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, 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;*

CAPITOLO 2 – **PREMESSA**

Il G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici ha nominato consulente tecnico d'ufficio, per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto geom. Bruno Cardia con studio in Tarquinia (VT) alla Via Roma n.10-12, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di Viterbo con n. 1376, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Civitavecchia, posizione n.11/09, che ha accettato l'incarico secondo la formula di rito in data 14/05/2021.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato

PST GIUSTIZIA	Giuramento	14/05/2021	<i>Telematica</i>	
	Fascicolo telematico	14/05/2021	<i>Telematica</i>	
SISTER	Catasto	08/06/2021 15/02/2022	<i>planimetria, visura catastale storica</i>	A
	Conservatoria	18/08/2021 15/02/2021	<i>Ispezione telematica, acquisti elenco formalità e titolo di proprietà</i>	B
PORTALE COMUNE DI CIVITAVECCHIA	<i>Inquadramento Territoriale PRG</i>	18/08/2021	<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Tipo Ricerca vincoli territoriali (PTPR)</i>	15/02/2021	<i>Aree non sottoposte a vincoli di tutela</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato	
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica/Edilizia privata	<i>Permesso di Costruire n.37/2009 del 30/06/2009</i> <i>Segnalazione Certificata di Inizio attività del 10/03/2011 prot. 11037</i>	C	
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Immobile regolarmente censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano		
	Pubblicità Immobiliare	Verificata		
	Locazioni	Non presenti all'attualità		
ANAGRAFE	Anagrafe di Civitavecchia	<i>Certificato di Stato Civile</i>	D	
ARCHIVIO NOTARILE				
	Atto Ultraventennale	<i>Certificato Notarile in atti</i>		

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
PRESSO IL COMPENDIO PIGNORATO	Sopralluogo 1	03/02/2022 alle ore 11.00	<i>Congiuntamente con il custode, non presente il proprietario, impossibilità di accesso all'abitazione</i>	
	Sopralluogo 2	17/02/2022 alle ore 11.00	<i>Congiuntamente con il custode, non presente il proprietario, impossibilità di accesso all'abitazione</i>	
	Sopralluogo 3	21/03/2022 dalle ore 11.00 alle ore 12.00	<i>eseguiti Verbale di sopralluogo, misurazione e rilievo fotografico dell'immobile</i>	E
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

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

QUESITO 1 : COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario	Allegato B	18/08/2021 15/02/2021		Verificata
Certificato notarile	SI	30/09/2020		Verificata
Segnalazioni al Giudice:				

QUESITO 2: ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART 567, CO.2° C.P.C.

Risulta agli atti il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 30/09/2020 dal dott. -----, Notaio in Novoli, per il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, ove sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Certificato di Stato Civile (All. D):

- -----, stato civile libero per divorzio

QUESITO 3: ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Immobil**e Appartamento piano 2° - **Tipo** : Appartamento Civile abitazione

IPOTECHE:

- Ipoteca Volontaria ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2011 - Registro Particolare 2224 Registro Generale 12081, Pubblico ufficiale ----- PAOLO Repertorio 55692/30877 del 24/11/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in CIVITAVECCHIA(RM), SOGGETTO DEBITORE

PIGNORAMENTI:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2020 - Registro Particolare 5641 Registro Generale 7638 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA, Repertorio 1350 del 05/08/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CIVITAVECCHIA(RM)

SEQUESTRI:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2017 - Registro Particolare 4777 Registro Generale 6950, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1183/16 del 15/07/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

DOMANDE GIUDIZIALI:

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

QUESITO 4 :ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
-----	Si
----- è l'attuale unico proprietario a seguito di Compravendita del 25/11/2011 - Registro Particolare 7295 Registro Generale 12080, Pubblico ufficiale ----- PAOLO, Repertorio 55691/30876 del 24/11/2011, contro ----- con sede in MILANO, c.f. 04055840963	
-----con sede in MILANO, c.f. 04055840963 divenne proprietaria tramite ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/2010, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/04/2010, Repertorio n. 54011, Rogante ----- PAOLO con Sede in CIVITAVECCHIA, Registrazione COMPRAVENDITA (n. 3122.1/2010), contro S.R.L. EDILIZIA - ----- CON SEDE IN CIVITAVECCHIA	
S.R.L. EDILIZIA ----- CON SEDE IN CIVITAVECCHIA divenne a sua volta proprietaria tramite ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/1972, Voltura in atti dal 08/04/1995, Repertorio n. 72954 Rogante -----, Registrazione UR Sede CIVITAVECCHIA n. 1917 del 04/10/1972 (n. 10096.1/1972), contro ----- nato a CIVITAVECCHIA il 12/10/1938, c.f. -----, ----- nato a CIVITAVECCHIA il 24/01/1935, c.f. --- -----, ----- nato a CIVITAVECCHIA il 20/09/1927, c.f. -----	

