

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 29/2024**

PROMOSSA DA: *******Omissis*******

CONTRO: *******Omissis*******

GIUDICE: DOTT. VIGORITO STEFANO

C.T.U.: ING. BALDONI DANIELE

CUSTODE: AVV. TAZZINI SIMONA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

- a3 - se i dati indicati 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 si 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

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

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: Verbale di pignoramento immobili *****Omissis*****- si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. 29/2024 R.G.E. dinanzi al tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari per i diritti di proprietà degli immobili:

- Appartamento in Ladispoli(Rm), via del Lavatore n°3;
- Locale box auto in Ladispoli(Rm), via del Lavatore n°3.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	28.03.2024	Accettazione telematica	
	Fascicolo telematico	25.03.2024 – 28.06.2024	Consultazione telematica	
	Deposito “modello stima sintetica”	14.06.2024	Deposito telematico	
	Invio perizia alle parti	01.07.2024-02.07.2024	Invio perizia tramite pec	
	Deposito perizia	19.07.2024	Deposito telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	29.03.2024	Planimetrie catastali, estratto di mappa catastale, visure storiche catastale degli immobili oggetto di procedura	
GOOGLE	Accesso a Google Earth	27.03.2024	Estratto mappa personalizzata	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica	Accesso agli atti il 08.04.2024. Il 23.04.2023 a ricevere copia documentazione		
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	Accesso il 03.04.2024		

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

NOTAIO GIANMARCO GOLIA	Atto Compravendita	**** <i>Omissis</i> ****		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE LADISPOLI	DI Sopralluogo	19.04.2024 11.30	I° Tentativo di accesso agli immobili, apparentemente non è presente nessuno	
	Sopralluogo	29.04.2024 13.30	Accesso eseguito	
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza	24.09.2024 12:00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		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 notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	Depositato il 05.03.2024		si
Istanza di vendita	si	Depositata il 01.03.2024		si
Nota di trascrizione pignoramento	si	Depositata il 05.03.2024		si
Segnalazioni al Giudice: non risultano segnalazioni.				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile** in Ladispoli *****Omissis*****- **Tipo:** Appartamento
 - **Immobile** in Ladispoli *****Omissis*****- **Tipo:** Box auto

IPOTECHE: **** <i>Omissis</i> ****
PIGNORAMENTI: **** <i>Omissis</i> ****
SEQUESTRI: Non risultano sequestri.
DOMANDE GIUDIZIALI: Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
PROVENIENZA (1. F): Al 29.03.2024 gli immobili oggetto di procedura risultano in capo **** <i>Omissis</i> ****	DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : **** <i>Omissis</i> ****

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Appartamento	
COMUNE	LADISPOLI	
VIA / CIVICO	VIA DEL LAVATORE N°3	
PIANO/INTERNO	P-II°-III°/INT. 8	
PIANO	P-II°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Salone	mq 20,99
	Bagno	mq 4,95
	Angolo Cottura	mq 13,00
	Ripostiglio	mq 2,04
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 40,98

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Balcone	mq 11,00

PIANO	P-III°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Bagno(Locale tecnico sottotetto)	mq 9,11
	Camera(Locale soffitta sottotetto)	mq 17,60
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 26,71

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato "A"

CONFINI

Via del Lavatore, appartamenti int.7 e int. 9, salvo altri e/o diversi confini.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
****	***	***		****	3	3,5 vani	Totale: mq 82 Escl. aree scoperte: mq 79	€ 524,20
<i>Omiss</i>	<i>*O</i>	<i>*O</i>		<i>Omi</i>				
<i>is****</i>	<i>mis</i>	<i>mis</i>		<i>ssis*</i>				
*	<i>sis*</i>	<i>sis*</i>		***				
	***	***						

Indirizzo: Via Del Lavatore n.3 int. 8 Piano: 2-3

CARATTERISTICHE INTERNE

Appartamento al piano II° e III° di un fabbricato di tre piani fuori terra con locali box auto al piano S1. L'immobile è sito in zona centrale del Comune di Ladispoli in prossimità del lungomare della cittadina laziale. All'immobile si accede tramite un cancello in ferro condominiale e rampe di scale. E' composto al piano secondo da: soggiorno, ripostiglio, bagno, angolo cottura mentre al piano sottotetto sono presenti locale tecnico e locale soffitta trasformati dal proprietario in camera da letto e bagno. Copertura del fabbricato con tetto a tegole. Pavimenti in gress, infissi in legno con porta blindata; prospetti intonacati-tinteggiati, pareti interne intonacate. Riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico a norma con salvavita, due inverter a pompa di calore, impianto idro-sanitario a rete pubblica.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo residenziale e commerciale, in prossimità di siti balneari e turistici; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane.

