

**Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 104/2023**

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

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

---

GIUDICE: **DOTT. PALMACCIO STEFANO**

C.T.U.: **ING. BALDONI DANIELE**

CUSTODE: **AVV. INTOCCIA ENZA**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

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

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

**CAPITOLO 5 - ALLEGATI**

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

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

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

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

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

**C)** In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

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

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

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

**2. Descrizione dell'immobile pignorato**

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

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

### **3. Storia e identificazione catastale**

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

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

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

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

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

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

### **4. Situazione urbanistica**

**A)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

### **5. Vincoli e oneri condominiali**

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

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

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

### **6. Occupazione dell'immobile pignorato**

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

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

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

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

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

## **7. Identificazione dei lotti**

**A)** *appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agazia 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).*

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

- 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: Con verbale di pignoramento immobili del **** <i>Omissis</i> **** per i diritti pari all'intero della piena proprietà, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. 104/2023 R.G.E. dinanzi al tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari. Il procedimento a favore del creditore, contro l'esecutata, riguarda immobile situato in Ladispoli(RM), in Viale Regina Elena n°88: - Piccolo appartamento;
---

### CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20.07.2023	Accettazione telematica	
	Fascicolo telematico	20.07.2023 – 16.10.2023	Consultazione telematica	
	Deposito “modello stima sintetica	04.10.2023	Deposito telematico	
	Invio perizia alle parti	17.10.2023	Invio perizia tramite pec	
	Deposito perizia	31.10.2023	Deposito telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	21.07.2023	Planimetria catastale, estratto di mappa catastale, visura storica catastale dell'immobile oggetto di procedura	
GOOGLE	Accesso a Google Earth	22.08.2023	Estratto mappa personalizzata	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica	Accesso agli atti il 25.07.2023 – 03.08.2023 – 14.09.2023 a ricevere copia documentazione e chiarimenti sulla pratica di sanatoria		
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	Accesso il 24.07.2023		
NOTAIO ANTONIO CARELLA	Atto Compravendita	Atto del **** <i>Omissis</i> ****		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo	09.08.2023 18.10	Individuazione dell'immobile e verifiche riferimenti esecutata	

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

	Sopralluogo	08.09.2023 17.30	<i>Non è possibile accedere nell'immobile oggetto di procedura</i>	
	Sopralluogo	15.09.2023 16.00	<i>Accesso eseguito</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21.11.2023 09:45		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

##### Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	Depositato il 29.06.2023		si
Istanza di vendita	si	Depositata il 29.06.2023		si
Nota di trascrizione pignoramento	si	Depositata il 29.06.2023		si
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> non risultano segnalazioni.				

##### Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
  - **Immobile in Ladispoli \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*. Tipo: Appartamento**

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

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

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> ****Omissis****	<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b>

# Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

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



## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento	
COMUNE	LADISPOLI	
VIA / CIVICO	VIA REGINA ELENA N°88	
PIANO/INTERNO	P-T-1°/INT. 3	
PIANO	P-T	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	Soggiorno	mq 10,34
	Bagno	mq 3,67
	Angolo Cottura	mq 2,01
	Ripostiglio	mq 1,79
	<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>Mq 17,81</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>		<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	Portico	mq 3,68

PIANO	P-1°	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

							Soppalco	mq 6,20
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>								Mq 6,20
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Allegato "A"				
<b>CONFINI</b>								
Cortile interno condominiale, int.2, salvo altri e/o diversi confini.								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
****O	***	***		****	****	****O	****Omissis****	****Omiss
missis	*O	*O		Omis	Omis	missis		is****
****	mis	mis		sis**	sis**	****		
	sis*	sis*		**	**			
	****	****						
Indirizzo: Via Regina Elena n.88 int. 3 piano: T-1								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
Piccola abitazione al piano terra di un fabbricato con annesso cortile esterno. L'immobile è sito in zona centrale del Comune di Ladispoli sul lungomare della cittadina laziale. All'immobile si accede tramite un cancello in ferro condominiale e persiana porta-finestra di casa in ferro zincato. E' composto da: soggiorno, disimpegno, bagno, angolo cottura, ripostiglio e soppalco. Copertura del fabbricato con tetto a tegole e a terrazzo parzialmente praticabile. Pavimenti in gress e parquet, infissi in pvc con doppio vetro e inferriate; prospetti intonacati-tinteggiati e parzialmente a cortina, pareti interne intonacate. Impianto elettrico a norma con salvavita, inverter a pompa di calore, impianto idro-sanitario a rete pubblica.								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo residenziale e commerciale, in prossimità di siti balneari e turistici; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane.								

### Quesito 2.B)

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

**Immobil:** Il soggetto esecutato è titolare dell'immobile oggetto di pignoramento nella sua qualità di persona fisica e non esercente di attività imprenditoriale, né l'immobile in questione risulta adibito ad attività di impresa, per cui, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 663/1972, la vendita immobiliare inerente il medesimo non sarà soggetta ad IVA.

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:** I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato attuale dei luoghi tranne che per la corretta dicitura dell'indirizzo e degli indicatori catastali, modificati negli anni per l'annessione del ripostiglio all'abitazione.

#### Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

**-aI:** Il toponome "Via" utilizzato al posto di "Lungomare". L'indirizzo preciso è "Lungomare Regina Elena 88".



**Quesito 3.B)**

<b>Aggiornamento del catasto</b>
<b>Immobile sub 506:</b> L'abitazione risulta regolarmente accatastata, ma la planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi.
<b>Differmità riscontrata:</b> Sia il piano terra che il soppalco non coincidono nella planimetria allo stato di fatto.

**Quesito 3.C)**

<b>Acquisizione delle mappe censuarie</b>
Le mappe censuarie acquisite identificano il beni nella sua completezza.

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

<p><b>Strumento urbanistico comunale:</b> L'immobile ricade nella zona "C" – sottozona "C/1" del P.R.G. Comunale vigente, adottato il 30/04/1976 e approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2453 del 06/06/1978; la legenda della tavola fondamentale di piano indica la sottozona "C/1" come zona di ristrutturazione.</p> <p>Vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- P.T.P.R. 2007 – Stralcio Tav. A Sistemi ed ambiti di Paesaggio – "Fascia di rispetto delle coste marine e dei corsi d'acqua.</li><li>- P.T.P.R. 2007 – Stralcio Tav. B "costa del mare art 5 L.R. 24798" – "lettera c beni di insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.</li></ul>
---

**Quesito 4.B) - CDU**

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

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

<p><b>Regolarità edilizia:</b> L'immobile oggetto di procedura è parte di fabbricato costruito in data anteriore al primo settembre 1967, successivamente per il locale ripostiglio è stata presentata al Comune di Ladispoli in data 30 ottobre 1985 al numero 14832 di protocollo domanda di concessione in sanatoria. Tale pratica di sanatoria risulta ancora da completare. In allegato è presente la richiesta d'integrazione di documentazione per il completamento della pratica.</p> <p>Per i relativi costi di completamento sanatoria, si possono stimare le seguenti cifre:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Art. 32 (Paesaggistico), diritti di segreteria: € 300,00</li><li>- Diritti segreteria per il Condonò: € 500,00</li><li>- Sanatoria Ripostiglio indennità: € 1.000,00</li><li>- Costi Professionista incaricato(Integrazione Sanatoria): € 500,00.</li></ul> <p>DIA del 26.06.2007, ricevuta il 4 settembre 2007 dal Comune di Ladispoli, relativa alla sanatoria per la realizzazione di un soppalco.</p> <p>CILA ex art. 6bis DPR 380/2001 – Prot. 35216/2022 – Ristrutturazione Fabbricato</p>
--

**Quesito 4.D) - Agibilità**

*Dichiarazione di agibilità: Non fornita dal Comune.*

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

**Immobile abitazione**

Difformità edilizie: sono state individuate le seguenti difformità:

- planimetria accatastata non conforme, dovrà essere aggiornata mediante pratica docfa;

Da completare la pratica di sanatoria relativa al ripostiglio.

Costi: € 2.650,00

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

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

*Spese fisse di gestione o manutenzione: Non fornite.*

*Spese straordinarie già deliberate: Non fornite.*

*Spese condominiali: Di seguito le spese condominiali fornite dall'Amministratore del Condominio:*

- Condominio 2022 (12/03/2022) saldo: € 33,48
- Condominio 2023 (I° e II° rata): € 48,84
- Pre Bonus (saldo): € 2.191,43
- Saldo Miriello 2019: € 187,04

*Il debito condominiale per l'interno pignorato è di € 2.460,79.*

*Altro: N.A.*

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

Non presenti.

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

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

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

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

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

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

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

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

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

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

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

Canone di locazione lotto (€/mq x mese): € 325,00
---

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	**** <i>Omissis</i> ****	**** <i>Omissis</i> *** *	1/1	**** <i>Omissis</i> ****

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : Non divisibile
Lotto: abitazione in Ladispoli in Lungomare Regina Elena n. 88

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

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

Unico lotto: si
Più lotti: n.a.

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

### 8. STIMA

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

- **Superficie commerciale**

Immobilabile sub. 615	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piccola abitazione piano T-I°	mq 17,81	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 20,80
<b>Accessori</b>	<i>Portico</i>	mq 3,68	mq(35%di3,68)
	<i>Soppalco</i>	mq 6,20	mq(80%di6,20)
<b>Superficie commerciale</b>			<b>mq 27,05</b>

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

*Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il CTU, in base alla media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2022, determina tali valutazioni:*

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione	Val. locali	Min. 1.800,00 ÷ Max. 2.600,00	<b>€/mq 1.719,16</b>
	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.700,00	
	BI	Min. 1.206,00 ÷ Max. 1.809,00	

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo: si ritiene di applicare un coefficiente di merito + 15% per l'ottima posizione adiacente ai siti balneari: (1.719,16 + 15% (1.719,16))= €/mq 1.977,03*

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Abitazione	27,05	1.977,03	€ 53.478,66

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

Immobilabile F.71 Part.108 Sub.615 - Abitazione

Costo Regolarizzazione abuso **€ 2.300,00**

**- Altri tipi di detrazione -**

*Descrizione: Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale € 350,00*

**- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -**

Lotto	€	Euro/00
Abitazione	50.828,66	
Valore di Mercato lotto in cifra tonda	<b>51.000,00</b>	Cinquantunomila/00

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

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

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

Tarquinia, 31.10.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Ing. Daniele Baldoni