

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 119/2022**  
PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXXXX**  
CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

---

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**  
C.T.U.: **ING. MAURA BATTILOCCHIO**  
CUSTODE: **DOTT. ALESSANDRO RIPANTI**

---

**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 (calpestando) 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; 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**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono 6 appartamenti che si trovano nel medesimo stabile nel comune di Montalto di Castro (VT). Due appartamenti si trovano al primo piano e quattro al piano secondo.
--

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

<b>ATTIVITA' SVOLTE</b>				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	31/08/2022	<i>Accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico	31/08/2022	<i>(Tipo consultazione)</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	01/09/2022	<i>(Planimetrie, visure catastali)</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>	
<b>ACCESSO AGLI ATTI</b>				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO)</i>	Urbanistica	<i>DIA prot. n. 1864 del 02/02/2011 (pratica 239 del 2011) e fine lavori del 26/05/2011</i>		<i>Allegato 2</i>
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>Visure e planimetrie catastali</i>		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto di compravendita	<i>Atto di compravendita del 11/12/2009 registrato con rep. 60.819 raccolta 10.346 Notaio Dott. Raniero Varzi</i>		<i>Allegato 3</i>
	Atto Ultraventennale			
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE MONTALTO DI CASTRO)</i>	Sopralluogo	14/09/2022	<i>Positivo</i>	<i>Allegato 4</i>
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	07/02/2023		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>			
CASI DI	Contratti di locazione		No	

OPPONIBILITA'	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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	13/07/2022		
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

**Quesito 1.B)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:**  
**Acquisito in data 03/11/2022 (Allegato 5)**

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

**Quesito 1.C) 1.D)**

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobilie:** NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X - **Tipo :** civile abitazione
- **Immobilie:** NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X - **Tipo :** civile abitazione
- **Immobilie:** NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X - **Tipo :** civile abitazione
- **Immobilie:** NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX - **Tipo :** civile abitazione
- **Immobilie:** NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX - **Tipo :** civile abitazione
- **Immobilie:** NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX - **Tipo :** civile abitazione
- **- vedi quesito 2.A)**

**IPOTECHE:**

**Trascrizione nn. 2502/1631 del 27/02/2004 nascente da verbale di pignoramento immobili del 03/01/2004 numero repertorio 512 emesso dal Tribunale di Civitavecchia a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. cod. fisc. 00651990582 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. cod. fisc. XXXXXXXX grava su Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X.**

**Iscrizione di ipoteca volontaria del 23/12/2009 numeri 16149/4320 a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOC COOP A R.L. cod. fisc. 00715120150 contro XXXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX capitale € 990.000,00, totale € 1.980.000,00 durata 30 anni sui seguenti immobili: Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX.**

**Ipoteca giudiziale del 17/01/2014 numeri 349/23, in forza di decreto ingiuntivo del 16/12/2013 rep. 79775/2013 a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA SEDE VERONA cod. fisc. 03700430238 contro XXXXXXXXXXXXX. fisc. XXXXXXXXXXXXX capitale € 70.169,73 totale € 85.000,00 sui seguenti immobili: Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X,**

