

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 216 del 2023**
PROMOSSA DA: **Prelios Credit Servicing s.p.a.**
CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **Dott. Francesco Vigorito**
C.T.U.: **Arch. Picchione Maria Giulia**
CUSTODE: **Avv. Cinzia Mignanti**

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

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

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 eseguita 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 **treinta** 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

Si tratta di procedimento di esecuzione immobiliare conseguente atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili del 22.9.2023 rep 2671 trascritto il 7.12.2023, ai nn. 12690/9722 a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l. contro ██████████. Immobile sito in Montalto di Castro, via dell'Elba n. 23 (già via del Giglio snc), **distinto in Catasto al foglio 75 particella 481 sub 8, sub 9.**

Con provvedimento del **12 gennaio 2024**, trasmesso via pec in data **15 gennaio 2023**, la scrivente CTU è stata nominata Esperto estimatore dal Giudice del Tribunale di Civitavecchia nel procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto. All'atto del conferimento il Giudice ha posto alla scrivente i quesiti di cui al Capitolo 1.

In data **23 gennaio 2024** è stato accettato l'incarico e prestato il giuramento.

In data **26.2.2024** la scrivente con motivata istanza ha richiesto proroga per il deposito della relazione.

Il Giudice con provvedimento del **26.2.2024** ha concesso proroga e fissato **udienza al 21.5.2024**, come in atti.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **7.2.2024**, congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Cinzia Mignanti, è stato eseguito sopralluogo nell'immobile oggetto di esecuzione (all.A6), sito in Montalto di Castro, località Marina di Montalto di Castro ed esattamente in via dell'Elba n. 23 (e non via del Giglio snc come indicato nel pignoramento e nelle visure catastali).

Come da quesito la scrivente in data **12.2.2024** ha quindi proceduto ad effettuare la necessaria variazione catastale (all. A3) circa l'ubicazione esatta dell'immobile, avvenuta con Pec di riscontro dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo il **15.2.2024** (all. A4)

Il **26 febbraio 2024**, con pec acquisita stessa data al prot. comunale al n. 5518, la scrivente, dopo aver acquisito informazioni dall'atto di compravendita originario (all. B1), ha proceduto a richiedere al Comune di Montalto di Castro l'accesso agli atti relativamente alla documentazione tecnico-amministrativa legittimante l'immobile oggetto di esecuzione e l'edificio di appartenenza (**all.ti B2**). L'accesso agli atti è stato eseguito in data **19 marzo 2022** presso l'ufficio Urbanistica del Comune. Durante l'accesso è stata presa visione generale dei documenti riguardanti l'intera costruzione ed in particolare di quelli attinenti l'immobile oggetto di esecuzione, distinto in Catasto al foglio 75 particella 481 sub 8, sub 9.

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	23.1.2024	Deposito telematico	All.ti A All.A1a-A1b
	Fascicolo telematico		Visionato in date varie	
	Deposito perizia		29.4.2024	
SISTER	Catasto	31.1.2024	Acquisizione planimetria catastale, visura catastale, estratto di mappa	All.A2a-A2c

	Pubblicità immobiliare Conservatoria Ispezione ipotecaria	31.1.2024 20.2.2024	Acquisizione atto ultraventennale notaio Giulio Bartoli in Viterbo del 30.1 1978 rep 45651, racc. 13396 trascritto il 17.01.1992 al n. 1368/1086, di compravendita tra la società "Torre Marina spa" e [REDACTED] nata a Viterbo l'8.9.1925	All.A7 All.B1 All.B5
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	Urbanistica Edilizia Privata Gestione del Territorio	Acquisizione: 1) Concessione edilizia n. 167 del 3.5.1979 - Variante alla Concessione n. 76 del 209.5.1978, e grafico di progetto approvato 2) Certificazione assenza usi civici		All. B2a All. B3
AGENZIA ENTRATE		Variazione toponomastica catastale presentata dal CTU inerente l'esatta ubicazione dell'immobile		All.A3-A4
MINISTERO DELL'INTERNO	Anagrafe Nazionale	Certificato contestuale anagrafico, di matrimonio, di residenza, stato di famiglia [REDACTED]		All. A 5
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE MONTALTO DI CASTRO	Sopralluogo congiunto sull'immobile con il custode	7.2.2024 ore 13,30	Verifica dello stato dei luoghi e dell'immobile	All. A6
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21.5.2024		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	
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: Nel certificato notarile si da conto dei gravami				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobile : villino sito in Montalto di Castro, via dell'Elba n. 23), distinto in Catasto **al foglio 75, particella 481, sub 2, sub 9,**

