

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 4/2023

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: [REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 4 - ALLEGATI

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime Immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastrali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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:

(a1) - 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 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:

(a2) - 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.

(b) - 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.

(c) - 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.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Sime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geppec.it

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 trascritto il...)*
- 5) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 6) (6.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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e (6.b) 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;*
- 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) (9.a) **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico** e (9.b) **acquisisca**, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo*

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76S07H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

- 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) **(10.a)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e **(10.b)** l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. **(10.c)** 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;
- 11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **(12.a)** accerti se l'immobile è libero o occupato; **(12.b)** **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **(12.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. **(12.d)** 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; **(12.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.**
- 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) **(14.a)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **(14.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; **(14.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;
- 15) **(15.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. **(15.b)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

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 congruaggi 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, 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;

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76S07H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Premesso:

- che il sottoscritto [REDACTED], veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal giudice dott.ssa Alessandra Dominici nell'udienza del 01/09/2022;
- che venivano posti al C.T.U. i quesiti sopraindicati;
- che il giudice ha fissato per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 cod. proc. civ., innanzi a sé l'udienza del 19.09.2023 ore 10.00;
- che copia dell'elaborato sia inviata alle parti e al custode direttamente dall'esperto almeno 30 giorni prima dell'udienza sopra fissata a mezzo posta elettronica certificata o posta ordinaria, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza per far pervenire al C.T.U. le osservazioni all'elaborato.
- che l'elaborato dovrà essere depositato in forma telematica almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata.

Tutto ciò premesso,

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa e avendo reperito la documentazione utile presso i pubblici uffici, sentito le parti, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime Immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76S07H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Quesito 1) – Verifica completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato ipotecario e certificato catastale e attestazione di conformità a firma dell'Avv. Carmine Picone.

Quesito 2) - Esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c.

2.a1 Il creditore precedente non ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

2.a2 Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

2.b2 la certificazione notarile sostitutiva depositata risale per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento, nel quale sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici.

2.c Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto la parte esecutata è una società.

Quesito 3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 245

Allo società esecutata [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Civitavecchia Foglio 23 Particella 245, è pervenuta per atto di compravendita del 25/07/2006 Numero di repertorio 24629/8797 [redacted] trascritto il 03/08/2006 nn. 9274/5254 da potere di [redacted]

- A [redacted], la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile Civitavecchia Foglio 23 Particella 245, è pervenuta per successione in morte di [redacted] registrata il 29/06/2006 al Numero di repertorio 20/383 CIVITAVECCHIA, trascritta il 10/04/2014 ai NN. 4308/3598 devoluta per legge.

- Risulta trascritta in data 03/08/2006 ai nn. 9273/5253 accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted], da parte degli eredi [redacted] del 25/07/2006.

- A [redacted], la quota pari all'intero di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 27/12/1972 rep. n. 71827 [redacted].

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastrali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Si segnala:

- convenzione edilizia del 16.05.2012 Numero di repertorio 3755/2723 trascritto il 01/06/2012 ai nn. 4490/2963 a favore di
[redacted],
[redacted], avente ad oggetto gli immobili Civitavecchia Foglio 23 Particella 245 Particella 260 Particella 616 Sub. 1 Particella 616 Sub. 2 Particella 765, Civitavecchia Foglio 23 Particella 279 Particella 803.

Il proprietario nella sua qualità di avente titolo sugli immobili compresi nel piano di recupero suindicato, sito in Civitavecchia (RM) via Arno descritti nell'atto trascrivendo si obbliga a cedere e trasferire gratuitamente ai fini ed agli scopi di cui al n. 1 del v comma, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, così come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 al comune di Civitavecchia le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria.

Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 276

- Alla [redacted], la quota pari a 1/2 di piena proprietà, dell'immobile Civitavecchia Foglio 23 Particella 276, è pervenuta per atto di compravendita del 18/10/2005 Numero di repertorio 23541/8175 trascritto il 08/11/2005 nn. 12011/6936 da potere di [redacted]

- A [redacted], la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuna, dell'immobile Civitavecchia Foglio 23 Particella 276, è pervenuta per successione in morte di [redacted] registrata il 28/07/2005 al Numero di repertorio 76/375 UFFICIO DEL REGISTRO di Civitavecchia, trascritta il 19/04/2007 ai NN. 5067/2835 devoluta per legge

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE NN. 1993/1462 del 28/02/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/11/2022 Numero di repertorio 3706 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede CIVITAVECCHIA (RM) A favore di [redacted]

Grava su Civitavecchia Foglio 23 Particella 245, Civitavecchia Foglio 23 Particella 276.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastrali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76S07H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

• Immobili:

- Foglio 23, P.Ila 245, Abitazione di tipo popolare A/4 classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, rendita catastale Euro 253,06 - Via Ticino n. 13 piano: T;
- Foglio 23, P.Ila 276, Abitazione di tipo popolare A/4 classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 29 mq, rendita catastale Euro 103,29 - Via Ticino n. 7 piano: T;

Quesito 4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ VENTENNIO	AL
Immobile F.23 P.Ila 245 [REDACTED]	Dal 2006	
PROVENIENZA: Atto del 25/07/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 24629 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5254.1/2006 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 08/08/2006		
Immobile F.23 P.Ila 276 [REDACTED]	Dal 31/07/2012	
PROVENIENZA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/2011 - UU Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 706 registrato in data 31/07/2012 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 70256.1/2012 - Pratica n. RM0886807 in atti dal 29/08/2012		
[REDACTED] Proprietà 1000/1000 da verificare fino al 03/08/2011	[REDACTED] Proprietà 1/2 fino al 03/08/2011	Dal 08/11/2005
PROVENIENZA: Atto del 18/10/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 23541 - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 6936.1/2005 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 08/11/2005		

Quesito 5) - Atto di provenienza ultraventennale

Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 245

Atto di compravendita del 27/12/1972 rep. n. 71827 [REDACTED] con il quale il sig. [REDACTED] ha acquistato la quota pari all'intero di piena proprietà. - (Allegato 1)

Atto del 25/07/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 24629 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5254.1/2006 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 08/08/2006. - (Allegato 2)

Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 276

Successione in morte di [REDACTED] registrata il 28/07/2005 al Numero di repertorio 76/375 UFFICIO DEL REGISTRO di Civitavecchia, trascritta il 19/04/2007 ai NN. 5067/2835. - (Allegato 3)

Atto del 18/10/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 23541 - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 6936.1/2005 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 08/11/2005. - (Allegato 4)

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76S07H501E - P. IVA 06034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 6) – 6.a Descrizione immobili pignorati

Gli immobili oggetto di perizia si trovano in una zona semicentrale, rientrano nel raggio di una distanza di 1,00 km, in linea d'aria, dalla stazione ferroviaria, dal porto dal centro storico. Nelle immediate vicinanze sono presenti numerose attività commerciali e servizi, essendo la zona ampiamente urbanizzata.

Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 245

DATI CATASTALI/ATTUALI - N.C.E.U.							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
23	245		1	A/4	3	3,5 vani	Totale: 67 mq
Indirizzo: Via Ticino n. 13 piano: T;							

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo accesso con il custode in data 17/04/2022 del quale è stato dato preavviso dal custode al debitore, un secondo accesso è stato effettuato in data 09/06/2023 ed un terzo accesso è stato effettuato in data 27/06/2023.

Durante il sopralluogo è stato possibile fare il rilievo dell'intero immobile sia metrico che fotografico ed è stata acquisita copia dell'atto di compravendita.

L'immobile fa parte di un fabbricato non costituito in condominio, posto al piano terra con accesso da via Ticino n. 13.

La struttura è in muratura portante in blocchi di tufo di spessore di circa 35 cm, intonacate, con solaio di copertura piano. L'altezza massima rilevata pari a 2.95 m.

Allo stato attuale si trova in stato di abbandono, presenta evidenti segni di degrado visibili anche dall'esterno e molto probabilmente in precedenza occupato da terzi ignoti.

L'accesso avviene da un cancello pedonale in ferro dal civico 13 che da sul cortile di pertinenza dell'abitazione. Il portone di entrata è in legno, l'abitazione allo stato attuale è composta da un piccolo ingresso dal quale si accede alla cucina, al bagno e alle camere da letto.