<p>Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX</p> <p><b>Ipoteca giudiziale del 15/10/2014 numeri 9560/1024, in forza di decreto ingiuntivo del 18/12/2013 rep. 27908 a favore di UNICREDIT S.P.A. SEDE ROMA cod. fisc. 00348170101 contro XXXXXXXXXXXXX. fisc. XXXXXXXXXXXX</b></p> <p><b>capitale € 26.013,61 totale € 35.000,00 sui seguenti immobili:</b> Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX, Montalto di Castro fg XX plla XXX Sub XX</p> <p><b>Ipoteca della riscossione per avviso addebito esecutivo emesso da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SP.A. del 22/05/2017 numeri 4396/755, a favore di da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SP.A. SEDE ROMA cod. fisc. 13756881002 contro XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX</b></p> <p><b>capitale € 362.605,41 totale € 725.210,82 sui seguenti immobili:</b> Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX, Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX</p>
<p><b>PIGNORAMENTI:</b></p> <p>Pignoramento del 11/07/2022 rep. 24359, trascritto il 13/07/2022 ai nn. 8018/5918 a favore di RED SEA SPVS.R.L. sede Conegliano (TV) codice fiscale 04938320266 sui seguenti immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in MONTALTO DI CASTRO (VT) VIA ADRIATICA N.21 PIANO 1 fg XX plla XXX sub X;</li> <li>- XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in MONTALTO DI CASTRO (VT) VIA ADRIATICA N.21 PIANO 1 fg XX plla XXX sub X;</li> <li>- XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in MONTALTO DI CASTRO (VT) VIA ADRIATICA N.21 PIANO 2 fg XX plla XXX sub X;</li> <li>- XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in MONTALTO DI CASTRO (VT) VIA ADRIATICA N.21 PIANO 2 fg XX plla XXX sub XX;</li> <li>- XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in MONTALTO DI CASTRO (VT) VIA ADRIATICA N.21 PIANO 2 fg XX plla XXX sub XX;</li> <li>- XXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in MONTALTO DI CASTRO (VT) VIA ADRIATICA N.21 PIANO 2 fg XX plla XXX sub XX.</li> </ul>
<p><b>SEQUESTRI:</b></p>
<p><b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b></p>
<p><b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b></p>
<p><b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b></p>

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

PROPRIETÀ'	PROPRIETÀ' AL VENTENNIO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	NO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	NO
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	SI
<b>PROVENIENZA (1. E):</b>	
Atto di compravendita del 11/12/2009 registrato con rep. 60.819 raccolta 10.346 Notaio Dott. Raniero Varzi	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.D) :</b>	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha acquistato tramite atto di compravendita del 11/12/2009 registrato con rep. 60.819 raccolta 10.346 Notaio Dott. Raniero Varzi da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., alla quale è pervenuto per acquisto fatto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto del 26/02/2003 rep. 72690 del Notaio Dott. Agostino D'Ettore, alla quale è pervenuto per acquisto fatto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con atto del 02/05/2002 rep. 44949 del Notaio Dott. Leonello Anderlini	

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 2.A)****Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : appartamento							
<b>COMUNE</b>	Montalto di Castro							
<b>VIA / CIVICO</b>	Via Adriatica 21							
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piano primo							
	<b>UNITÀ' AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Appartamento piano primo						mq 42	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								
<b>Accessori dell'immobile</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>		
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						<i>Allegato 6</i>		
<b>CONFINI</b>								
Appartamento sub. 4, vano condominiale, altra UIU, salvo altri.								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X	X		A/3	3	3,5 vani	Totale: mq 42 Escl. aree scoperte: mq 42	€ 361,52
Indirizzo: Via Adriatica 21- Montalto di Castro (VT)								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al primo piano di una palazzina ubicata nel comune di Montalto di Castro (VT). L'edificio è senza ascensore.</p> <p>Si trova in zona centrale, a circa 2,6 km dalla stazione ferroviaria di Montalto di Castro e a 4,5 km dal mare. Il condominio, costituito da piano terra + 2 piani fuori terra, è formato da 11 unità immobiliari.</p> <p>L'appartamento (h=3,00) è costituito da: soggiorno, cucina, camera e bagno.</p> <p>I lavori di ristrutturazione interna non sono stati completati e l'appartamento si trova in stato di abbandono.</p> <p>I pavimenti sono in gres porcellanato di colore marrone beige.</p> <p>I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato di colore fiordaliso e blu fiordaliso. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavandino, wc, bidet e piatto doccia. La porta del bagno è senza il serramento.</p> <p>Le finestre sono in pvc bianco con vetrocamera e con persiane marroni.</p> <p>Il soggiorno non è dotato di finestra con veduta, ma solo di luce (finestra alta posta sul tramezzo con la camera da letto).</p> <p>Non è presente la caldaia né gli elementi terminali dell'impianto di riscaldamento.</p> <p>Gli impianti non sono ultimati e non sono funzionanti.</p> <p>Tutti gli ambienti presentano tracce di umidità e/o muffa sulle pareti e sui pavimenti sono presenti tracce di acqua. Inoltre sono presenti crepe su varie pareti dell'appartamento.</p>								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato di colore giallo avorio. Il portone d'ingresso è in legno.								



