

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 53/22**

PROMOSSA DA:

CONTRO:



GIUDICE: DOTT.SSA Alessandra Dominici

C.T.U.: Arch. J. Stefano Bondesan

CUSTODE: Dott. Guido Pierucci

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

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) 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;

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

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:

C) In primo luogo,

- c1- 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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:

- c2 - 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.

D) In secondo luogo,

- d1 - 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).

- d2 - 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.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 - 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 grande G.E.

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

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) **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 (calpestable) in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) 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;

3. Storia e identificazione catastale

A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - 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;

B) 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;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) 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;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) 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'art.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'art. 40, comma sesto, 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;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) 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;

C) **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;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) 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;

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

E) 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.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione 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.

B) 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 e 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;

C) 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) **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;

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 di 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: PERIZIA IMMOBILIARE DI UN IMMOBILE SU DUE PIANI SITO IN VIA SCANDICCI 3(INGRESSO IN VIA REGGELLO Civico 1, Loc. BORGO SAN MARTINO, Comune di CERVETERI, IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI al F. 297,P 219, sub.3, 5 e 9.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16/05/2022	Accettazione Telematica	
	Fascicolo telematico	12/05/2022	Completo	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	16/05/2022	Planimetria, visura storica	ALL 01/02
	Conservatoria			
GOOGLE	Coordinate geografiche		<u>41°58'27.8"N 12°09'17.1"E</u>	
REGIONE LAZIO	Sistema territoriale geoportale		Vincoli ambientali	ALL 03
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI CERVETERII)	Urbanistica edilizia private	Pratica di sanatoria edilizia prot.15424 del 22/04/2014		ALL 04
AGENZIA ENTRATE UFFICI DI CIVITAVECCHIA	Publicità Immobiliare	Protocollo di richiesta RM 481246 del 2022 Ispezione n. RM 481647/3 del 2022		ALL 05
	Locazioni			
ANAGRAFE	Ufficio demografico	Certificato di residenza Certificato di vedovanza		ALL.06 ALL.07
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Non presente		
	Atto Ultraventennale	Trascrizione a favore e contro del 30/12/1992 Atto tra vivi - Divisione		ALL 05

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/OR A	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO</i>	Inizio operazioni peritali e rilievo	23/05/2022	<i>Verbale di sopralluogo</i>	<i>ALL 08</i>
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Non previsto			
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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 ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	No			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si			Si
Segnalazioni al Giudice:				

Allegato 09- Relazione notarile

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile foglio 297 part. 219 sub 3,5,9 - Tipo: Residenziale**

IPOTECHE: Ipoteca volontaria del 20/05/2004 registro particolare 1315 Registro generale 6447
PIGNORAMENTI: Pignoramento 01.04.2022 registro particolare 2480 registro generale 3371
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Ricci Angelo	Si
PROVENIENZA (1. F): Atto tra vivi – divisione. Trascrizione a favore e contro del 30/12/1992.	

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :

Trascrizione di successione contro del 13/03/2017 del tribunale di Civitavecchia a favore di [REDACTED], Voltura non eseguita al catasto.

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Certificato di vedovanza

ALL.06

-e2 – Certificato di matrimonio:

Non presente agli atti

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione dei beni pignorati**

I beni in oggetto a livello urbanistico sono composti da 3 sub, consistenti in n.2 appartamenti indipendenti ed autonomi, ma nella fase di sopralluogo si è constatato che gli immobili sono stati fusi in un unico appartamento descritto successivamente nella sua completezza:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel comune di Cerveteri in via Scandicci n.3 (con entrata in via Reggello) loc. Borgo San Martino. Il piano terra è composto da sala, cucina, e bagno; attraverso una scala a chiocciola interna, si accede al piano superiore dove troviamo 4 camere da letto, un bagno e un balcone per una superficie calpestabile interna di 115 mq circa, escluso il vano accessorio collegato indirettamente dal giardino, consistente in Magazzino di 45 mq. Il lotto è censito al catasto del comune di Roma al foglio 297, particella 219, sub 3,5,9.