L'abitazione è in pessimo stato di conservazione, sono presenti evidenti tracce di muffe, le pareti e i soffitti presentano distacchi dell'intonaco, il controsoffitto in cartongesso in alcuni punti è crollato a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color oro e persiane, le porte interne sono in legno tamburato, gli impianti non sono utilizzabili, tutte le utenze sono staccate. Il bagno e la cucina sono rivestiti con mattonelle in ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 metri. La pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni 33x33 per tutti gli ambienti.

L'immobile necessita di importanti opere di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza e al momento non risulta agibile.

Millesimi di proprietà:

L'immobile non fa parte di un condominio costituito, pertanto non sono presenti millesimi di proprietà.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime Immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n°8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso per tutti i vani dell'immobile:

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
PT	Ingresso	4,15
	Letto	18,00
	Soggiorno	14,30
	Disimpegno	1,10
	Bagno	5,75
	A.C.	2,80
	Ripostiglio	3,00
Totale superficie (mq)		49,10
PT	Corte	13,50

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata (Allegato 5) e documentazione fotografica (Allegato 6).

Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 276

DATI CATASTALI ATTUALI - N.G.E.U.							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
23	276		1	A/4	1	2 vani	Totale: 29 mq
Indirizzo: Via Ticino n. 7 piano: T;							

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo accesso con il custode in data 17/04/202 del quale è stato dato preavviso dal custode al debitore, un secondo accesso è stato effettuato in data 09/06/2023 ed un terzo accesso è stato effettuato in data 27/06/2023. Un ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data 29/06/2023.

Durante i sopralluoghi si è potuto accertare che già dall'esterno l'immobile risulta difforme dalla planimetria catastale di impianto, in particolare nel lato che affaccia su via Ticino nella planimetria catastale di impianto sono riportati una finestra ed una porta di accesso, ma allo stato attuale risulta soltanto una finestra sigillata con blocchi prefabbricati in cemento, mentre la porta di accesso risulta mancante. Durante l'ultimo sopralluogo è stato verificato che anche la finestra posta nella parte posteriore dell'immobile è stata murata, pertanto non è stato possibile effettuare il rilievo metrico all'interno dell'immobile, esternamente sono state effettuate le riprese fotografiche.

L'immobile fa parte di un fabbricato non costituito in condominio, posto al piano terra.

Allo stato attuale si trova in stato di abbandono, presenta evidenti segni di degrado visibili anche dall'esterno e necessita di importanti opere di manutenzione straordinaria per la messa in sicurezza, anche dal punto di vista della staticità delle strutture portanti, al momento non risulta agibile. Si sconsiglia di rimuovere i mattoni posti a chiusura della finestra per effettuare un accesso all'interno, in quanto viste le precarie condizioni del manufatto i mattoni stessi potrebbero essere diventati collaboranti alla struttura e compromettere la tenuta statica dell'edificio.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime Immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastrali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

La struttura è in muratura portante in blocchi di tufo di spessore di circa 35 cm, intonacate, con solaio di copertura piano.

Millesimi di proprietà:

L'immobile non fa parte di un condominio costituito, pertanto non sono presenti millesimi di proprietà.

Non essendo stato possibile effettuare i rilievi metrici all'interno dell'immobile le misure delle superfici calpestabili sono state desunte dalla planimetria catastale di impianto e sono riportate appresso per tutti i vani dell'immobile:

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)
PT	Cucina	11,85
	Letto	12,90
Totale superficie (mq)		24,75

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata (Allegato 5) e documentazione fotografica (Allegato 6).