<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : appartamento							
COMUNE	Montalto di Castro							
VIA / CIVICO	Via Adriatica 21							
PIANO/INTERNO	Piano primo							
	UNITÀ' AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Appartamento piano primo						mq 54	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								
<b>Accessori dell'immobile</b>						SUPERF. CALPESTABILE		
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						<i>Allegato 7</i>		
<b>CONFINI</b>								
Appartamento sub. 5, vano condominiale, altra UIU, salvo altri.								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X	X		A/3	3	3,5 vani	Totale: mq 54 Escl. aree scoperte: mq 54	€ 361,52
Indirizzo: Via Adriatica 21- Montalto di Castro (VT)								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al primo piano di una palazzina ubicata nel comune di Montalto di Castro (VT). L'edificio è senza ascensore.</p> <p>Si trova in zona centrale, a circa 2,6 km dalla stazione ferroviaria di Montalto di Castro e a 4,5 km dal mare. Il condominio, costituito da piano terra + 2 piani fuori terra, è formato da 11 unità immobiliari.</p> <p>L'appartamento (h=3,00) è costituito da: cucina, camera, bagno e altra stanza.</p> <p>I lavori di ristrutturazione interna non sono stati completati e l'appartamento si trova in stato di abbandono. I pavimenti sono in gres porcellanato di colore marrone beige. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato di colore fiordaliso e blu fiordaliso. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: piatto doccia.</p> <p>Le finestre sono in pvc bianco con vetrocamera e con persiane marroni.</p> <p>Una stanza che in progetto è denominata come "letto" non è dotata di finestra con veduta, ma solo di luce (finestra alta posta sul tramezzo con l'altra camera da letto).</p> <p>Non è presente la caldaia né gli elementi terminali dell'impianto di riscaldamento.</p> <p>Gli impianti non sono ultimati e non sono funzionanti.</p> <p>Tutti gli ambienti presentano tracce di umidità e/o muffa sulle pareti e/o sui soffitti.</p> <p>Inoltre sono presenti crepe su varie pareti dell'appartamento, in particolare sulla parete di confine con l'appartamento sub. 5.</p> <p>L'appartamento gode di una corte, di circa 30 mq, che catastalmente risulta di un'altra proprietà.</p>								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato di colore giallo avorio. Il portone d'ingresso è in legno.								

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : appartamento							
<b>COMUNE</b>	Montalto di Castro							
<b>VIA / CIVICO</b>	Via Adriatica 21							
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piano secondo							
	<b>UNITÀ' AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Appartamento piano secondo						mq 75	
	Balcone						mq 7	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								
<b>Accessori dell'immobile</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>		
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						<i>Allegato 8</i>		
<b>CONFINI</b>								
Appartamento sub. 14, vano condominiale, distacco su Via Adriatica, salvo altri.								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X	X		A/3	3	4 vani	Totale: mq 77 Escl. aree scoperte: mq 75	€ 413,17
Indirizzo: Via Adriatica 21- Montalto di Castro (VT)								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al secondo piano di una palazzina ubicata nel comune di Montalto di Castro (VT). L'edificio è senza ascensore.</p> <p>Si trova in zona centrale, a circa 2,6 km dalla stazione ferroviaria di Montalto di Castro e a 4,5 km dal mare. Il condominio, costituito da piano terra + 2 piani fuori terra, è formato da 11 unità immobiliari.</p> <p>L'appartamento (h=2,90) è costituito da: soggiorno con angolo cottura, 2 camere, 2 bagni e un balcone. Si precisa che le finestre del soggiorno e dell'angolo cottura sono delle luci e non delle vedute e affacciano sull'andito condominiale.</p> <p>I lavori di ristrutturazione interna non sono stati completati e l'appartamento si trova in stato di abbandono. I pavimenti sono in gres porcellanato di colore marrone beige. I pavimenti e i rivestimenti di uno dei due bagni sono in gres porcellanato di colore fiordaliso e blu fiordaliso. L'altro bagno è privo di pavimenti e rivestimenti.</p> <p>Le finestre sono in pvc bianco con vetrocamera e con persiane marroni.</p> <p>Non è presente la caldaia né gli elementi terminali dell'impianto di riscaldamento.</p> <p>Gli impianti non sono ultimati e non sono funzionanti.</p> <p>Non sono presenti né il serramento della porta di ingresso, né i serramenti delle finestre che affacciano sull'andito condominiale, né i serramenti delle porte interne.</p>								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Esternamente l'edificio è intonacato e tingeggiato di colore giallo avorio. Il portone d'ingresso è in legno.								

