

## **TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

### **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 119/2023**

PROMOSSA DA: -----

CONTRO: -----

---

GIUDICE: **DO'TT. VIGORITO FRANCESCO**

C.T.U.: Arch J Stefano Bondesan

CUSTODE: Avv. Valentina Sannino

---

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

**CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.**

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

**CAPITOLO 5 - ALLEGATI**

## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

**C)** In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

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

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

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

**B)** *avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili*

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 **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: <b>Perizia di stima di un appartamento sito nel Comune di Civitavecchia in via Giuseppe Parini 4, Piano 2° interno 3</b>
--

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	06/07/2023	<i>Telematica</i>	
	Fascicolo telematico	06/07/2023	<i>Estrazione documenti agli atti</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	23/07/2023	<i>Visura catastale e Planimetria catastale agli atti</i>	
	Conservatoria	19/07/2023	<i>Ispezione fabbricati</i>	ALL. 01
GOOGLE	<i>VERIFICA COORDINATE GEOGRAFICHE</i>	30/11/2023	<i>42.098371710900494, 11.796957701274355</i>	
REGIONE LAZIO	<i>VINCOLI PAESAGGISTICI</i>	30/11/2023	<i>PTPR</i>	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI CIVITAVECCHIA)	Urbanistica	<i>Permesso di costruzione del 01/10/1964 prot 6827 - Licenza edilizia n. 56/1965 in variante</i>		ALL. 02
UNIV. AGRARIA	Richiesta al commune competente	<i>Attestazione usi civici</i>		ALL. 03
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estrate planimetrie e visure		ALL. 04
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		<i>Estratto Certificato di matrimonio</i>		ALL. 05
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Visionato</i>		
	Atto Ultraventennale	<i>Individuato</i>		
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DELL'ESECUZIONE)	Sopralluogo	20/11/2023 ORE 18	<i>Effettuati rilievi e verifica stato</i>	ALL. 06
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Mancata nomina custode</i>		SI - Sostituito	

CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	SI (come da decreto del giudice)	ALL. 07

**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			Non presente	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Presente agli atti	09/10/2023		Completo
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

**Quesito 1.B) 1.G)**

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
  - **Immobile 01** - Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A)

<b>IPOTECHE:</b> del 06/10/2011 Rp 1951 RG 10311
<b>PIGNORAMENTI:</b> Trascritto 15/06/2023 RP 4714 RG 6239
<b>SEQUESTRI:</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b>
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b>
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	No
<b>PROVENIENZA (1. F):</b>	
Trascrizione 14/05/2003 RP 3730 1/2003 atti dal 30/06/2003 acquistato da Rossi Enrico ed altri	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b>	
Individuato nella certificazione notarile	

**Quesito 1.E)**

<b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b> <i>Separati</i>

<b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b> <i>Acquisito agli atti con annotazione separazione avvenuta nel 2023 con sentenza del giudice – ALL. 05</i>
--

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 2.A)

#### Descrizione immobile

<b>Immobil</b> 01	<b>Tipo</b> : Appartamento
COMUNE	CIVITAVECCHIA
VIA / CIVICO	Via Giuseppe Parini 4
PIANO/INTERNO	Piano 2° int. 3
UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE

SALA	mq 24,20
CUCINA	Mq 10,00
LETTO	Mq 16,70
LETTO	Mq 11,50
BAGNO	Mq 4,60
DISIMPEGNO	Mq 4,30

**TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE** Mq 61,30

#### Accessori dell'immobile

Balcone	SUPERF. CALPESTABILE
Balcone	Mq 5,50
Ripostiglio	Mq 3,00
	Mq 1,30

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** ALL. 08

#### CONFINI

Confinante con unità immobiliare interno 4

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	650	501	3	A2	2	4,5	Totale: mq 102	€ 441,57
							Escl. aree scoperte: mq 64	

Indirizzo:

#### CARATTERISTICHE INTERNE

Unità edilizia residenziale costituita da n.2 camere da letto un bagno sala e cucina, finiture in gress porcellanato pareti con tinteggiatura e finiture a spatola, le finestre sono in PVC i bagni la copertura necessita di intervento e lo stato manutentivo è pessimo, sono presenti delle infiltrazioni sulla copertura e le finiture interne sono da ripristinare in quanto le infiltrazioni sono state risolte con la realizzazione di pacchetto coibente realizzato con il Superbonus di recente realizzazione.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è composto da n.4 unità abitative accessibile da unico portone e vano scala condominiale. Il piccolo condominio non costituito ma in autogestione è stato ristrutturato tramite DL 34/2020 per attività di efficientamento energetico con superbonus che ha coinvolto anche gli appartamenti con sostituzione di caldaia e infissi. La finitura esterna è quindi nello stato ottimale ed è di tipo intonaco verniciato. L'immobile non presenta finiture di pregio e non ha caratteristiche architettoniche rilevanti e lo si può classificare in edilizia economica popolare.