Quesito 6.b) - Vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Essendo decorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 8 bis dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

Quesito 7) - Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito 8) - Aggiornamento del catasto

Gli immobili risultano regolarmente accatastrati e sono state reperite le visure storiche e le planimetrie catastali di impianto presso l'Agenzia del Territorio (Allegato 7). Sono state riscontrate delle difformità, ma essendo non conformi agli strumenti urbanistici vigenti non è possibile procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Quesito 9.a) - Strumento urbanistico

La zona interessata dalla costruzione ha la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 2 ottobre 1967, registrato alla Corte dei Conti il 31 gennaio 1968, registro 3 LL.PP., foglio 186, registrato presso il Comune di Civitavecchia con protocollo 9 febbraio 1968 con protocollo n. 1256, così come modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 22/11/2011 e D.G.R. n. 18 del 15/02/2013.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime Immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastrali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Art. 17 delle N.T.A. del P.R.G. Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia intensiva (tipo H)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) *I_t*, indice di fabbricabilità territoriale: 4,90 mc/mq; superficie territoriale per strade, parcheggi e verde: 30%; superficie territoriale residenziale: 70%;
- b) *I_f*, indice di fabbricabilità fondiario: 7,00 mc/mq;
- c) *H*, altezza massima: m 24;
- d) *S_m*, superficie lotto minimo: mq 400;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R_s = H/D_s = 1$ $R_i = H/D_i = 3/2$;
- f) *K*, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 70.

Il Comune di Civitavecchia ha adottato una convenzione edilizia in data 16.05.2012 Numero di repertorio 3755/2723, Notaio MACRI' ROBERTO Sede ROMA trascritto il 01/06/2012 ai nn. 4490/2963, avente per oggetto un piano di recupero riguardante gli immobili Civitavecchia Foglio 23 Particella 245, Particella 260, Particella 616 Sub. 1, Particella 616 Sub. 2, Particella 765, Particella 279 Particella 803, con il quale il proprietario avente titolo sugli immobili compresi nel piano di recupero suindicato, sito in Civitavecchia (RM) via Arno, si obbligava a cedere e trasferire gratuitamente ai fini ed agli scopi di cui al n. 1 del v comma, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n.1150, così come modificato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 al comune di Civitavecchia le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria.

Tale piano di recupero stabiliva gli interventi possibili e le modalità di esecuzione, ma ad oggi risulta decaduto, quindi non più vigente, pertanto rimangono in vigore soltanto le indicazioni del PRG.

Quesito 9.b) – Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di unità immobiliari censite al catasto urbano non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 10.a) – Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Civitavecchia, tramite formale richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC del 19/06/2023 prot. 0060480, è emerso che per gli immobili non sono reperibili i fascicoli edilizi perché risalenti ad epoca ante guerra, come da certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Civitavecchia in data 18/07/2023 - (Allegato 8)

Non essendo presenti elaborati grafici sono state reperite le visure storiche e le planimetrie catastali di impianto del 1939, le quali faranno fede per la determinazione della consistenza.

Quesito 10.b) – Agibilità

Non è presente atti nessuna richiesta o Certificato di Agibilità.

Quesito 10.c) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Rispetto a quanto specificato al precedente punto 10.a, sono state riscontrate delle difformità consistenti in:

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime Immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastrali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76S07H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geope.it



Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 245

Dalla visura storica risulta che l'immobile è sempre stato accatastato come abitazione, rispetto alla planimetria catastale di impianto risultano le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni
2. Ampliamento del volume residenziale su area di corte
3. Realizzazione di un ripostiglio su area di corte
4. Chiusura di una porta di accesso da via Ticino in corrispondenza della cucina
5. Realizzazione di una copertura dell'area di corte con struttura prefabbricata

Le difformità riscontrate risultano non sanabili perché non conformi agli strumenti urbanistici vigenti e rientrano nella categoria di interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ai sensi dell'Art. 33 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., pertanto sarà necessario il ripristino allo stato dei luoghi originario risultante dalla planimetria catastale.

Per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale di impianto, sarà necessario redigere una pratica edilizia con pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nonché al pagamento della sanzione, che complessivamente sono quantificati in 20.000,00 €

Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 276

Durante i sopralluoghi non è stato possibile accedere all'interno dell'abitazione, per quanto è stato possibile rilevare dall'esterno risulta che l'immobile è sempre stato accatastato come abitazione così come indicato nella visura storica, rispetto alla planimetria catastale di impianto è stato possibile rilevare soltanto la seguente difformità:

1. Mancanza della porta di accesso

La difformità rientra nella categoria di opere di manutenzione straordinaria che può essere regolarizzata presentando una pratica edilizia SCIA per opere eseguite ai sensi dell'art. 37 comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., pagando una sanzione pari a 1.500,00 €, oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche per la redazione della pratica.