<b>Immobile</b>		<b>Tipo</b> : appartamento						
COMUNE		Montalto di Castro						
VIA / CIVICO		Via Adriatica 21						
PIANO/INTERNO		Piano secondo						
		UNITÀ' AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Appartamento piano secondo					mq 67	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								
<b>Accessori dell'immobile</b>		SUPERF. CALPESTABILE						
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>		<i>Allegato 9</i>						
<b>CONFINI</b>		Appartamento sub. 11, area condominiale scoperta, altra U.I.U., salvo altri.						
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X	XX		A/3	3	4,5 vani	Totale: mq 67 Escl. aree scoperte: mq 67	€ 464,81
Indirizzo: Via Adriatica 21- Montalto di Castro (VT)								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al secondo piano di una palazzina ubicata nel comune di Montalto di Castro (VT). L'edificio è senza ascensore.</p> <p>Si trova in zona centrale, a circa 2,6 km dalla stazione ferroviaria di Montalto di Castro e a 4,5 km dal mare. Il condominio, costituito da piano terra + 2 piani fuori terra, è formato da 11 unità immobiliari.</p> <p>L'appartamento (h=3,00) è costituito da: soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e disimpegno.</p> <p>Si precisa che la porta di ingresso dell'appartamento è su un'area condominiale scoperta.</p> <p>I lavori di ristrutturazione interna non sono stati completati e l'appartamento si trova in stato di abbandono.</p> <p>I pavimenti sono in gres porcellanato di colore marrone beige e in cucina sono in cotto marrone. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato di colore verde petrolio e verde acqua. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavandino, bidet, wc e vasca (è solo appoggiata sul pavimento).</p> <p>Le finestre sono in pvc bianco con vetrocamera e con persiane marroni.</p> <p>Non è presente la caldaia né gli elementi terminali dell'impianto di riscaldamento.</p> <p>Gli impianti non sono ultimati e non sono funzionanti.</p> <p>Tutti gli ambienti presentano tracce di umidità e/o muffa sulle pareti e/o sui soffitti.</p> <p>La porta di ingresso è completamente marcita a causa di infiltrazioni e anche le porte interne sono deteriorate.</p>								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato di colore giallo avorio. Il portone d'ingresso è in legno.								