<p>IPOTECHE (cfr. All. B4 –B5):</p> <p>-ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/11/2018, notaio Mottura Lorenzo, rep. 6376; reg 3799, a favore di Banca di Viterbo Credito Cooperativo-Società Cooperativa per Azioni sede Viterbo, contro ██████████ nata a Viterbo il 14.1.1951 RoYal srl sede Viterbo quale debitore non datore di ipoteca. Capitale 550.000 euro, totale 1.100.000 euro, durata 20 anni e 3 giorni.</p> <p>L'ipoteca grava su : Immobile Montalto di Castro foglio 75 particella 481 sub 8, sub 9.</p>
<p>PIGNORAMENTI:</p> <p>atto esecutivo e cautelare del Tribunale di Civitavecchia – verbale di pignoramento immobili del 22.9.2023, rep 2671, trascritto il 7.12.2023 ai nn. 12690/9722, a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l. contro ██████████. Immobile sito in Montalto di Castro, via dell'Elba, 23 (già via del Giglio snc), distinto in Catasto al foglio 75 particella 481 sub 8,sub 9.</p>
<p>SEQUESTRI: non risultano</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI: non risultano</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: non risultano</p>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
<p>PROVENIENZA (1. F): (cfr. all. B1-B4)</p> <p>L'immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, in Montalto di Castro zona Marina particella 481, sub 8, sub 9, del foglio 75 è pervenuto a ██████████</p> <p>- per successione, in morte di ██████████ nata il 8.9.1925 a Viterbo, deceduta il 4.8.2015, registrata 29.7.2016, al n. rep. 2086 /9990 Viterbo, trascritta il 5.5.2017 ai nn 3833/2677 devoluta per legge ;</p> <p>-per successione , in morte di ██████████ nato il 26.4.1920 a Viterbo registrata al n. rep. 66 vol 940, trascritta il 27.4.1996 ai nn, 2249/1683 devoluta per legge</p> <p>A ██████████, l'intera proprietà dell'originario immobile è pervenuta per atto di compravendita notaio Giulio Bartoli in Viterbo del 30.1 1978 rep 45651, racc. 13396, trascritto il 17.01.1992 al n. 1368/1086, tra la società "Torre Marina spa" e ██████████ nata a Viterbo l'8.9.1925</p>	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

██████████ risulta iscritta nella famiglia anagrafica ██████████ e residente all'indirizzo di via Monfalcone n. 10 lett.A -Viterbo (cfr. all. A5)

-e2 – Certificato di matrimonio:

██████████ risulta aver contratto matrimonio con ██████████ il 15.6.1980 a Viterbo, con atto n. 96 parte 2 serie A , anno 1980 – comune di Viterbo (cfr. all. A5)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

Immobile	Tipo: Appartamento, tipologia a villino in esafamiliare, individuato al foglio75, particella 481, sub 8, sub 9							
COMUNE	Montalto di Castro , area Marina							
VIA / CIVICO	accesso da via dell'Elba n. 23 (già registrato in Catasto via del Giglio snc)							
PIANO/INTERNO	Piano terra piano primo							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Piano terra							
	soggiorno				mq 22,81			
	cucina				mq 3,08			
	bagno				mq 2,03			
	Piano primo							
	camera 1				mq 10,99			
	camera 2				mq 9,05			
	bagno				mq 3,70			
	disimpegno				mq 1,40			
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 53,06			
Accessori dell'immobile								
balconi		15% superficie (mq 28,80)			mq 4,32			
corte (accesso da via dell'Elba)		5% superficie (mq 270)			mq 13,70			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 71,88				
RILIEVO planimetrico E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegati C, D				
CONFINI								
distacco via dell'Elba, sub 6, sub 7, sub 12 , sub10, salvo se altri e/o diversi confini								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. allegati C1 - C4								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
75	481	8 9		A/3	3	5,5vani	Totale: mq 67 escl. aree scoperte: mq 59	€ 568,10
Indirizzo catastale aggiornato via dell'Elba 23, già via del Giglio snc								
CARATTERISTICHE INTERNE								