Immobile Abitazione	Tipo: Casa indipendente	
COMUNE	Cerveteri	
VIA / CIVICO	Via Scandicci 3, Borgo S. Martino	
PIANO/INTERNO		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Sala	Mq 29
	Cucina	Mq 8
	WC	Mq 9
	Letto 01	Mq 9
	Letto 02	Mq 9
	Letto 03	Mq 22
	Letto 04	Mq 17
	WC piano primo	Mq 5
	Disimpegno	Mq 7
	Magazzino	Mq 45
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 115,00 + mq 45 = 160 mq
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
Balcone	Mq 9	
Giardino	Mq 445	
TOTALE SUPERFICIE ACCESSORI	Mq 454	

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							Elaborato grafico All 10 Documentazione fotografica all. 11	
CONFINI								
Il lotto confina nel suo insieme con proprietà [REDACTED] e strada di accesso.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
297	219	3-5	6	A/4	5	4.5 vani		€429,95
297	219	9	6	A/4	5	4		€382,18
Indirizzo: Via Scandicci 3, Cerveteri, RM								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Le finiture sono di tipo economico, al piano terra il pavimento è in gres porcellanato con finitura tinta unita mentre al primo piano i pavimenti e le maioliche sono di tipo misto con caratteristiche decorative vetuste. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo; L'appartamento e gli impianti sono in pessimo stato di manutenzione, al piano terra ci sono evidenti macchie di umidità di risalita, gli impianti necessitano di messa a norma ed il tetto richiede manutenzione per ripristino della coibentazione.</p> <p>Il locale adiacente all'abitazione (destinato alla zona ex macelleria), adibito a magazzino, ha il pavimento in cemento battuto e le pareti sono prive di intonaco ed allo stato grezzo.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile esternamente è intonacato con evidenti segni di deterioramento. Tutti i balconi presentano parapetti in ferro. Esternamente è presente un vano tecnico dove è situata la caldaia.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte
Non ne ricade il caso

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
Le informazioni dell'immobile oggetto di pignoramento, quali indirizzo, numero civico, dati catastali e confini, corrispondono a quanto riscontrato dal CTU.
Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
L'unità immobiliare è correttamente descritta nel pignoramento. Ed individua correttamente il bene.
<i>-a2: i dati indicati nel pignoramento sono corretti.</i>
<i>-a3:</i>

Quesito 3.B)

Il lotto presenta delle trasformazioni sostanziali ma non è possibile eseguire la variazione catastale in quanto si deve procedere con la regolarizzazione dello stato di fatto.

Quesito 3.C)

L'Acquisizione delle mappe censuarie non si può effettuare in quanto agli archivi dell'agenzia delle entrate on-line non è presente il foglio digitalizzato. Pertanto al fine di individuare l'immobile si allega foto satellitare. All. 12

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Il PRG del comune di Ladispoli individua il bene in zona Rurale R2 R3(rurale comune e boschivo)

ALL13

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Non ne ricade la casistica

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

L'immobile risulta costruito ante 1967, presenta delle modifiche esterne ed interne per le quali è stata richiesta la sanatoria alla concessione edilizia con legge 41/85. La stessa non è stata rilasciata per mancanza di documentazione e l'iter non è stato concluso.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non risulta alcuna dichiarazione di agibilità.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

L'immobile presenta, delle difformità di distribuzione interna e fusione immobiliare: al piano terra è stato creato un bagno nel locale adiacente la cucina, mentre dove era precedentemente sono stati creati due vani ad uso magazzino. È stata creata una scala a chiocciola per il collegamento interno tra il piano terra ed il primo. La richiesta di condono è stata richiesta con in un istruttoria in corso per la regolarizzazione di opere destinate alla residenza che opere destinate all'attività agricola. I costi stimati per la regolarizzazione sono difficilmente quantificabili e possono suddividersi in: oblazioni, parcelle per incarichi tecnici. I costi stima si possono aggirare ai 10.000,00 €