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : appartamento							
<b>COMUNE</b>	Montalto di Castro							
<b>VIA / CIVICO</b>	Via Adriatica 21							
<b>PIANO/INTERNO</b>	Piano secondo							
	<b>UNITÀ' AMBIENTALE</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
	Appartamento piano secondo						mq 68	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								
<b>Accessori dell'immobile</b>						<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>		
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						<i>Allegato 10</i>		
<b>CONFINI</b>								
Appartamento sub. 10, area condominiale scoperta, altra U.I.U., salvo altri.								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X	XX		A/3	3	4,5 vani	Totale: mq 68 Escl. aree scoperte: mq 68	€ 464,81
Indirizzo: Via Adriatica 21- Montalto di Castro (VT)								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al secondo piano di una palazzina ubicata nel comune di Montalto di Castro (VT). L'edificio è senza ascensore.</p> <p>Si trova in zona centrale, a circa 2,6 km dalla stazione ferroviaria di Montalto di Castro e a 4,5 km dal mare. Il condominio, costituito da piano terra + 2 piani fuori terra, è formato da 11 unità immobiliari.</p> <p>L'appartamento (h=3,00) è costituito da: soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e disimpegno.</p> <p>Si precisa che la porta di ingresso dell'appartamento è su un'area condominiale scoperta.</p> <p>I lavori di ristrutturazione interna non sono stati completati e l'appartamento si trova in stato di abbandono.</p> <p>I pavimenti sono in gres porcellanato di colore marrone beige e in cucina sono in cotto marrone. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato di colore verde petrolio e verde acqua. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavandino, bidet, wc e piatto doccia.</p> <p>Le finestre sono in pvc bianco con vetrocamera e con persiane marroni.</p> <p>Non è presente la caldaia né gli elementi terminali dell'impianto di riscaldamento.</p> <p>Gli impianti non sono ultimati e non sono funzionanti.</p> <p>Tutti gli ambienti presentano tracce di umidità e/o muffa sulle pareti e/o sui soffitti.</p> <p>Le porte interne sono deteriorate a causa delle infiltrazioni.</p>								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato di colore giallo avorio. Il portone d'ingresso è in legno.								

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : appartamento							
COMUNE	Montalto di Castro							
VIA / CIVICO	Via Adriatica 21							
PIANO/INTERNO	Piano secondo							
	UNITÀ' AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Appartamento Piano secondo						mq 44	
	Balcone						mq 3,4	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								
<b>Accessori dell'immobile</b>						SUPERF. CALPESTABILE		
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						<i>Allegato 11</i>		
<b>CONFINI</b>								
Appartamento sub. 14, area condominiale scoperta, distacco su Via Adriatica, salvo altri.								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
XX	XX X	XX		A/3	3	2,5 vani	Totale: mq 45 Escl. aree scoperte: mq 44	€ 258,23
Indirizzo: Via Adriatica 21- Montalto di Castro (VT)								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>L'immobile oggetto di esecuzione è un appartamento sito al secondo piano di una palazzina ubicata nel comune di Montalto di Castro (VT). L'edificio è senza ascensore.</p> <p>Si trova in zona centrale, a circa 2,6 km dalla stazione ferroviaria di Montalto di Castro e a 4,5 km dal mare. Il condominio, costituito da piano terra + 2 piani fuori terra, è formato da 11 unità immobiliari.</p> <p>L'appartamento (h=3,00) è costituito da: soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.</p> <p>Si precisa che la porta di ingresso dell'appartamento è su un'area condominiale scoperta.</p> <p>I lavori di ristrutturazione interna non sono stati completati e l'appartamento si trova in stato di abbandono.</p> <p>I pavimenti sono in gres porcellanato di colore marrone beige. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato di colore blu fiordaliso e bianco. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari in porcellana bianca: lavandino, bidet, wc e piatto doccia.</p> <p>Le finestre sono in pvc bianco con vetrocamera e con persiane marroni.</p> <p>Non è presente la caldaia né gli elementi terminali dell'impianto di riscaldamento.</p> <p>Gli impianti non sono ultimati e non sono funzionanti.</p> <p>Sono presenti tracce di umidità e/o muffa sulle pareti e/o sui soffitti.</p> <p>Il serramento della porta della camera non è presente.</p>								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato di colore giallo avorio. Il portone d'ingresso è in legno.								

**Quesito 2.B)**

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub X è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub X è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub X è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub XX è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub XX è esente dalle imposte
Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub XX 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 dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è parzialmente conforme alla descrizione attuale dei beni.