### Quesito 2.B)

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

Immobil

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

La descrizione nel pignoramento individua correttamente il bene oggetto di esecuzione

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

-a1:

-a2:

-a3:

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto**

Non sono necessarie

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Non necessario

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

**Strumento urbanistico comunale:**

PRG individua il bene in zona residenziale

#### Quesito 4.B) - CDU

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

#### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

**Regolarità edilizia:**

L'unità immobiliare non risulta pienamente allineata con la documentazione estratta presso l'ufficio del comune di Civitavecchia in quanto sono state apportate modifiche interne per l'abbattimento di un tramezzo al fine aumentare la sala e ridurre il corridoio come si evince dal rilievo descritto, inoltre sul balcone della cucina è stato realizzato un piccolo ripostiglio.

#### Quesito 4.D) - Agibilità

**Dichiarazione di agibilità:**

L'abitabilità è stata rilasciata nel 1969

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)****Immobile ...**

Difformità edilizie: Modifiche interne

Sanabilità: Con CILA edilizia Postuma

Costi: 5000 €



PLANIMETRIA STATO ATTUALE ALL. 08

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: non presenti</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: non presenti</i>
<i>Spese condominiali: non presenti</i>
<i>Altro: Immobile non costituito in condominio sono in corso lavori di Superbonus ad oggi non vi è alcuna spesa prevista da affrontare</i>

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

Non presenti vedi allegato

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento		da esecutato

### Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
01		Proprietari atto di compravendita	Avvenuto in data 15/06/2023

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

<i>Non ne ricade la casistica</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

### Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

*Descrizione: Separazione consensuale con assegnazione della casa coniugale avvenuta in data 07/06/2023 ALL. 07*


**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
Appartamento	-----	Appartamento F 16 P 650 Sub 501	1/2 1/2	Avvenuto in data 06/10/2011

**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: SI
-----------------

Più lotti:
------------

**8. STIMA**

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

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

Immobile 01		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano 2°		mq 89,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 89
Accessori	(Balcone3)	mq 29,00	30% fino a 25 mq 10% per restanti	Mq 9.1
	(Cantina.....)			
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 98.00</b>

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

*Descrizione metodo*

Lo studio del valore dell'immobile avviene attraverso la ricerca del più probabile prezzo di mercato della zona in cui l'immobile fa parte.  
Tale valore è individuato con la comparazione della banca dati delle quotazioni immobiliari e il prezzo di commercializzazione delle abitazioni simili dislocate nella stessa zona

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. 1300 ÷ Max. 1500	€/mq 1400	€/mq 1400
	OMI	Min. 1150 ÷ Max. 1650	€/mq 1300	
	BI	Min. 1130 ÷ Max. 1690	€/mq 1400	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo: Comparativo del bene in esecuzione con quelli del tutto simili in mercato, opportunamente ragguagliato in funzione dello stato conservativo</i>				
<b>- Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento	98	1400	€ 137.200	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 137.000</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Immobile 01 - Appartamento, con irregolarità interne per diversa distribuzione				
Costo Regolarizzazione abuso			<b>€ 5000</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>				
<i>Descrizione: Necessità di ripristino delle finiture del soffitto con evidente condensa e tinteggiatura degli interni stimabili in 2000 €</i>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
Lotto 01	€		Euro/00	
137000 € - 5000 – 2000 =	130.000		Centotrentamila	

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

*Descrizione metodo: I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità:*

- 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.
- 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.

**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 di 42 anni e per un valore del bene pari a 130.000 € come da perizia di stima il **valore della nuda proprietà è di € 26.000 .**

Comune, li Civitavecchia  
data 06/12/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Stefano Bondesan

**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

- 01 - Visure conservatoria
- 02 - Documentazione urbanistica
- 03 - Usi Civici
- 04 - Visure catastali
- 05 - Cert matrimonio
- 06 - Verbale inizio lavori
- 07 - Sentenza di separazione
- 08 - Pianta stato attuale e foto