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Box auto	
COMUNE	LADISPOLI	
VIA / CIVICO	VIA DEL LAVATORE n. SNC	
PIANO/INTERNO	P-S1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Box auto	mq 14
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 14,00
CONFINI		

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

Area di manovra, locali boxes n. 3 e n. 5, salvo altri e/o diversi confini.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
****	***	***		****	5	14 mq	Totale: mq 13	€ 71,58
<i>Omiss</i>	<i>*O</i>	<i>*O</i>		<i>Omi</i>				
<i>is****</i>	<i>mis</i>	<i>mis</i>		<i>ssis*</i>				
<i>*</i>	<i>sis*</i>	<i>sis*</i>		<i>***</i>				
	<i>***</i>	<i>***</i>						
Indirizzo: VIA DEL LAVATORE n. SNC Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Box auto al piano S1 ed utilizzato attualmente come locale deposito.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo residenziale e commerciale, in prossimità di siti balneari e turistici; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobili: Il soggetto esecutato è titolare degli immobili oggetto di pignoramento nella sua qualità di persona fisica e non esercente di attività imprenditoriale, né gli immobili in questione risultano adibiti ad attività di impresa, per cui, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 663/1972, la vendita immobiliare inerente il medesimo 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: I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Immobile appartamento: L'abitazione risulta regolarmente accatastata, ma la planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi.
Difficoltà riscontrata: I locali soffitta e il locale tecnico sono stati resi abitabili pur non avendo i requisiti progettuali.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Le mappe censuarie acquisite identificano i beni nella loro completezza.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

<i>Strumento urbanistico comunale: Gli immobili ricadono nella zona "C" – sottozona "C/1" del P.R.G. Comunale vigente, adottato il 30/04/1976 e approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2453 del 06/06/1978; la legenda della tavola fondamentale di piano indica la sottozona "C/1" come zona di ristrutturazione.</i>

Quesito 4.B) - CDU

<i>Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): n.a.</i>

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

<i>Regolarità edilizia: La consistenza immobiliare in oggetto fa parte di fabbricato edificato in virtù delle concessioni edilizie n. 82 in data 24 aprile 1990, n. 116 bis in data 11 luglio 1991 e n. 71 in data 14 aprile 1992, tutte rilasciate dal Comune di Ladispoli. Per difformità il Comune di Ladispoli ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria nn. 249(riguarda int. 10), 250 e 251(riguarda int. 7) in data 6 ottobre 1999(non riguarda l'interno n.8, immobile pignorato).</i>
--

Quesito 4.D) - Agibilità

<i>Dichiarazione di agibilità: Non fornita dal Comune.</i>
--

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi
Immobile abitazione
Difformità edilizie: sono state individuate le seguenti difformità: <ul style="list-style-type: none">- Locale soffitta trasformato in camera e locale tecnico trasformato in bagno, locali resi abitabili. Non sono presenti i requisiti progettuali per l'abitabilità e pertanto si richiede il corretto utilizzo in base alla propria destinazione d'uso.
Costi: n.a.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
--	------------------	----------------------

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

<i>Vincolo artistico:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo storico:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo paesaggistico:</i>	<i>x</i>	
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		<i>x</i>

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: La proprietà dell'Esecutato ha una media di spesa pari a circa 280/300 Euro annui.</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: Alla data del 20.04.2024 non risultano spese straordinarie deliberate.</i>
<i>Spese condominiali: Alla data del 20.04.2024 risultano scadute rate pari a €. 1.864,87.</i>
<i>Altro: N.A.</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non presenti.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
**** <i>Omissis</i> ****		Si
**** <i>Omissis</i> ****		Si

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
**** <i>Omissis</i> ** **	**** <i>Omissis</i> *** *	**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

**** <i>Omissis</i> ** **	**** <i>Omissis</i> *** *	**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> ****
------------------------------	------------------------------	--------------------------	--------------------------

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

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

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

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

Canone di locazione lotto (€/mq x mese): € 600,00

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

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

Appartamento	**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> *** *	1/1	**** <i>Omissis</i> ****
Box auto	**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> *** *	1/1	**** <i>Omissis</i> ****

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : Non divisibile
Lotto: appartamento in Ladispoli in Via del Lavatore n. 3

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche)</u> : vendibile in unico lotto.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: si
Più lotti: n.a.

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Lotto		Sup. lorda (mq)	Raggiugliament
Appartamento con box auto		mq 40,98	100% muri perim 50% muri confin
Balcone	<i>Piano II°</i>	mq 11,00	mq (35% di 11,00
Locali sottotetto	<i>Piano III°</i>	mq 26,71	mq (80% di 26,71
Immobile	<i>Box auto- Piano S1</i>	mq 13,00	

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

*Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il C...
similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre*

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Appartamento	Val. locali	Min. 2.000,00 ÷ Max. 2.700,00	€/mq 2.350,00
	OMI	Min. 1.400,00 ÷ Max. 2.000,00	€/mq 1.700,00
	BI	Min. 1.453,00 ÷ Max. 2.168,00	€/mq 1.810,50
Locale box	Val. locali	Min. 480,00 ÷ Max. 850,00	€/mq 665,00
	OMI	Min. 800,00 ÷ Max. 1.200,00	€/mq 1.000,00
	BI	Min. 900,00 ÷ Max. 1.350,00	€/mq 1.125,00

Descrizione metodo: si ritiene di applicare un coefficiente di merito + 10% per la posizione: (1.953,33 + 10% (1.953,33))= €/mq 2.148,66

Descrizione metodo: si ritiene di applicare un coefficiente di demerito al locale box - 10% per lo stato di manutenzione: (1.062,50 - 10% (1.062,50))= €/mq 956,25

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	
<i>Appartamento</i>	77,22	2.148,66	
<i>Box auto</i>	13,00	956,30	€ 12.431,90
Valore di Mercato lotto			
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Appartamento con box auto			
Costo Regolarizzazione abuso			
- Altri tipi di detrazione -			
<i>Descrizione: n.a.</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto	€	Euro/00	
Appartamento con box auto	178.351,42		
Valore di Mercato lotto in cifra tonda	179.000,00	Centosettantanovemila/00	
Lotto pignorato	179.000,00	Centosettantanovemila/00	

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo: n.a.</i>	
Valore della nuda proprietà	n.a.

Tarquinia, 18.07.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Daniele Baldoni