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

ALL 03

	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
<i>Vincolo paesaggistico:</i>		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> Non ne ricade il caso.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro: per dettagli spese condominiali</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Inviata richiesta al Comune competente, in attesa di riscontro.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile in via Scandicci n. 3		Occupato dalla moglie del fu [REDACTED]

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile via Scandicci 3	[REDACTED]	Atto di divisione del 30/12/1992	Trascrizione del 01/04/2022 Registro Particolare 2480 Registro Generale 3371

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

<i>Descrizione: Non ne ricade la casistica</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
nessuno				

Contratti di locazione				
------------------------	--	--	--	--

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: <i>Non ne ricade la casistica</i>
Opponibilità – <i>Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

--

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
Via Scandicci n. 3		F 297,P 219,S 3/5/9	1/1	Trascrizione del 30/12/1992 Atto di divisione

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> I beni pignorati sono suddivisi per subalterni, ma tramite lavori non dichiarati sono stati accorpati in un'unica abitazione di due piani, il bene può essere venduto solo in lotto unico.
Lotto 1: Villino su due livello con pertinenza magazzino e corte esclusiva
Lotto 2:
Lotto 3:

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Composto da appartamento su due piani con accessori.
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile in via Claudia 16, Ladispoli, RM Appartamento in condominio		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		Mq 151.00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 150.00
Accessori	Balconi	9.00 Mq	30% della superficie	Mq 6.30
Accessori	Magazzino	45 Mq	30% della superficie	Mq 13.50

Pertinenze	<i>Corte esclusiva</i>	445 mq	10 %	44,50
			Superficie commerciale	Mq 214.30
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato – (ALL. 14,15,16)				
<i>Descrizione metodo</i> Lo studio del valore dell'immobile avviene attraverso la ricerca del più probabile prezzo di mercato della zona in cui l'immobile fa parte. Tale valore è individuato con la comparazione della banca dati delle quotazioni immobiliari e il prezzo di commercializzazione delle abitazioni simili dislocate nella stessa zona				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione indipendente	Val. locali	Min. 240 ÷ Max.1480	€/mq 860	€/mq 900
	OMI	Min. 900 ÷ Max. 1350	€/mq 900	
	BI	Min. 797 ÷ Max. 1094	€/mq 945	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i> I prezzi medi di riferimento, individuati in base al confronto ed ai parametri dell'osservatorio del mercato immobiliare, sono comprensivi delle opere pertinenziali tipici di zona e di uno stato manutentivo ordinario. In base alle caratteristiche dell'immobile residenziale analizzato, considerati i parametri oggettivi e territoriali, lo stato manutentivo, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, lo stato attuale del bene, si individua quale prezzo medio al metro quadro pari a € 600				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq commerciali	€/mq	Valore di mercato	
<i>Appartamento</i>	214.30	600	128.580,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			125.000,00 €	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Appartamento in condominio				
Costo Regolarizzazione abuso			10.000,00 €	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
<i>Descrizione:</i> Non ne ricade il caso				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto 1	€		Euro	
125.000,00 €	10.000,00 €		<u>115.000,00 €</u>	

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

<i>Descrizione metodo: non ne ricade il caso</i>	
Valore della nuda proprietà	

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO N.01 - PLANIMETRIA CATASTALE E ORTOFOTO

ALLEGATO N. 02 - VISURA STORICA

ALLEGATO N. 03 - VINCOLI AMBIENTALI

ALLEGATO N. 04 - SANATORIA

ALLEGATO N. 05 – CERTIFICATO DI RESIDENZA

ALLEGATO N. 06 – CERTIFICATO DI VEDOVANZA

ALLEGATO N. 07 – ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO N. 08 - VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO N.09 – RELAZIONE NOTARILE

ALLEGATO N.10 – ELABORATO GRAFICO

ALLEGATO N. 11 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N.12 – ORTOFOTO

ALLEGATO N 13 – ESTRATTO PRG

ALLEGATO N 14 – VALUTAZIONE LOCALE

ALLEGATO N 15 – VALUTAZIONE BI

ALLEGATO N 16 – VALUTAZIONE OMI

Comune Tarquinia, li data 05/09/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. J Stefano Bondesan