

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 147/2023**

PROMOSSA DA:

████████████████████

CONTRO:

████████████████████

████████████████████

GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

████████████████████

CUSTODE:

████████████████████

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) *descrive, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),*



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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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



E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).



- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Il compendio immobiliare oggetto di perizia è un appartamento su tre piani collegati da scala e un box pertinenziale

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	2.10.23	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	2.10.23 e gg. seguenti	Consultazione	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	2.10.23 12.3.24	Planimetrie e visure catastali del compendio immobiliare	
	Conservatoria	25.3.24	Ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI MONTALTO DI CASTO (VT))	Urbanistica	Titoli edilizi		L
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure		I
	Pubblicità Immobiliare	Visure		S
	Locazioni	Esito interrogazione		N
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		F
	Atto Ultravennale	<i>Atto ultravennale</i>		F
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
LADISPOLI	Sopralluogo	10.11.23 14:30	Accesso non riuscito	
	Sopralluogo	22.3.24 15:30	Positivo	A
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	7.5.24 09:00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	



CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	✓	16/10/2023	✗	✓
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✗	16/10/2023	✓	✗

Segnalazioni al Giudice: Nessuna

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato; la certificazione delle trascrizione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1 e 2 - Tipo: Abitazione e box auto - vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: ISCRIZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 127 Registro Generale 1103 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79967/33595 del 3/02/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO F. [REDACTED] C. [REDACTED]
PIGNORAMENTI: TRASCRIZIONE del 24/07/2023 - Registro Particolare 5999 Registro Generale 7916 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 24940 del 10/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI F. [REDACTED] C. [REDACTED]
TRASCRIZIONE del 12/02/2024 - Registro Particolare 1059 Registro Generale 1352 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 102 del 18/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI F. [REDACTED] C. [REDACTED]
SEQUESTRI: In atti non risultano sequestri
DOMANDE GIUDIZIALI: In atti non risultano domande giudiziali
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: In atti non risultano sentenze dichiarative di fallimento
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)



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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Sì
[REDACTED]	
PROVENIENZA (1. F): Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Armati Paolo del 16/07/1998 rep. 25844, trascritto presso l'Agenda del Territorio di Civitavecchia-Servizio di Pubblicità immobiliare il 12/08/1998 al n. Reg. Gen. 6871/Reg. Part. 4083; Favore [REDACTED]; Contro [REDACTED]	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
1) Atto di provenienza, cfr. sopra	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Allegato O

-e2 – Certificato di matrimonio: Il pignoramento è stato notificato a entrambi i coniugi

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile 1

Immobile 1	Tipo: Abitazione di tipo civile							
COMUNE	Ladispoli (RM)							
VIA / CIVICO	Via Alcide De Gasperi, 19/A							
PIANO/INTERNO	Piano T-1-2; Interno 6							
	UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE				
	P1 - Ingresso/Salone			mq 28,6				
	P1- Cucina			mq 15,3				
	P1 – Bagno			mq 4,7				
	P1 – Disimpegno			mq 3,9				
	P2 – Camera 1			mq 15,9				
	P2 – Camera 2			mq 9,4				
	P2 – Camera 3			mq 11,3				
	P2 – Bagno			mq 5,6				
	P2 – Disimpegno			mq 6,9				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			mq 101,6					
Accessori dell'immobile			SUPERF. CALPESTABILE					
PT – Centrale termica			mq 5					
PT – Area di pertinenza			mq 40					
P1 – Terrazza			mq 54					
P2 - Balcone			mq 10					
RILIEVO E FOTOGRAFICA	DOCUMENTAZIONE		Tavola/allegato A					
CONFINI								
Via Alcide De Gasperi, appartamenti interni 5 e 7, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. LADISPOLI								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita



64	187 2	4 15		A/2	3	5,5 vani	Totale: mq 147 Escl. aree scoperte: mq 131	€ 823,75
Indirizzo: Via Alcide De Gasperi n. 19A Interno 6 Piano T-1 - 2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Appartamento su tre piani collegati da scala composto a piano terra da centrale termica ed area di pertinenza, al primo piano da salone, cucina, bagno, disimpegno e ampia terrazza, al piano secondo da tre camere di cui una con balcone e bagno. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, climatizzatori, porta blindata, impianto antifurto, finestre con doppi vetri e persiane. Lo stato di conservazione è discreto								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'immobile è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra in tinta composto di 8 appartamenti oltre boxes al piano seminterrato.								

