



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 214/2023**

PROMOSSA DA: ----

CONTRO: ----



GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: Dott. Ing. Guglielmo Pepi

CUSTODE: Avv. Isabella Grandolini



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
in forma privacy



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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **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 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

Il sottoscritto Dott. Ing. Guglielmo Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 8976 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio tecnico in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato dal Tribunale di Civitavecchia Esperto alla Stima nel procedimento n° 214/2023, esecuzione immobiliare promossa da ----- contro -----.

Lo scrivente fu incaricato nell'udienza del 20 dicembre 2023 dal Giudice Dott. Stefano Palmaccio

Quindi il Giudice assegnò al CTU termine fino a 20 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e degli allegati.

Dispose che almeno 40 giorni prima dell'udienza la relazione fosse inviata al creditore, al debitore ed al Custode per averne le rispettive osservazioni entro giorni 10.

Lo scrivente esperto alla stima accettò l'incarico e prestò giuramento telematicamente in data 23 dicembre 2023. Fu richiesta una proroga sui termini di consegna che fu concessa.

L'udienza fu fissata all'11 giugno 2024, alle ore 10,30 avanti al Giudice Dott. Stefano Palmaccio.

Il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali ebbe luogo in data 29 febbraio 2024, previo appuntamento con l'esecutata concordato dalla custode Avv. Isabella Grandolini.

Gli immobili da stimare, un appartamento al piano primo con giardino privato ed un magazzino-garage al piano interrato di una palazzina condominiale, si trovano in Comune di Montalto di Castro (VT), località Montalto Marina, La Castellaccia, alla Via di Mezzana n°11/A.

Era quindi presente l'esecutata, Signora -----, il quale dichiarava di non avere il possesso delle unità immobiliari in quanto concesse con un cosiddetto atto notarile di destinazione alla figlia, Signora -----, che a sua volta lo aveva affittato ad altra persona; la Signora -----, avute per l'occasione le chiavi degli immobili, consentiva l'accesso per i rilievi metrici e fotografici necessari.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	23 dicembre 2023	Accettazione e giuramento telematico	

	Fascicolo telematico	22 dicembre 2023	consultazione telematica atti e download	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	08 gennaio 2024	Planimetria, visura storica catastale, estratto di mappa dell'immobile	CI
	Conservatoria			
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	22/12/2023	Localizzazione immobile	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	Urbanistica	Inviata istanza di accesso agli atti urbanistici al Comune di Montalto di Castro , il CTU veniva invitato presso l'ufficio Urbanistica, dove si rinveniva il fascicolo riguardante il fabbricato oggetto di perizia. Era presente un progetto approvato risalente al 1973 e la Licenza edilizia n° 320 del 27 aprile 1973 ad esso relativo.		E
UNIV. AGRARIA		Non esistono Usi Civici sul terreno di sedime del fabbricato		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesti planimetria interna, visura storica, estratto di mappa		CI
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	I beni immobili non risultano nel possesso e nell'uso della esecutata in quanto concessa con atto di destinazione alla figlia che a sua volta lo ha dato in affitto (Allegati atti)		N
ANAGRAFE		Richiesto e ritirato in Comune di ----- (comune di residenza) il certificato anagrafico di Stato Civile. L'esecutata ----- risulta aver contratto matrimonio in data 05/08/1973 con -----, il quale successivamente scelse il regime di separazione dei beni e di essersi poi separata con accordo concluso avanti all'ufficiale di stato civile di Viterbo in data - ---		G
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	1° Sopralluogo (con il Custode)	29/02/2024 ore 15,30	Positivo: Eseguiti i necessari rilievi	F verbale sopralluogo
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
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	28/11/2023		SI
Segnalazioni al Giudice: E' stata depositata in atti dal Creditore certificazione notarile a firma del Notaio -----, di Corleone, la quale certifica che sui beni pignorati insistono: * Atto di destinazione a favore di -----, figlia della esecutata, degli immobili in Montalto di Castro, la cui proprietà rimane comunque in capo alla Signora ----- . Notaio Fortini Fabrizio trascritto in data 25/02/2014. * Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo SCpA con sede a Viterbo in data 08/02/2013. * Iscrizione di ipoteca della riscossione, nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 12/06/2018 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma. * Iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/09/2018 a favore di Banca di Viterbo Credito Cooperativo SCpA con sede a Viterbo. * Trascrizione in data 21/11/2023 di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Civitavecchia a favore di ----- con sede a ----- . La certificazione riporta i dati catastali dei beni pignorati. In proposito si segnala che l'esatto indirizzo degli immobili è Via di Mezzana n° 11/A. Confermati gli altri dati.				SI

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobile : Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, la Castellaccia, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 15, cat A/3, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 526,79.



Immobile : Rimessa per auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, la Castellaccia, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 6, cat C/6, classe 4, consist. 27 mq, rendita: € 43,23

IPOTECHE: * Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo ScpA con sede a Viterbo in data 08/02/2013. * Iscrizione di ipoteca della riscossione, nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 12/06/2018 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma. * Iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 07/09/2018 a favore di Banca di Viterbo Credito Cooperativo ScpA con sede a Viterbo.
PIGNORAMENTI: * Trascrizione in data 21/11/2123 di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Civitavecchia a favore di ---- con sede a -----
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO * Atto di destinazione a favore di terza persona degli immobili in Montalto di Castro, la cui proprietà rimane comunque in capo alla Signora----- . Notaio ----- trascritto in data 25/02/2014.