QUESITO 5 : OMISSIS

QUESITO 6 : DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione immobile

Immobile Appartamento piano 2°	Tipo : Appartamento CIVILE ABITAZIONE
COMUNE	Civitavecchia

VIA / CIVICO	Via Gian Battista Falda n. 3F	
PIANO/INTERNO	P.2°, interno 4, scala F, Edificio H2	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno-pranzo-cucina	mq 16,30
	Letto	Mq 11,18
	Bagno	Mq 5,50
	Disimpegno	Mq 1,15
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 34,13
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
Balcone	Mq 2,62	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato	
<p>Rappresentazione grafica dello stato di fatto, comparato a quanto autorizzato ALL. F</p> <p>Rilievo fotografico interno ed esterno, ALL. G</p>		
SERVITU'		
Non si rilevano servitù trascritte		
CONFINI		
vano scala, Sub. 22, Sub.23, salvo altri.		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.		

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ	Class	Consist	Superficie catastale	Rendita
17	1830	21	3	A/2	2	2,5	Non riportato	€ 245,32

Indirizzo:

VIA GIAN BATTISTA FALDA SNC, piano: 2, interno: 4, scala: F, edificio: H2;

CARATTERISTICHE INTERNE

L'abitazione si trova al piano secondo di un edificio plurifamiliare la cui costruzione è terminata nel 2011.

Ad essa si accede da vano scala condominiale, dove tramite portone blindato si entra nel soggiorno-pranzo con angolo cottura.

Da detto vano si transita attraverso un piccolo disimpegno per raggiungere la camera da letto ed il bagno.

Sempre dal vano soggiorno-pranzo si accede anche ad un piccolo balcone posizionato sul lato est del fabbricato.

L'appartamento è caratterizzato da pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle ceramiche, porte interne in legno, pareti divisorie in laterizio forato, tinteggiatura semilavabile.

Nel complesso l'immobile, vista anche la recente costruzione, si presenta buono stato di manutenzione generale come visibile negli elaborati fotografici.

Sono presenti gli impianti idrico, termico con caldaia centralizzata e radiatori in alluminio, elettrico, fognario il tutto correttamente funzionante.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in muratura.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle oscuranti in PVC.

Nel complesso il fabbricato è sito in buona posizione, nell'immediate vicinanze dal centro urbano della cittadina e dalle principali vie di comunicazione, la più immediata è l'Autostrada.

Le finiture esterne sono costituite da tinteggiatura e sono ben conservati.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

QUESITO 7 : CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

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

QUESITO 8 : 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

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria e dati corrispondenti con lo stato dei luoghi come autorizzato.

QUESITO 9: SITUAZIONE URBANISTICA

PRG (DCC 3/1964, 4/1964)

Strumento urbanistico comunale:

ZONE E , zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semintensiva (6), PLU San Liborio

Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, è stato edificato in virtù di *Permesso di Costruire n.37/2009 del 30/06/2009, successiva Segnalazione Certificata di Inizio attività del 10/03/2011 prot. 11037*

Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Lo scrivente non ha reperito presso gli archivi comunali certificato di agibilità/usabilità.

QUESITO 10: VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Difformità edilizie, sanabilità e costi
<p>Immobile Appartamento Civile abitazione</p> <p><i>Difformità edilizie:</i> Non sono state riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto al progetto approvato</p> <p><i>Sanabilità:</i> -----</p> <p><i>Costi:</i> -----</p>
<p>Note: -----</p>

QUESITO 11: ULTERIORI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

In merito al bene pignorato sussiste SEQUESTRO PREVENTIVO del 27/07/2017 - Registro Particolare 4777 Registro Generale 6950, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1183/16 del 15/07/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE .

QUESITO 12 : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile Appartamento piano 2°		X

Possesso dell'immobile : l'immobile è in possesso dell'esecutato

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento	-----	Rogito del 24/11/2011,	TRASCRIZIONE del

piano 2°	(proprietario)	rep. 55691, rogante Dott. - ----- Paolo, sede Civitavecchia	25/09/2020 - Registro Particolare 5641, Registro Generale 7638, Repertorio 1350 del 05/08/2020
----------	----------------	---	---

QUESITO 13 : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 14 : ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI

Vincoli sui beni pignorati

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

Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> € 35,00
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> Non comunicate
<i>Spese condominiali insolute:</i> Risulta in essere piano di rientro per delle spese insolute da parte del proprietario, per un importo residuo pari a € 2.795,09
<i>Altro:</i>

Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Non presenti

QUESITO 15 : INTESTAZIONE BENI PIGNORATI AL MOMENTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Quote di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		30/07/2020		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento piano 2°	-----	F.17, p.1830, sub.21	1/1	25/11/2011 - Registro Particolare 7295, Registro Generale 12080

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Giudizio di indivisibilità :

Considerata la modesta superficie e la composizione dell'immobile, lo stesso non risulta comodamente divisibile

QUESITO 16: VERIFICA DIVISIONE PER LOTTI DI VENDITA

Vendita beni pignorati

Unico lotto: X
Più lotti:

QUESITO 17: STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

• Superficie commerciale

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano 1°	mq 43,55	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 40,57

Accessori	<i>Balcone</i>	mq 3,10	<i>30% Superficie principale</i>	Mq. 0,93
			Superficie commerciale	Mq 41,50

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo :

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Civitavecchia, considerando anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI), Borsino Immobiliare e le offerte sui vari portali telematici (quest'ultimi detratti del 10% quale margine medio di trattativa in sede di compravendita), ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate .

Inoltre si è tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione e ad ogni altra circostanza concomitante, il tutto secondo le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari (redatto da Tecnoborsa sulla base degli standard internazionali di riferimento che sono: gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standards Committee; gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers' Associations; gli Appraisal and valuation standards della Royal Insitution of Chartered Surveyors (RICS); gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board – Appraisal Foundation; la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi (rifusione). Per la parte delle valutazioni contabili (fair value) lo standard di riferimento è l'International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IRFS) dell'International Accounting Standards Board e dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC))

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, hanno indotto lo scrivente perito ad utilizzare per la stima del bene, il prezzo massimo dei valori ricavati dalle indagini effettuate, come di seguito riportato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore utilizzato €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Civile abitazione	Val. locali	Min. 1680 ÷ Max. 2402	€/mq 2402	€/mq 2040,00
	OMI	Min. 1200 ÷ Max. 1800	€/mq 1800	

	BI	Min. 1282 ÷ Max. 1924	€/mq 1924	
-Valore di mercato compendio pignorato -				
	Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
	Civile abitazione	41,50	2.040,00	€ 84.660,00
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 84.700,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – (vedi quesito 10) -				
Civile abitazione con accessori				
Costo Regolarizzazione abuso				€ -----
- Altri tipi di detrazione -				
<i>Descrizione:</i>				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto Unico	€		Euro/00	
Civile abitazione con accessori	84.700		Ottantaquattromila.settecento/0 0	

ALLEGATI

- A. Planimetria catastale in atti, visura catastale storica ;
- B. Ispezione telematica elenco formalità;
- C. Documentazione Tecnica (Autorizzazioni e concessioni edilizie, Permessi a Costruire, Certificati di Agibilità, ecc);

- D. Certificato di Stato Civile esecutato;*
- E. Verbale di sopralluogo ;*
- F. Rappresentazione grafica dello stato di fatto, comparato a quanto autorizzato ;*
- G. Rilievo fotografico interno ed esterno .*

Di tutto questo sopra, il c.t.u. Geom. Bruno Cardia riferisce all'Ill.mo Dott. Vigorito Francesco, G. E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguo delle indagini ritenute necessarie.

Tarquinia, 02/05/2022

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Bruno Cardia

Il sottoscritto ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti in data 02/05/2022, dando termine di 15 giorni dalla ricezione per eventuali note; 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 02/05/2022 che precede.

Tarquinia, 19/05/2022

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Bruno Cardia