I costi per ripristinare la difformità sono quantificati forfettariamente in 3.500,00 €, comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione.

Quesito 11) - Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.

Quesito 12.a) – Occupazione dell'immobile

Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 245

L'immobile risulta occupato da terzi ignoti.

STUDIO TECNICO

Progettazione – Sime Immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it



Immobile CIVITAVECCHIA (RM) Foglio 23 Particella 276

L'immobile risulta libero, ma non accessibile e nella disponibilità dell'esecutato.

Quesito 12.b) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione Foglio 23 Particella 245	[REDACTED]	Atto del 25/07/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 24629 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5254.1/2006 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 08/08/2006	TRASCRIZIONE NN. 1993/1462 del 28/02/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/11/2022 Numero di repertorio 3706 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede CIVITAVECCHIA (RM) A favore di [REDACTED]
Abitazione Foglio 23 Particella 276	[REDACTED]	società eseguita [REDACTED] di piena proprietà atto di compravendita del 18/10/2005 Numero di repertorio 23541/8175 [REDACTED] trascritto il 08/11/2005 nn. 12011/6936	[REDACTED]

Quesito 12.c) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Non sono presenti atti privati o contratti di locazione sull'immobile.

Quesito 12.d) - Contratti di locazione opponibili

Non sussiste tale opzione.

Quesito 12.e) – Stima del canone di locazione di mercato

Non sussiste tale opzione.

Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale - coniuge separato

Non sussiste tale opzione.

Quesito 14.a) – Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

L'area ai fini della Tavola B del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) rientra nella zona classificata come aree urbanizzate di PTPR e non sono presenti vincoli che ne impediscono la vendita.

Quesito 14.b) – Oneri condominiali

Trattandosi di immobili che non fanno parte di un condominio costituito non sono disponibili quote millesimali con le quali suddividere le spese comuni.

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastrali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

Quesito 14.c) – Diritti demaniali ed usi civici

Nella zona in cui è stato edificato l'immobile in oggetto non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici, come indicato nella Delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 2018.

Quesito 15.a) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatarario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	[REDACTED]	F. 23 P.lla 245	1/1	TRASCRIZIONE NN. 1993/1462 del 28/02/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/11/2022 Numero di repertorio 3706 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede CIVITAVECCHIA (RM) A favore di [REDACTED]
Abitazione	[REDACTED]	F. 23 P.lla 245	4/8	

Quesito 15.b) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

Gli immobili possono essere venduti in due lotti separati in quanto sono due unità immobiliari distinte e non necessita di progetto di divisione.

Quesito 16) –Vendita beni pignorati

Gli immobili pignorati costituiscono 2 lotti così formati:

- LOTTO 1
Foglio 23, P.lla 245, Abitazione di tipo popolare A/4 classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, rendita catastale Euro 253,06 - Via Ticino n. 13 piano: T;
- LOTTO 2
Foglio 23, P.lla 276, Abitazione di tipo popolare A/4 classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 29 mq, rendita catastale Euro 103,29 - Via Ticino n. 7 piano: T;

Quesito 17.a) –Determinazione valore dell'immobile

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto delle "codice delle valutazioni immobiliari che secondo la legge italiana, è un'opera di sistema condivisa dagli enti del Comitato tecnico scientifico di Tecnoborsa che costituisce, di fatto, lo «standard affidabile» previsto dall'art. 120-duodecies del Testo unico bancario.

Il testo rappresenta le linee guida a cui devono attenersi i tecnici nella redazione degli elaborati peritali di stima, illustrando le metodologie di valutazione da adottare tenendo conto delle indicazioni contenute negli standard di valutazione internazionali.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello "per comparazione", applicando agli immobili un prezzo al metro quadrato da applicare alla superficie

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime Immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastrali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 – 00062 Bracciano (Roma) – Cod. fisc. FRNGLC76507H5016 – P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it

commerciale, desunto dalla comparazione con immobili di simili caratteristiche tecniche ed economiche, rispetto al contesto territoriale e ambientale e alle proprietà tipologiche e dimensionali. Sulla base di rilevazioni statistiche effettuate con l'ausilio di alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio riferite al secondo semestre 2022 (ultimo disponibile), è stato determinato un valore unitario di:

- unità immobiliari residenziali: 1.300,00 euro al mq;

Ai valori unitari sono stati attribuiti dei Coefficienti di rettifica della Superficie Convenzionale Vendibile determinati in base alle diverse destinazioni d'uso dei singoli ambienti:

DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE DI RETTIFICA (%)
Non Residenziale (mq)	100
Balconi (mq)	25
Terrazzo (mq)	25
Portico (mq)	35
Sottotetto con h<1,5 (mq)	40
Soffitta (mq)	30
Cantina (mq)	30
Garage (mq)	30
Box auto (mq)	30
Posto auto (mq)	30
Superficie esterna (mq)	10
Terreni (mq)	1

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastrali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopet.it

• Superficie commerciale

Dati catastali			Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica %	Superf. commerciale (mq)	Costo singola dest. d'uso
Foglio	Part.lla	Sub.						
23	245		PT	Ingresso	4,15	100	4,15	5 395,00 €
				Letto	18,00	100	18	23 400,00 €
				Soggiorno	14,30	100	14,3	18 590,00 €
				Disimpegno	1,10	100	1,1	1 430,00 €
				Bagno	5,75	100	5,75	7 475,00 €
				A.C.	2,80	100	2,8	3 640,00 €
				Ripostiglio	3,00	30	0,9	1 170,00 €
				Corte	13,5	10	1,35	1 755,00 €
				Valore unitario al mq	Totale sup. commerciale (mq)		48,35	Totale valore commerciale
				1 300,00 €	x		48,35	62 855,00 €
Valore dell'immobile secondo il criterio comparativo che arrotondato risulta:							63 000,00 €	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato:

Decurtazione per regolarizzazione difformità:

Decurtazione per opere di messa in sicurezza:

Correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

Valore di Mercato

-20 000,00 €

-20 000,00 €

-6 300,00 €

16 700,00 €

Valore di Mercato	16 500,00 €
--------------------------	--------------------

Dati catastali			Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente di rettifica %	Superf. commerciale (mq)	Costo singola dest. d'uso
Foglio	Part.lla	Sub.						
23	245		PT	Cucina	11,85	100	11,85	15 405,00 €
				Letto	12,90	100	12,9	16 770,00 €
				Valore unitario al mq	Totale sup. commerciale (mq)		24,75	Totale valore commerciale
				1 300,00 €	x		24,75	32 175,00 €
Valore dell'immobile secondo il criterio comparativo che arrotondato risulta:							32 000,00 €	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato:

Decurtazione per regolarizzazione difformità:

Decurtazione per opere di messa in sicurezza:

Correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

Valore di Mercato

-3 500,00 €

-10 000,00 €

-3 200,00 €

15 300,00 €

Valore di Mercato	15 000,00 €
--------------------------	--------------------

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime Immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastrali - Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNLG76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 - E mail: gianluca.francolino@gmail.com - PEC: gianluca.francolino@geopec.it

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)
Non sussiste tale opzione.

CAPITOLO 4 – ALLEGATI

Allegato A – Versione della stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Allegato B – Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word

Allegato C – Succinta descrizione del lotto

Allegato 1 – Copia atto di compravendita del 27/12/1972 rep. n. 71827 [REDACTED]

Allegato 2 – Copia atto di compravendita del 25/07/2006 Rep. n. 24629 [REDACTED]

Allegato 3 – Successione in morte di [REDACTED]

Allegato 4 – Copia atto di compravendita del 18/10/2005 Rep. n. 23541 [REDACTED]

Allegato 5 – Planimetrie rilievo dello stato di fatto

Allegato 6 – Documentazione fotografica

Allegato 7 – Visure storiche e planimetrie catastali di impianto

Allegato 8 – Certificazione Ufficio Tecnico

Tanto si doveva in assolvimento all'incarico affidato.

Bracciano, 21/08/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[REDACTED]

STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime Immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009
Cell. 328/37.12.388 – E mail: gianluca.francolino@gmail.com – PEC: gianluca.francolino@geopec.it