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

**-a1:**

Il subalterno 8 si trova al piano secondo e non al piano primo come erroneamente riportato sull'atto di pignoramento ed è costituito da 4 vani e non da 5,5 come riportato sull'atto di pignoramento.

**-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 zona urbanistica B completamento non sottoposta a vincoli– I.F.F. 3 mc/mq*

**Quesito 4.B) - CDU**

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

Non necessario

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

**Regolarità edilizia:**

*L'edificio è stato realizzato prima del 1 settembre 1967.*

*Le ultime modifiche agli immobili sono state realizzate con DIA prot. n. 1864 del 02/02/2011 (pratica 239 del 2011 -*

*fine lavori del 26/05/2011)*

**Quesito 4.D) - Agibilità****Dichiarazione di agibilità:**

*Non è presente per nessuno dei 6 appartamenti.*

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

L'appartamento risulta conforme rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla DIA prot. n. 1864 del 02/02/2011).

Tuttavia si segnala che di fatto la cucina dell'appartamento si trova nella stanza in basso a sinistra che in progetto è denominata come "letto".

Inoltre si precisa che il soggiorno non è dotato di finestra con veduta, ma solo di luce (finestra alta posta sul tramezzo con la camera da letto).

**Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub X**

L'appartamento risulta conforme rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla DIA prot. n. 1864 del 02/02/2011).

Tuttavia si segnala che di fatto l'appartamento gode di una corte non presente in progetto e che da indagine catastale è emerso che tale corte risulta di terze persone.

Si precisa inoltre che una stanza che in progetto è denominata come "letto" non è dotata di finestra con veduta, ma solo di luce (finestra alta posta sul tramezzo con l'altra camera da letto).

**Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub X**

L'appartamento risulta conforme rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla DIA prot. n. 1864 del 02/02/2011).

Tuttavia si segnala che le finestre del soggiorno e dell'angolo cottura sono delle luci e non delle vedute e affacciano sull'andito condominiale.

**Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub XX**

L'appartamento risulta conforme rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla DIA prot. n. 1864 del 02/02/2011).

**Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub XX**

L'appartamento risulta conforme rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla DIA prot. n. 1864 del 02/02/2011).

**Immobile identificato al NCEU di Montalto di Castro al fg XX plla XXX sub XX**

Lo stato di fatto dell'appartamento è parzialmente conforme rispetto al progetto presente in comune (quello allegato alla DIA prot. n. 1864 del 02/02/2011), poiché risulta una volumetria aggiuntiva nella zona di ingresso.

Tale volumetria dovrà essere demolita.

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

	<b>Libero</b>	<b>Occupato</b>
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X	E' libero e in stato di abbandono	
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X	E' libero e in stato di abbandono	
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub X	E' libero e in stato di abbandono	

Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XX plla 178 sub XX	E' libero e in stato di abbandono	
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXXsub XX	E' libero e in stato di abbandono	
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XX plla XXX sub XX	E' libero e in stato di abbandono	

**Quesito 5 C) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita del 11/12/2009 registrato con rep. 60819 raccolta 10346 Notaio Dott. Raniero Varzi	13 luglio 2022
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita del 11/12/2009 registrato con rep. 60819 raccolta 10346 Notaio Dott. Raniero Varzi	13 luglio 2022
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita del 11/12/2009 registrato con rep. 60819 raccolta 10346 Notaio Dott. Raniero Varzi	13 luglio 2022
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita del 11/12/2009 registrato con rep. 60819 raccolta 10346 Notaio Dott. Raniero Varzi	13 luglio 2022
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita del 11/12/2009 registrato con rep. 60819 raccolta 10346 Notaio Dott. Raniero Varzi	13 luglio 2022
Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita del 11/12/2009 registrato con rep. 60819 raccolta 10346 Notaio Dott. Raniero Varzi	13 luglio 2022

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

<i>Descrizione: Non risultano contratti di locazione sugli immobili.</i>				
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**

