

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 47/2024**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: **DO'TT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **ARCH J. STEFANO BONDESAN**

CUSTODE: **AVV. AGOSTINO AGARO**

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.,*

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e **quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

- a3 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 **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;

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

- 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

<p>Descrizione:</p> <p>La presente perizia di stima è stata redatta in funzione delle indicazioni necessarie alla valutazione del bene attraverso l'analisi sistematica degli elementi che caratterizzano i beni oggetto di pignoramento, così come delineati dalle linee guida dettate dal tribunale al solo scopo di individuare il valore di mercato.</p>

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16/04/2024	Telematica	
	Fascicolo telematico	17/04/2024	Telematica	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	17/04/2024	Estratte visure catastali e PLN oltre a estratto di mappa	All. E.01
	Conservatoria	26/04/2024	Ispezione cartacea Atto	
GOOGLE				
REGIONE LAZIO	Consultazione tramite portale		nessuno	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Permesso di costruzione e varianti		All. E.02
	Urbanistica	Attestazione usi civici		ALL E. 03
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		(Tipo Certificato di Matrimonio)		ALL. E.04
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO: Nessuno	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: <i>Non presente agli atti è stato richiesto ed allegato alla presente Allegato E 04</i>

-e2 – Certificato di matrimonio: <i>Non presente agli atti è stato richiesto ed allegato alla presente</i>
--

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immibile 01	Tipo : Diritto di Proprieta' superficiaria Appartamento	
COMUNE	Civitavecchia	
VIA / CIVICO	Via Padri Domenicani n. 15	
PIANO/INTERNO	Piano 3° Int.11 Scala A	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Zona Giorno con Angolo cottura	mq 28.80
	Camera 1	Mq 14.20
	Camera 2	Mq 11.20
	Camera 3	Mq 9.7
	Bagno 1	Mq 4.35
	Bagno 2	Mq 2.80
	Disimpegno	Mq 3.00
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	Mq 75.00
	Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Balcone		13.50 mq

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

Cantina n.5								4.60 mq
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								Allegato A
CONFINI								
Confina con Vano scala condominiale, subalterno 17 e subalterno 19 (interno 10 e 12)								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	1571	18	3	A2	3	6.5	Totale: mq 88 Escl. aree scoperte: mq 84	€ 755.32
Indirizzo:								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Appartamento con finiture ordinarie che non presentano caratteristiche costruttive ed architettoniche rilevanti, pavimento e rivestimenti in gress, finestre doppio vetro e tinteggiatura bianca a tempera. La manutenzione è ordinaria e non sono necessari interventi urgenti. La cantina del piano terra, individuata al n. 5 è composta da pavimento in klinker e pareti intonacate.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Immobile di recente costruzione con cortina a vista e struttura in cemento armato, le aree comuni sono distribuite centralmente e permettono una ampia disponibilità di superfici								

Descrizione immobile

Unità catastale	Tipo : Diritto di Proprieta' superficiaria Box Auto							
COMUNE	Civitavecchia							
VIA / CIVICO	Via Padri Domenicani n. 15							
PIANO/INTERNO	PT – Int n. 3							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
						Posto auto	Mq 14.50	
							mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 14.50	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								Allegato A
CONFINI								
Cantine 5 e 4, area comune e box 2								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	1571	40		C6	7	15 mq	Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€
Indirizzo:								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Pavimento in klinker e pareti intonacate								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Immobile di recente costruzione con cortina a vista e struttura in cemento armato, le aree comuni sono distribuite centralmente e permettono una ampia disponibilità di superfici								

Quesito 2.B)

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

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

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione del pignoramento è conforme allo stato attuale

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Inserite nell'allegato A

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: Individuazione in zona di espansione

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Non previsto

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Nel complesso l'immobile non ha difformità edilizie, tranne che al piano terra il box auto e la cantina sono state rese comunicanti con l'abbattimento di un muro creando di fatto una fusione tra i due subalterni. (vedi allegato E.02)

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: *Regolarmente rilasciata (Vedi Allegato E 02.1)*

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile Cantina e Box auto

Difformità edilizie: La difformità consiste nella demolizione di muratura di tamponamento che divideva i due locali e che ora sono di fatto fusi in unico ambiente. (vedi Foto)

Sanabilità: I ripristini possono essere sia il ripristino della muratura interna che la presentazione di sanatoria edilizia tramite Cila Postuma.

