

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 204/2024

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.RE [REDACTED]

C.T.U.:

GEOM.FIORELLA BINACCIONI

CUSTODE:

DOTT.SSA [REDACTED]

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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; proceda, 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:

- **invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni 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 .rtfo 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:
- Appartamento posto al piano primo, distinto con il numero 2, composto da quattro vani catastali, confinante con cortile condominiale, vano scale, detta via, salvo altri, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia, al foglio 20, particella 530 sub.2 categ.A/4, int.,cl.4, vani 4, R.C. euro 299,55 (cc.p.lle 530/2 e 1291 graffate);
- Box auto sito al piano terra di circa mq.11 confinante con area comune da tutti i lati, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia, al foglio 20, particella 1212, p.t., categ C/6, mq.11, R.C. euro 97,71;

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	19.12.2024	(accettazione nomina)	
	Fascicolo telematico	20.12.2024	(consultazione)	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	09.12.2024	planimetria, visura catastale, .	A
	Conservatoria		(Tipo Ispezione di verifica)	B
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		(Tipo dati in relazione)	C
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE CIVITAVECCHIA)	Urbanistica	CONCESSIONE EDILIZIA		D
UNIV. AGRARIA		(Tipo attestazione usi civici)		
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			

ANAGRAFE		(Tipo Certificato di Matrimonio)	E
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)	F
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)	
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
(COMUNE DI CIVITAVECCHIA)	Sopralluogo	07.01.2025	Positivo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15.04.2025	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	si	
	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			si
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
- **Immobile 1-2 Tipo : CIVILE ABITAZIONE E BOX AUTO**

IPOTECHE:
a) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo Rogante [redacted] rep.20626/13435 del 25.10.2007 iscrizione del 07.11.2007 Reg.Part.4056 Reg.Gen.13639
b) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo Rogante [redacted] rep.23139/15710 del 08.10.209 iscrizione del 13.10.2009 Reg.Part.3239 Reg.Gen.12469
PIGNORAMENTI:
a) verbale di pignoramento del 21.11.2024 R.P., 9370 R.G. 12257 Pubblico repertorio 8750 del 18.10.2024
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
prop.1/2 nato	No
prop.1/2 nata a	No

PROVENIENZA (I. F):
 DAL 25/10/2007 ALLA DATA ODIERNA
 e in virtù' di atto di compravendita per la quota di 1/2 ciascuno del 25/10/2007 trascritto il 07/11/2007 R.P. 7430 RG 13637 Rogante Dott. repertorio 20625/13434

DAL 26/09/2005 AL 25/10/2007
 prop.1/1 in virtù' di atto di compravendita del 26/09/2005 trascritto il 28/09/2005 Rogante repertorio 47930 modello unico n.6104.1/2005 reparto PI di Civitavecchia in atti dal 28/09/2005

Dal 07/05/1989 al 6/09/2005
 prop.1/1 in virtù' di denuncia di successione del 07/05/1989 Registrazione volume 247 n.44636 registrata in data 07/11/1989 - successione di voltura n.14020.1/1990 in atti dal 24/12/1993

DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :
 DAL 25/10/2007 ALLA DATA ODIERNA
 e in virtù' di atto di compravendita per la quota di 1/2 ciascuno del 25/10/2007 trascritto il 07/11/2007 R.P. 7430 RG 13637 Rogante Dott. repertorio 20625/13434

DAL 26/09/2005 AL 25/10/2007
 prop.1/1 in virtù' di atto di compravendita del 26/09/2005 trascritto il 28/09/2005 Rogante repertorio 47930 modello unico n.6104.1/2005 reparto PI di Civitavecchia in atti dal 28/09/2005

Dal 07/05/1989 al 6/09/2005
 prop.1/1 in virtù' di denuncia di successione del 07/05/1989 Registrazione volume 247 n.44636 registrata in data 07/11/1989 - successione di voltura n.14020.1/1990 in atti dal 24/12/1993

Quesito 1.E)
 -e1 - Certificato di Stato Civile:
 coniugato con in regime di separazione dei beni ,

-e2 - Certificato di matrimonio:
 hanno contratto matrimonio in data 20/05/2000 nel comune di Civitavecchia in regime di separazione dei beni

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1	Tipo : Appartamento							
COMUNE	CIVITAVECCHIA							
VIA / CIVICO								
PIANO/INTERNO	Piano Terra intemo 2							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
							mq .68.18	
							mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq.68.18		
Accessori dell'immobile balcone						SUPERF. CALPESTABILE		
						8.70		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato "G"				
CONFINI: strada pubblica, distacco su area comune, vano scala, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
			2	A/4	4	4 vani	Totale: mq.90,00 Escl. aree scoperte: mq.87,00	€ .299,55
Indirizzo:								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile presenta muffe e condense sulle pareti, pavimentazione in gres porcellanato, infissi in PVC con persiane in alluminio, ogni stanza è provvista di condizionatore ed è presente una caldaia a gas autonoma, le pareti esterne sono state coibentate con cappotto. L'immobile è stato ristrutturato con la Legge Superbonus 110%								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
all' immobile si accede da corte comune, le pareti esterne sono tinteggiate ed è stata installato il cappotto esterno.								

Immobile 2	Tipo : magazzino							
COMUNE	CIVITAVECCHIA							
VIA / CIVICO								
PIANO/INTERNO	Piano Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
							mq .10.09	
							mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq.10.09		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato "G"				
CONFINI: strada pubblica, distacco su area comune, vano scala, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
				C/6	7	11.00 mq.	Totale: mq. 11.00	€ .97.71



Indirizzo: Via Paolo Antonini

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile all'interno è pavimentato e intonacato, la porta d'ingresso è fatiscente

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile esternamente non è tinteggiato e necessita di opere di ristrutturazione.