Non necessario
----------------



*Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale*

## 6. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 6.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincoli:	<b>PTPR REGIONE LAZIO</b> Tav A <i>Paesaggio degli Insediamenti Umani</i> Tav B <i>Ricognizione delle arre tutelate per legge:</i> <i>m058_001 m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto art. 42</i>	

### Quesito 6.B) – Oneri condominiali

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> In sede di sopralluogo, tramite colloqui con alcuni condomini, è emerso che la nomina dell'amministratore di condominio non è ancora avvenuta.
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b> Non risultano per i motivi sopra esposti.
<b>Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni:</b> Non risultano per i motivi sopra esposti.
<b>Altro:</b>

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

L'immobile non è soggetto ad Usi civici (vedi Allegato 12)
--

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:	27/04/2022			
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento piano primo	XXXXXXXXXXXX	Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	1/1	11/12/2009
Appartamento piano primo	XXXXXXXXXXXX	Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	1/1	11/12/2009
Appartamento piano secondo	XXXXXXXXXXXX	Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	1/1	11/12/2009

Appartamento piano secondo	XXXXXXXXXXXX	Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	1/1	11/12/2009
Appartamento piano secondo	XXXXXXXXXXXX	Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	1/1	11/12/2009
Appartamento piano secondo	XXXXXXXXXXXX	Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX	1/1	11/12/2009

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Il compendio pignorato consta di 6 appartamenti. E' pertanto possibile effettuare una separazione dei beni pignorati.

Progetto di divisione:

Ogni appartamento andrà a costituire un lotto.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

Lotto 1: Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX
Lotto 2: Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX
Lotto 3: Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX
Lotto 4: Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX
Lotto 5: Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX
Lotto 6: Immobile identificato al NCEU Montalto di Castro fg XXXXXXXXXXXX

## 8. STIMA

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

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

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Abitazione – Lotto 1		mq 42		mq 42
Accessori				
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 42</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
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 primo	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	<b>€/mq 1.100,00</b>
	OMI	Min 950,00 ÷ Max. 1.400,00	€/mq 1.175,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<b>Considerando lo stato manutentivo dell'appartamento si reputa necessario adeguare il prezzo di mercato a 800,00 €/mq</b>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento sito al piano primo	<b>42</b>	800,00	33.600,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>33.000,00 €</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
Lotto 1: Appartamento primo piano		€	Euro/00	
		33.000,00	Trentatremila/00	

<b>Immobile</b> Abitazione – Lotto 2		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Raggiugliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. raggiugliata</b>
		mq 54		mq 54
<b>Accessori</b>				
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 54</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
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.				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
Appartamento sito al piano primo	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	<b>€/mq 1.100,00</b>
	OMI	Min 950,00 ÷ Max. 1.400,00	€/mq 1.175,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<b>Considerando lo stato manutentivo dell'appartamento si reputa necessario adeguare il prezzo di mercato a 800,00 €/mq</b>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Appartamento sito al piano primo	<b>54</b>	800,00	43.200,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>43.000,00 €</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e altre detrazioni) -</b>				
<b>Lotto 2: Appartamento primo piano</b>	<b>€</b>		<b>Euro/00</b>	
	43.000,00		Quarantatremila/00	

Immobile		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Abitazione – Lotto 3		mq 75		mq 75
Accessori	Balconi	mq 7		mq 1,75 (25%)
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 77</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
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 secondo	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	<b>€/mq 1.100,00</b>
	OMI	Min 950,00 ÷ Max. 1.400,00	€/mq 1.175,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<b>Considerando lo stato manutentivo dell'appartamento si reputa necessario adeguare il prezzo di mercato a 700,00 €/mq</b>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento sito al piano secondo	77	700,00	53.900,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>53.000,00 €</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
Lotto 3: Appartamento secondo piano		€	Euro/00	
		53.000,00	Cinquantatremila/00	

