

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 239/20**

PROMOSSA DA: **RED SEA SPV S.r.l.**

CONTRO: 

GIUDICE: DOTT. FRANCESCO VIGORITO

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

CUSTODE: Avv. Alessandra Colavincenzo

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 (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.),

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 in 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 evidenziano 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; allegghi, 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 APPARTAMENTO COMPOSTO DA DUE PIANI, IN CONDOMINIO SITUATO NEL COMUNE DI TARQUINIA LOC. DOGANACCIA.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	23/07/2021	<i>Esperto estimatore</i>	
	Fascicolo telematico	23/07/2021	<i>Completo</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	24/07/2021	<i>Planimetria , visura storica</i>	<i>ALL 01/02</i>
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>Coordinate geografiche</i>		<i>42.2404235,11 7656339,145</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Sistema territoriale geoportale</i>		<i>Vincoli ambientali</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI TARQUINIA)	Urbanistica edilizia privata	<i>Licenza edilizia n.684/1967-n.4024/68 Variante n. 2234 del 25.07/1979 e 2234 bis del 1980 Concessione in sanatoria n. 658 del 2000 Agibilità</i>		<i>ALL 03</i>
UNIV. AGRARIA		<i>Dichiarazione di Usi Civici</i>		<i>ALL 04</i>
AGENZIA ENTRATE UFFICI DI CIVITAVECCHIA	Publicità Immobiliare	Protocollo di richiesta RM 1031719 del 2021 Ispezione n. RM 1031732/3 del 2021		<i>ALL 05</i>
	Locazioni			
ANAGRAFE	Ufficio demografico	<i>Certificato di matrimonio, stato di famiglia</i>		<i>ALL 06</i>
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Trascrizione a favore del 23/07/2009</i>		

	Atto Ultraventennale	Compravendita 6670/2002 DEL 08/10/2002 A FAVORE STIPA VINCENZO	
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
	Allegato (Eventuale)		
<i>SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO</i>	Inizio operazioni peritali e rilievo	06/12/2021	
			ALL 07
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Autorizzazione di variazione catastale		Autorizzato
			ALL. 08
CASI DI OPPONIBILITA'	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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	10/09/2021		si
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile foglio 74 part. 120 sub 23 - Tipo: Appartamento**

IPOTECHE: Ipoteca volontaria del 14/07/2009 registrato al numero 76607/10778
PIGNORAMENTI: Pignoramento 19.02.2021 registrato ai numeri 81945742 vedi ALL. 09
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
	No
PROVENIENZA (1. F): [REDACTED]	

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

Quesito 1.E)

<p>-e1 – Certificato di Stato Civile: il precedente non ha depositato lo stato civile che si allega alla presente perizia ALL.06</p>

<p>-e2 – Certificato di matrimonio: gli esecutati non hanno depositato il certificato di matrimonio che si allega alla presente perizia ALL. 06</p>
--

2. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

L’unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita nel comune di Tarquinia, Loc. Doganaccia snc, presso Colle Marina Residence, piano 1-2, interno 11. All’ingresso troviamo un piccolo disimpegno dal quale poi si accede alla sala con angolo cottura. Per accedere al piano secondo troviamo delle scale a chiocciola in ferro e legno; di fronte alle scale un piccolo disimpegno dà accesso a due vani, un wc ed un balcone. Tutto l’appartamento risulta pavimentato in gres, mentre i muri sono intonacati. Le finestre sono in legno. L’immobile è individuato al catasto del comune di Tarquinia al foglio 74, part. 120, sub. 23. Lo stato manutentivo è pessimo.

Immobile 1 Abitazione	Tipo: Appartamento su due piani								
COMUNE	TARQUINIA								
VIA / CIVICO	Loc. Doganaccia , snc								
PIANO/INTERNO	Primo e Secondo/interno 11								
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE				
	Sala+ ang. cottura				Mq 55.56				
	Camera 01				Mq 21.75				
	Camera 02				Mq 15				
	Bagno				Mq 5.37				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 105.91					
Accessori dell’immobile				SUPERF. CALPESTABILE					
Terrazzo				Mq 14					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				All 10					
CONFINI									
Il lotto confina con altre abitazioni distinte con interno 10 e 12									
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.									
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	

Sub.