Quesito 2.B)

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

Immobile 1/2 vendita non soggetta

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

**Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
la descrizione dei beni oggetto di pignoramento corrisponde alla descrizione dei beni**

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

-a1:

nessuna

-a2:

nessuna

-a3:

nessuna

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1 necessita di aggiornamento catastale

Immobile 2 necessita di aggiornamento catastale

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1

Immobile 2

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

stralcio PRG Zona 4.4 Tipo G

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Immobile n. 1 :

Concessione Edilizia del 2/12/1949, DIA per ristrutturazione prot.1796 del 19/05/2011, CILAS prot.29715/22 del 14/04/2022

Immobile 2:

Permesso a costruire in sanatoria n.15 del 06/04/2009

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

non reperita presso il Comune

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

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

Immobile 1

Difformità edilizie: piccole difformità edilizie interne, quali aver realizzato un muro nel locale destinato a cucina soggiorno e modifica tramezzo della camera

Sanabilità: SI

Difformità e dilizie:

Si puo' presentare accertamento tecnico di conformità, lo stesso trova applicazione l'art.22 della L.R. n.15 del 11/08/2008 "Accertamento di conformità-con sanzione per opere di cui all'art. 19 che va da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 10.000,00, vista la modesta entità in via cautelare ho calcolato una sanzione di € 1.500,00 (l'importo sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene). Oltre la sanzione dovrà essere calcolato l'onere per le spese tecniche, per la redazione della pratica edilizia e della variazione catastale che ho stimato in € 3.500,00 00 (l'importo sarà portato in detrazione dal valore di mercato del bene).

Costi:

€ 5.000,00

Immobile 2

Difformità edilizie: difformità relative alla sagoma del fabbricato e alle altezze rispetto al permesso a costruire in sanatoria rilasciato dal Comune

Sanabilità: NO in quanto trattasi di opera condonata

Costi: € 6.000,00

planimetria degli immobili con indicate le difformità edilizie Allegato "H"

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		no
Vincolo storico:		no
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		no
Vincolo di indivisibilità:		no

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> <i>in fase di sopralluogo le parti presenti hanno dichiarato l'assenza del condominio</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

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

--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		Si senza contratto di locazione
Immobile 2		Si senza contratto di locazione
Si precisa che gli attuali occupanti avevano contratto di locazione che è stato risolto in data 07.07.2020 senza essere mai stato rinnovato tra le parti		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimo ante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1		Prop. 1/2 Prop. 1/2	verbale di pignoramento del 21.11.2024 R.P., 9370 R.G. 12257 Pubblico Ufficiale repertorio 8750 del 18.10.2024
2		Prop. 1/2 Prop. 1/2	verbale di pignoramento del 21.11.2024 R.P., 9370 R.G. 12257 Pubblico repertorio 8750 del 18.10.2024

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				x
Contratti di locazione	Non registrato			x

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Allegato "I"

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
1		FOG.N. [redacted] P.LLA	1/2	DEL 07.11.2007 R.P.7430
		N. [redacted]	1/2	R.G.13637 Pubblico Ufficiale
2		FOG.N. [redacted] P.LLA	1/2	DEL 07.11.2007 R.P.7430
		N. [redacted]	1/2	R.G.13637 Pubblico Ufficiale

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1:

Lotto 2:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto:

Più lotti: si

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano terra		mq. 89.09	100% muri perimetrali	mq. 89.09
	Accessori	(Balcone) mq. 8.70	50%	Mq.4.35

		Superficie commerciale	Mq.93.44
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(1)	Val. locali	Min. 1.600,00+ Max. 1.800,00	€/mq.1.700,00
	OMI	Min. 1.400,00 + Max. 2.000,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>l</i>	93.44	1.700,00	€ 158.848,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 158.848,00
- Detrazione per sanatoria edilizia - (vedi quesito 4.E) -			
Immobilie 1- Appartamento			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 5.000,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			

Immobile 2 magazzino piano terra	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq. 11.40	100% muri perimetrali	mq. 11.40
		Superficie commerciale	Mq.11.40
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(2)	Val. locali	Min. 1.2600,00+ Max. 1.400,00	€/mq.1.200,00
	OMI	Min. 1.00,00 + Max. 1.200,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			

- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
2	11.40	1.200,00	€ 13.680,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€13.680,00
- Detrazione per sanatoria edilizia - (vedi quesito 4.E) -			
Immobile 1- Appartamento			
Costo demolizione			€ 6.000,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 1	€ 153.000,00	centocinquantatremilaeuro/00 centesimi	
Lotto 2	€ 7.600,00	Settemilaseicentoeuro/00 centesimi	

Montalto di Castro, lì 04/03/2025

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO "A" : PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI;

ALLEGATO "B" : VISURE CONSERVATORIA;

ALLEGATO "C" : GOOGLE MAPS;

ALLEGATO "D" : TITOLI EDILIZI;

ALLEGATO "E" : ESTRATTO DI MATRIMONIO;

ALLEGATO "F" : ATTO DI COMPRAVENDITA;

ALLEGATO "G" : RILIEVO FOTOGRAFICO;

ALLEGATO "H" : ELABORATO GRAFICO STATO SOVRAPPOSTO AUTORIZZATO E STATO DI FATTO;

ALLEGATO "I" : CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE;

ALLEGATO "L" : ATTESTAZIONE USI CIVILI.

La presente CTU è stata inviata alle parti per pec identificativo

- opec210312.20250305152108.297030.261.1.53@pec.aruba.it

- opec210312.20250305152153.296894.268.1.54@pec.aruba.it

in data 05.03.2025

- raccomandata n.05441321142-7 del 05.03.2025

non sono pervenute osservazioni