Si tratta di un immobile con tipologia a “villino” in esafamiliare, ubicato nell’area marina del Comune di Montalto di Castro. Il “villino” è circondato su due lati da giardino/corte ed ha accesso da via dell’Elba civico 23. L’appartamento si articola su due livelli di piano collegati da scala interna. Al piano terra è il saloncino/pranzo passante, piccola cucina, bagno. Al primo piano sono la camera matrimoniale, una cameretta, un bagno. La scala interna è con struttura in ferro e pedate in legno. I pavimenti in monocottura e i rivestimenti dei servizi, databili fine anni ’70, sono di media qualità. Le pareti sono rifinite a tinta, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in metallo. Per quanto riguarda gli impianti esiste quello elettrico ma non quello termico. La struttura portante è in c.a. Le facciate sono rifinite ad intonaco grezzo. La copertura (inaccessibile durante il sopralluogo) è a terrazza. L’altezza media dei piani è di m 2,75. Lo stato di manutenzione nel complesso è normale, con necessità all’esterno di opere di manutenzione delle facciate. L’edificio è stato legittimato con concessione edilizia n. 167 del 3.5.1979, variante alla concessione originaria della lottizzazione “Torre Marina” n. 76 del 29.5.78.

CARATTERISTICHE ESTERNE - contesto

L’immobile, parte di una lottizzazione esafamiliare, è situato nella zona marina del Comune di Montalto di Castro. Un contesto residenziale di “villini” sito in prossimità del mare e di aree a pineta. La zona dista dal paese, ove sono concentrati gli uffici pubblici e servizi commerciali, e dalla via Aurelia circa km. 3.

Quesito 2.B)

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

Immobilie Il soggetto esecutato è titolare dell’immobile oggetto del pignoramento nella sua qualità di persona fisica e non esercente di attività imprenditoriale, né l’immobile in questione risulta adibito ad attività di impresa, per cui visto l’art. 10 punto 8 bis del DPR 663/1972 la vendita immobiliare inerente il medesimo bene non sarà soggetta ad IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella del pignoramento a meno dell’indirizzo che è via dell’Elba n. 23 anziché via del Giglio snc

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobilie: l’immobile risulta regolarmente accatastrato e l’attuale configurazione planimetrica corrisponde alla planimetria catastale attuale. Non è conforme ai dati catastali l’indirizzo riportato come via del Giglio snc in luogo di via dell’Elba, 23, Tale circostanza ha richiesto la richiesta di rettifica al Catasto da parte della scrivente CTU (cfr. All.ti A3,A4)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobilie: l’immobile pignorato è inserito nel foglio 75 delle mappe censuarie e ricade in zona B6.2 di PRG.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L’immobile pignorato è inserito nel PRG del Comune di Montalto di Castro, area marina, in zona - B completamento, sottozona B6, normata dall’art.12 delle NTA. L’area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 con DM 19.01.1977.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): non applicabile

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

L’edificio è stato legittimato con concessione edilizia n. 167 del 3.5.1979, variante alla concessione originaria della lottizzazione “Torre Marina” n. 76 del 29.5.78. (cfr. All. B2a)

Quesito 4.D) - Agibilità

<i>Dichiarazione di agibilità:</i> non rintracciata agli atti comunali
--

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi
NA

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> Non esiste istituzione condominio
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> N.A.
<i>Spese condominiali:</i> N.A.
<i>Altro:</i> N.A.