Immobile 2	Tipo: Box auto							
COMUNE	Ladispoli (RM)							
VIA / CIVICO	Via Cristoforo Colombo 10/B e via Alcide De Gasperi 19							
PIANO/INTERNO	Piano S1 int.12							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Box						mq 18	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 18	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
-								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato A				
CONFINI								
Area di manovra, boxes 11 e 13, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. LADISPOLI								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
64	1872	29		C/6	5	18 mq	Totale: mq 18 Escl. aree scoperte: mq 131	€ 92,03
Indirizzo: Via Alcide De Gasperi n. 19 interno 12; via Cristoforo Colombo n. 10B interno 12 piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il box è dotato di porta metallica basculante manualmente.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il box è accessibile, attraverso rampa carrabile, sia da via Cristoforo Colombo che da via Alcide De Gasperi								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile 1 e 2: Esenti dall'imposta

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
Conforme. Si segnala che nel pignoramento non sono indicati i confini

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

-a1:-

-a2:-



-a3:-

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1 e 2 Non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1: allegato G

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'immobile ricade in zona B – Zone di completamento, sottozona B3 del vigente Piano Regolatore Generale (Approvato con D.G.R.L. n. 2453 del 06/06/1978) ed è disciplinato dall'art. 11 delle relative Norme Tecniche di Attuazione ovvero in zona B – Zone di completamento, sottozona B3 Aree a densità bassa secondo la Variante al P.R.G. adottato con D.C.C. n. 15/2010 e n. 16/2010)

In base alla Tavola B del P.T.P.R. (Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2) il terreno su cui insiste il fabbricato ricade nelle aree urbanizzate e in base alla tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Secondo i Beni del Patrimonio Naturale della tavola C l'area ricade nello Schema del piano regionale dei parchi areali mentre secondo i Beni del Patrimonio Culturale ricade nel tessuto urbano.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): NA

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Gli immobili oggetto di perizia, unitamente al fabbricato di cui sono parte, sono stati edificati in forza di concessione edilizia n. 127/1992 e variante in corso d'opera n. 135/1994. Per l'immobile 1 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 195/1998. Gli immobili risultano regolari.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non rinvenuta

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile 1 e 2

Non sono state rilevate difformità edilizie.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		✓
Vincolo storico:		✓
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		✓
Vincolo di indivisibilità:		✓



Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: L'amministratore non ha comunicato le spese fisse di gestione e manutenzione
Spese straordinarie già deliberate: L'amministratore non ha comunicato le spese straordinarie già deliberate
Spese condominiali: L'amministratore non ha comunicato le spese condominiali
Altro: In allegato H il regolamento di condominio – Il condominio si è intervenuto nella procedura con decreto ingiuntivo per euro 4.299,59

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

Il comune di Ladispoli non è gravato da usi civici – cfr allegato M

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

	Libero	Occupato
Immobile 1 e 2	Libero	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1 e 2	Tutore	Decreto di apertura tutela e nomina tutore proc. 1392.2021; Decreto di apertura tutela e nomina tutore proc. 1395.2021	24/7/2023

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

<i>Descrizione:</i> nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	24/7/2023		✓
Contratti di locazione	-	24/7/2023		✓

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> NA
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> NA

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

NA

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento: 10/7/2023				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1 e 2		Immobile 1: Foglio 64 p.la 1872 Sub. 4 e 15 Immobile 2: Foglio 64 p.la 1872 Sub.	Proprietà 1/1 (Rispettiv e quote di 1/2)	Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Armati Paolo del 16/07/1998 rep. 25844, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia-Servizio di Pubblicità immobiliare il 12/08/1998 al



		29		n. Reg. Gen. 6871/Reg. Part. 4083; Favore [REDACTED]; Contro [REDACTED]
--	--	----	--	--

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: NA

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Non si ritiene fattibile suddividere ciascun immobile secondo i criteri della “comoda divisibilità”

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento con relativo box di pertinenza
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Lotto 1 - Immobile 1+2 Abitazione di tipo civile con box auto		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 118	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 118
Vani accessori a servizio indiretto	<i>Non comunicanti</i>	mq 24	25%	mq 6
Balconi terrazze e simili	<i>comunicanti</i>	mq 64	30%	mq 19
			Superficie commerciale	mq 143

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

Descrizione metodo

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del secondo semestre 2023 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario (minimo) con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.400÷Max 2.000	1.700 €/mq	1.619 €/mq
	BI	Min. 1.230÷Max. 1.845	1.538 €/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Viene utilizzato un coefficiente Ki=0,94 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile 1+2	143	1.522	€ 217.626



Valore di Mercato in cifra tonda		€ 220.000
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
na		
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione: na		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1/(Immobile 1+2)	€	Euro/00
Immobile 1+2	220.000	duecentoventimila/00

Ladispoli, 17 aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO
Ing. Fabio Giammei

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

All. A - Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

All. B - 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)

All. C - identificativi catastali dei beni periziati

All. D - Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

All. F – Atto ultraventennale

All. G.1 – Mappa catastale sub 4-15

All. G.2 – Mappa catastale sub 29

All. H – Regolamento di condominio

All. I – Visura catastale

All. L – Atti Comune

All. M – Usi Civici

All. N – Agenzia delle Entrate

All. O – Stato civile

All. S – Visure conservatoria