74	120	23		A/3	2	4.5 vani	108 mq	€ 453.19
----	-----	----	--	-----	---	----------	--------	----------

Indirizzo: Loc. Doganaccia , snc, Tarquinia

CARATTERISTICHE INTERNE

Internamente il pavimento è del tipo gres in tutti e due i piani divisi da una scala a chiocciola in ferro e legno. Gli infissi sono in legno e con un vetro solo.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Esternamente il condominio è rivestito da mattoncino a faccia vista, con alla base un rivestimento in pietra fino ad un'altezza di circa 50 cm. Lo stesso rivestimento in pietra lo troviamo anche come cornice delle finestre; mentre i balconi hanno dei parapetti in ferro.

FOTO VEDI ALL. 10

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.

-a2: i dati indicati nel pignoramento sono corretti.

-a3:

Quesito 3.B)

Si è reso necessario eseguire una variazione catastale, autorizzata dal giudice in data 16/12/2021 per difformità planimetriche riscontrata per l'errato posizionamento del balcone, ma corrispondente all'elaborato grafico della licenza edilizia di provenienza. L'aggiornamento del catasto è stato correttamente presentato il 22/01/2022.

ALL. 11, ALL. 11.1

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

ALL.12

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Individua il bene in zona f2 del PRG parco archeologico art. 12 N.T.A. PRG del comune di Tarquinia ALL.13

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Non ne ricade la casistica

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile ha concessione edilizia n.684/1967-n.4024/68

Variante n. 2234 del 25.07/1979 e 2234 bis del 1980. Concessione in sanatoria n. 658 del 2000

La costruzione risulta conforme alle autorizzazioni amministrative.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Dichiarazione di agibilità n°406/00 rilasciata dal comune di Tarquinia il 19/12/2000

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

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

Immobile ...

Non ne ricade il caso

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Risultano spese non pagate pari a € 5217.03

Spese straordinarie già deliberate:

Risulta una rata scaduta non pagata di € 211.74, dovuta a spese per “lavori terrazzo piano terra”.

Spese condominiali:

Altro: per dettagli spese condominiali (vedi ALL.14)

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non sono presenti usi Civici (vedi ALL. 04)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile in Loc. Doganaccia snc	Libero	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Loc. Doganaccia snc			

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

Descrizione: Non ne ricade la casistica

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Non ne ricade la casistica

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Loc. Doganaccia snc Tarquinia		74,120,23		
-------------------------------------	--	-----------	--	--

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Non ne ricade il caso
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

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

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Composto da appartamento in condominio su due piani
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati VEDI ALL. 14

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

Immobilie in Loc. Doganaccia snc Appartamento in condominio		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		Mq 108	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 105
Accessori	<i>Balconi</i>	14 Mq	30% della superficie	Mq 4,02
			Superficie commerciale	Mq 109.02

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato – (ALL. 15)

Descrizione metodo

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
<i>(Immobilie pignorato)</i>	Val. locali	Min. 800 ÷ Max. 1100	€/mq 1000	€/mq 1100
	OMI	Min. 800 ÷ Max. 1200	€/mq 1000	
	BI	1232	€/mq 1232	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

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 € 1000,00

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq commerciali	€/mq	Valore di mercato
<i>Appartamento in condominio</i>	109 mq	€ 1000,00	€ 109.000/00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 109.000/00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Appartamento in condominio			
Costo Regolarizzazione abuso			
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
<i>Non ne ricade il caso</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Appartamento in condominio	€	Euro	

- **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 – PLANIMETRIE CATASTALI E

ALLEGATO N.02 _ VISURA STORICA

ALLEGATO N.03 – CONCESSIONE EDILIZIA, AGIBILITA', SANATORIA

ALLEGATO N.04 – USI CIVICI

ALLEGATO N.05 – PUBBLICITA' IMMOBILIARE (ISPEZIONE IPOTECARIA)

ALLEGATO N.06 – CERTIFICATO DI STATO CIVILE E DI MATRIMONIO

ALLEGATO N.07 – VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO N.08 – AUTORIZZAZIONE A VARIAZIONE CATASTALE

ALLEGATO N.09 – PIGNORAMENTO

ALLEGATO N.10– RESTITUZIONE RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N.11– RCEVUTA DI AVVENUTA VARIAZIONE CATASTALE

ALLEGATO N.11.1– AGGIORNAMENTO CATASTALE

ALLEGATO N.12- ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO N.13- ESTRATTO PRG TARQUINIA

ALLEGATO N.14- SITUAZIONE VERSAMENTI CONDOMINIO INT. 11

ALLEGATO N.15- VALORE DI MERCATO

Comune Tarquinia, li data 16/02/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. J Stefano Bondesan