Costi: I costi stimabili possono essere simili. La regolarità edilizia può costare 5000 € sia con i diritti di segreteria che con le spese tecniche da affrontare.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>	NO	
<i>Vincolo storico:</i>	NO	
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>	NO	
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	NO	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Nessuna

Spese straordinarie già deliberate:

Nessuna deliberata in approvazione lavori di manutenzione

Spese condominiali:

Il prospetto per anno 2024 individua le spese condominiali di circa 700€

Altro:

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

Nessun vincolo di uso civico. L'area di sedime dell'immobile appare a nome del Comune di Civitavecchia

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 01		
Immobile 02		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento		PROPRIETA' SUPERFICIARIA	13/03/2024

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> Con sentenza [redacted] è stata assegnata la casa coniugale [redacted] non trascritta ai registri. Si ritiene che non sussiste l’ipotesi di assegnazione opponibile alla procedura esecutiva.

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
01		F 16 Part1571 S18	1/1	Compravendita 2005

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Non previsto
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:
- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Immobile01	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

Appartamento piano 3°		mq 87.50	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 87.50
Accessori	Balcone	mq 13.50	30 % Balconi e cantine	Mq 5.43
	Cantina	mq 4.6		
			Superficie commerciale	Mq 93

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

Descrizione metodo:

Il metodo della ricerca del valore di mercato è basato sulla comparazione di immobili simili nel mercato e con il calcolo al mq in base alle caratteristiche dell'immobile.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min.1500 ÷ Max. 1800	€/mq 1650	€/mq 1600
	OMI	Min. 1400 ÷ Max. 2100	€/mq 1600	
	BI	Min. 1550	€/mq 1550	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

l'immobile non presenta criticità e non si necessita un adeguamento al prezzo

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento e cantina	93	1600	€ 148800
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 150000

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile Appartamento

Costo Regolarizzazione abuso **€ 5000**

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto .../(immobile pignorato)	€	Euro/00
Appartamento	centoquarantaciquemila	145000/00

Immobile 02	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
BOX AUTO	mq 14.50	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 14.50
			Superficie commerciale
			Mq 14.50

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

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

<i>Descrizione metodo:</i> <i>Il metodo della ricerca del valore di mercato è basato sulla comparazione di immobili simili nel mercato e con il calcolo al mq in base alle caratteristiche dell'immobile.</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min.800 ÷ Max. 1200	€/mq 1000	€/mq 1000
	OMI	Min. 800 ÷ Max. 1200	€/mq 1000	
	BI	--	--	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i> <i>L'immobile non presenta criticità e non si necessita un adeguamento al prezzo</i>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Box auto	14.50	1000	€ 14500	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 14500	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile Box auto				
Costo Regolarizzazione abuso				
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
<i>Descrizione:</i>				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto .../(immobile pignorato)	€	Euro/00		
Appartamento	Quattordicimilacinquecento	14500/00		

Totale valore dei beni: 145000 € + 14500 € = 159500 € arrotondato a 160000 €

• **Calcolo della nuda proprietà**

<i>Descrizione metodo:</i> <i>I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:</i> <i>- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.</i> <i>- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.</i>	
Valore della nuda proprietà	In base ai calcoli effettuati con ausilio di sistema informatizzato ed opportunamente analizzato la nuda proprietà calcolato per la sig.ra esecutata di età [REDACTED] e per un valore del bene pari a 160.000 € come da perizia di stima il valore della nuda proprietà è di € 32.000.

Arch. I. Stefano Bondesan
Via Scilla n°19
CAP. 01016 - Tarquinia Lido (VT)
cell. 338.4287125 - C.F. BNDSFN76S21G793K

Tarquinia, li 10/06/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Stefano Bondesan