

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 5/2022**

PROMOSSA DA:

CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

GIUDICE: DOT.T. SSA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: ING. MAURA BATTILOCCHIO

CUSTODE: AVV. TIZIANA PICCININI

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

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

-In primo luogo

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti 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:

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.

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

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

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

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

C) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

D) Predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...);

E) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

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(esonazione 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

C) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

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. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

D) 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;

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;

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

6. 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;

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; alleghi, 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**

L'immobile oggetto di esecuzione è una porzione di villino quadrifamiliare ubicato nel comune di Manziana (RM) nei pressi del Bosco Macchia Grande. Si sviluppa su 4 piani: piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano e comprende anche un'area giardinata di pertinenza esclusiva.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	03/05/2022	<i>Accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico	03/05/2022	<i>(Tipo consultazione)</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	04/05/2022	<i>(Planimetria, visura catastale)</i>	<i>Allegato 1</i>
	Conservatoria		<i>(Tipo Ispezione di verifica)</i>	
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE DI MANZIANA)</i>	Urbanistica	<i>Licenza Edilizia n. 54 rilasciata dal Comune di Manziana in data 14/11/1972</i>		<i>Allegato 2</i>
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>Visura e planimetria catastale</i>		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto di compravendita	<i>Atto di compravendita del 31/10/2003 registrato con rep. 14574 raccolta 8073 Notaio Dott. Luigi D'Alessandro</i>		<i>Allegato 3</i>
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE MANZIANA)</i>	Sopralluogo	18/05/2022	<i>Negativo</i>	<i>Allegato 4</i>
<i>(COMUNE MANZIANA)</i>	Sopralluogo	25/05/2022	<i>Positivo</i>	<i>Allegato 4</i>
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	22/11/2022		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>			

Le finestre sono in legno con vetro singolo e con persiane.
 E' presente la caldaia, alimentata da GPL, per i riscaldamenti e per l'ACS.
 Sono presenti tracce di umidità sulle pareti esterne e su alcuni solai.
 L'impianto elettrico non è a norma.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Esternamente il villino ha pareti (l'intonaco è del tipo graffiato) di color verde salvia scolorito. L'area esterna è in parte pavimentata e in parte giardinata, con siepi e alberi da frutto. E' presente un cancello carrabile con apertura anche pedonale.

Quesito 2.B)

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

Immobile identificato al NCEU di Manziana al fg XX p.la XXX è esente dalle imposte

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale del bene.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Acquisizione delle mappe censuarie

Quesito 3.C)

Aggiornamento del catasto

Non sono necessari aggiornamenti.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'immobile si trova in aree assegnate alle università agrarie legge 431/85 art.1 punto h

Zone agricole – codice zona E

territori coperti da boschi e foreste indicati dal Piano Paesistico (ambito 3)

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Non necessario

Quesito 4.C) - Titoli edilizi**Regolarità edilizia:**

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Manziana in data 14/11/1972 n.54

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: non presente

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)****Immobile identificato al NCEU di Manziana al fg XX plla XXX**

Per quanto è stato possibile constatare attraverso il progetto (non completo) depositato agli atti presso il comune di Manziana è presente una difformità edilizia al piano seminterrato, dove c'è una diversa distribuzione interna e dove è stato realizzato un bagno. La diversa distribuzione interna può essere sanata con una CILA in sanatoria, il bagno deve essere demolito.

Costi: I costi per presentare una CILA in sanatoria ammontano a circa 1.000,00 € ai quali sono da aggiungere i costi per la parcella del tecnico incaricato, per un totale di circa 2.000,00 €.

5. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 5.A) –****Quesito 5.B) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
L'immobile identificato al NCEU di Manziana al fg XX plla XXX		E' occupato dagli esecutati e dai loro figli (maggioresni)

Quesito 5 C) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
L'immobile identificato al NCEU di Manziana al fg XX plla XXX	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXX	Atto di compravendita del 31/10/2003 con rep. 14574 raccolta 8073 Notaio Dott. Luigi D'Alessandro	27 dicembre 2021

Quesito 5 D) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Descrizione: Non risultano contratti di locazione sull'immobile.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 5.E) – Stima del canone di locazione di mercato

Non necessario

Quesito 5 F) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

Atto non presente

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

Atto non presente

6. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 6.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincoli:	PTPR REGIONE LAZIO Tav A Paesaggio Naturale di continuità – Paesaggio Naturale Tav B Ricognizione delle arre tutelate per legge: h) disciplina per le aree assegnate alle Università Agrarie e per le aree gravate da uso civico ZPS Tolfetano Cerite Manziana Monte Romano	

Quesito 6.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:
Spese straordinarie già deliberate:
Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni:
Altro:

Quesito 6.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

L'immobile non è soggetto ad Usi civici (<i>Allegato 2</i>)

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

Notifica atto di pignoramento:		27/01/2020		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Porzione di villino quadrifamiliare	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XX plla XXX	1/2	17/11/2003
Porzione di villino quadrifamiliare	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XX plla XXX	1/2	17/11/2003

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Non necessario

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Il bene oggetto di perizia è costituito da una porzione di villino quadrifamiliare con annesso giardino. Ai fini della vendita dell'immobile non si ritiene necessaria la divisione dello stesso.
--

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: L'immobile è identificato al NCEU di Manziana al fg XX plla XXX
--

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobilabile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Abitazione		mq 140		mq 140
Accessori	Balconi	mq 35		mq 8,75 (25%)
	Portici			
	Giardino	mq 256		Fino a 25 mq 2,56 (10%) parte eccedente 4,62 (2%)
	Garage / cantina	mq 70		mq 24,50 (35%)
	Soffitta	mq 20		mq 7 (35%)
			Superficie commerciale	Mq 187,43

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia si è tenuto conto delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile stesso e si è fatto riferimento ai valori OMI.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento sito al piano terzo	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq
	OMI	Min 1.100,00 ÷ Max. 1.650,00	€/mq 1.375,00
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq
			€/mq 1.300,00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato

1.200,00 €/mq

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Porzione villino quadrifamiliare	187,43	1.200,00	224.916,00 €
Valore di Mercato in cifra tonda			220.000,00 €

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

CILA in sanatoria €2.000,00

- Altri tipi di detrazione -

Demolizione e ripristino bagno piano seminterrato € 8.000,00

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto Unico: Porzione villino quadrifamiliare	€	Euro/00
	210.000,00	Duecentodiecimila/00

Si trasmette a mezzo Email (posta certificata) ai seguenti destinatari:

Avv.to Francesco Grassia francescomaria.grassia@milano.pecavvocati.it (procedente)

Avv.to Claudio Arcadi claudio.arcadi@pecavvocaticivitavecchia.it (procedente)

Avv.to Tiziana Piccinini tiziana.piccinini@pecavvocaticivitavecchia.it (custode)

E a mezzo posta raccomandata A/R ai seguenti destinatari:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato) raccomandata A/R n. 15359548977-2

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata) raccomandata A/R n. 20048629283-8

Civitavecchia, li 10/11/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Maura Battilocchio

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1

Planimetria, visura catastale

ALLEGATO 2

Titoli urbanistici – Usi civici

ALLEGATO 3

Atto di provenienza – Certificato di stato civile

ALLEGATO 4

Verbale di accesso

ALLEGATO 5

Documentazione fotografica