<b>Immobile</b> Abitazione – Lotto 4		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Raggiugliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. raggiugliata</b>
		mq 67		mq 67
<b>Accessori</b>				
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 67</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
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.				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
Appartamento sito al piano secondo	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	<b>€/mq 1.100,00</b>
	OMI	Min 950,00 ÷ Max. 1.400,00	€/mq 1.175,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<b>Considerando lo stato manutentivo dell'appartamento si reputa necessario adeguare il prezzo di mercato a 800,00 €/mq</b>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Appartamento sito al piano secondo	<b>67</b>	800,00	53.600,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>53.000,00 €</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
<b>Lotto 4: Appartamento secondo piano</b>	<b>€</b>		<b>Euro/00</b>	
	53.000,00		Cinquantatremila/00	

<b>Immobile</b> Abitazione – Lotto 5		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Ragguagliamento</b> (DPRn138/1998)	<b>Sup. ragguagliata</b>
		mq 68		mq 68
<b>Accessori</b>				
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 68</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
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.				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato</b> €/mq	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
Appartamento sito al piano secondo	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	<b>€/mq 1.100,00</b>
	OMI	Min 950,00 ÷ Max. 1.400,00	€/mq 1.175,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<b>Considerando lo stato manutentivo dell'appartamento si reputa necessario adeguare il prezzo di mercato a 800,00 €/mq</b>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
Appartamento sito al piano secondo	<b>68</b>	800,00	54.400,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>54.000,00 €</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
<b>Lotto 5: Appartamento secondo piano</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>		
	54.000,00	Cinquantaquattromila/00		

Immobile		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Abitazione – Lotto 6		mq 44		mq 44
Accessori	Balconi	mq 3,4		mq 0,85 (25%)
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 45</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
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 secondo	Val. locali	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	<b>€/mq 1.100,00</b>
	OMI	Min 950,00 ÷ Max. 1.400,00	€/mq 1.175,00	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<b>Considerando lo stato manutentivo dell'appartamento si reputa necessario adeguare il prezzo di mercato a 800,00 €/mq</b>				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento sito al piano secondo	<b>45</b>	800,00	36.000,00 €	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>36.000,00 €</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>				
1000 € per demolizione muro e conferimento a discarica dei materiali di risulta.				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e altre detrazioni) -</b>				
Lotto 6: Appartamento secondo piano	€	Euro/00		
	35.000,00	Treantacinquemila/00		



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

Avv.to Elio Ludini [studiolegaleludini@legalmail.it](mailto:studiolegaleludini@legalmail.it) (procedente)

Dott. Alessandro Ripanti [alessandro.ripanti@postacertificata.notariato.it](mailto:alessandro.ripanti@postacertificata.notariato.it) (custode)

E a mezzo posta raccomandata A/R al seguente destinatario:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata) al legale rappresentante Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
raccomandata A/R n. 20067921388-6

Civitavecchia, lì 20/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Maura Battilocchio

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

<i>ALLEGATO 1</i>	<i>Planimetrie, visure catastali</i>
<i>ALLEGATO 2</i>	<i>Titoli urbanistici</i>
<i>ALLEGATO 3</i>	<i>Atto di provenienza</i>
<i>ALLEGATO 4</i>	<i>Verbale di accesso</i>
<i>ALLEGATO 5</i>	<i>Certificato di stato civile</i>
<i>ALLEGATO 6</i>	<i>Documentazione fotografica (sub. 6)</i>
<i>ALLEGATO 7</i>	<i>Documentazione fotografica (sub. 7)</i>
<i>ALLEGATO 8</i>	<i>Documentazione fotografica (sub. 8)</i>
<i>ALLEGATO 9</i>	<i>Documentazione fotografica (sub. 10)</i>
<i>ALLEGATO 10</i>	<i>Documentazione fotografica (sub. 11)</i>
<i>ALLEGATO 11</i>	<i>Documentazione fotografica (sub. 15)</i>
<i>ALLEGATO 12</i>	<i>Certificazione Usi civici</i>