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

L'immobile non è gravato da usi civici , come risultante dalla certificazione comunale (All. B3)
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile:		a disposizione dell'esecutato (famiglia)

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
----------	--------------	---------------------------------	-------------------------------

foglio75, particella 481, sub 8, sub 9		L'immobile è pervenuto a - per successione, in morte di - per successione, in morte di	Presente in atti
--	--	--	------------------

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	N.A.			
Contratti di locazione	N.A.			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> N.A.
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale:</i> N.A.

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

N.A.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

<i>Notifica atto di pignoramento:</i>				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
appartamento in villino parte di esafamiliare		foglio75, particella 481, sub 8, sub 9	1/1	L'immobile è pervenuto a - per successione, in morte di - per successione, in morte di

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

Separazione in natura e progetto di divisione: N.A.

Lotto : Montalto di Castro Marina , Appartamento, con tipologia a villino, individuato al foglio75, particella 481, sub 8, sub 9

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

il bene per configurazione, superficie e caratteristiche non è fisicamente frazionabile ai sensi della legge n. 38 del 1999

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: **l'immobile è vendibile in un unico lotto**

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima dell'immobile pignorato**

- **Superficie commerciale**

Immobilabile:		Sup.lorda (mq)calpestabile	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento in villino parte di esafamiliare ubicato in Montalto di Castro Marina, via dell'Elba n. 23; censito al NCEU al foglio75, particella 481, sub 8, sub 9		mq 53,06	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 61,00
Accessori dell'immobile				
balconi corte (accesso da via dell'Elba)			15% superficie (mq 28,80) 5% superficie (mq 270)	mq 4,32 mq 13,70
TOTALE SUPERFICIE Commerciale con arrotondamenti				mq 79,00
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati considerati i prezzi unitari del mercato immobiliare per immobili siti nella stessa zona e con caratteristiche simili. I valori sono stati poi mediati con i parametri di quotazioni OMI dell'Agenzia del territorio e del BI.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
appartamento in villino esafamiliare località marina	Val. locali	Min. 1.500,00 ÷ Max.2.900,00	€/mq 2.200,00	€/mq 2.100,00
	OMI	Min. 1.700,00 ÷ Max. 2.200,00	€/mq 1.950,00	
	BI	Min. 1.550,00 ÷ Max. 2.800,00	€/mq 2.175,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
non si ritiene di applicare un fattore di correzione				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
appartamento in villino parte di esafamiliare , località Montalto Marina, censito al NCEU al foglio75, particella 481, sub 8, sub 9		79	2.100,00	€ 165.900,00
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 166.000,00
Detrazioni				

Dott. Arch. Maria Giulia Picchione

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Via di San Biagio, 37 Anguillara Sabazia -00061 Roma (RM)
Cell.338-4677875

N.A. Non si ritiene di apportare detrazioni al valore di mercato essendo stato considerato nella stima lo stato di manutenzione		
- Altri tipi di detrazione		
Descrizione: N.A.		
Lotto	€	Euro/00
appartamento in villino parte di esafamiliare , località Montalto Marina, censito al NCEU al foglio75, particella 481, sub 8, sub 9	€ 166.000,00	centosessantaseimila

Calcolo della nuda proprietà

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	N.A.

li 26 aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maria Giulia Picchione

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATI “A”

- All. A1a accettazione incarico
- All. A1b proroga termini
- All. A2a visura catastale storica
- All. A2a 1 estratto di mappa
- All. A2c planimetria catastale
- All. A3 richiesta aggiornamento catastale indirizzo e numero civico
- All. A4 avvenuto aggiornamento catastale indirizzo e numero civico
- All. A5 certificazione stato civile ██████████
- All. A6 verbale di sopralluogo
- All. A7 ispezione ipotecaria

ALLEGATI “B”

- All. B1 atto d'acquisto ultraventennale
- All. B2 richiesta accesso atti al Comune
- All. B2 concessione edilizia di variante n. 167 del 3.5.1979
- All. B3 certificazione inesistenza usi civici
- All. B4 Certificazione notarile agli atti

ALLEGATI “C”

RILEVO PLANIMETRICO DEL CTU

ALLEGATO “D”

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL CTU

ALLEGATO “E”

INOLTRO PERIZIA ALLE PARTI