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
SI	Si
PROVENIENZA (1. F): La provenienza è tracciata sulla visura storica catastale con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento	
DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Viene certificato che la Signora ----- è proprietaria per 1/1 in quanto i due immobili le pervennero con atto di donazione accettata in data 07/10/1992, notaio Giuseppe Benigni, da potere di ----- e ----- (genitori).	

Quesito 1.E)

-e1 -Certificato di Stato Civile:
--



Richiesto e ritirato in Comune di --- (comune di residenza) il certificato anagrafico di Stato Civile. L'esecutata ----- risulta aver contratto matrimonio in data ----- con -----, il quale successivamente scelse il regime di separazione dei beni ed essersi poi separata con accordo concluso avanti all'ufficiale di stato civile di Viterbo in data -----

-e2 – Certificato di matrimonio:
Vedi certificato di stato civile

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile: Appartamento	Tipo : Discreto stato di conservazione – Macchie di umidità e condensa sul soffitto della camera da letto – Pavimenti: gres smaltato decorato anni '70 nelle camere; beige cm 10 x 20 in cucina, tinta unita blu nel bagno da cm 20 x 20 – Finestre in legno di abete verniciato bianco, anni 70, monovetro; avvolgibili esterni beige in plastica – Porte a bussola abete smaltato bianco anni '70 – Impianto elettrico funzionante ma vetusto – Esiste predisposizione per il riscaldamento, ma non è stato mai realizzato – Non c'è allaccio alla rete pubblica del gas; per la cucina si usa il gas in bombole – Impianto idrico funzionante – annesso giardino privato di circa 93 mq.	
COMUNE	MONTALTO DI CASTRO (VT) - Località Montalto Marina	
VIA / CIVICO	Via di Mezzana n° 11/A	
PIANO/INTERNO	Primo	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno	mq 16,09
	cucinino	mq 3,56
	Camera 1	mq 8,60
	bagno1	mq 1,69
	Camera 2	mq 8,76
	Camera 3	mq 5,29
	bagno 2	mq 3,69
	N° 2 Disimpegni antibagno	mq 2,35
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 50,03
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Balconi esterni		mq 20,95
Giardino privato		mq 93,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 113,95
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica
CONFINI		

L'immobile oggetto di stima confina con altre proprietà private su tutti i lati.

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
92	174	15		A/3	2	6 vani	Totale: mq 77 Escl. aree scoperte: mq 63	€ 526,79

Indirizzo: Via di Mezzana n° 11/A, Loc. Montalto Marina - Montalto Di Castro (VT)

CARATTERISTICHE INTERNE

Discreto stato di conservazione – Macchie di umidità e condensa sul soffitto della camera da letto – Pavimenti: gres smaltato decorato anni '70 nelle camere; beige cm 10 x 20 in cucina, tinta unita blu nel bagno da cm 20 x 20 – Finestre in legno di abete verniciato bianco, anni 70, monovetro; avvolgibili esterni beige in plastica – Porte a bussola abete smaltato bianco anni '70 – Impianto elettrico funzionante ma vetusto – Esiste predisposizione per il riscaldamento, ma non è stato mai realizzato – Non c'è allaccio alla rete pubblica del gas; per la cucina si usa il gas in bombole – Impianto idrico funzionante – Con annesso giardino privato.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Villino plurifamiliare a due piani fuori terra, bianco, intonacato stile caprese – Accesso da strada con cancello pedonale che immette nel giardino privato e poi con scala esterna all'appartamento – La scala esterna è a due rampe scoperte nel giardino. Gli esterni dell'edificio necessitano di manutenzione delle facciate.

Quesito 2.B)

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

Immobile:

Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 15, cat A/3, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 526,79.

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

Immobile ...

BOX AUTO

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

Immobile: BOX AUTO		Magazzino al piano seminterrato, destinato catastalmente a box auto, ma agevolmente accessibile solo a piccoli veicoli in quanto è basso (196 cm) e internamente articolato per la presenza di un locale tecnico (autoclave). E' fornito di due porte metalliche carrabili scorrevoli. E' fornito di impianto elettrico minimale e carente per funzionalità. Necessita di igienizzazione e tinteggiatura. Antistante il locale vi è un piazzale di manovra condominiale, collegato alla strada pubblica mediante una rampa carrabile chiusa con cancello metallico. Un cancelletto pedonale ammette l'accesso al giardino privato dell'appartamento a cui ora è annesso.						
COMUNE		MONTALTO DI CASTRO (VT) – Località Montalto Marina						
VIA / CIVICO		Via di Mezzana 11/A -						
PIANO/INTERNO		seminterrato						
		UNITÀ' AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE				
		Box auto al piano interrato		mq 24,23				
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 24,23				
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegato rilievo in sito.						
CONFINI								
L'immobile oggetto di stima confina con altre proprietà private su tre lati. sul quarto confina con il cortile condominiale da cui ha accesso carrabile.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
92	174	6		C/6	4	27 mq	Totale 31 mq	€ 43,23
Indirizzo: Via di Mezzana 11/A, Loc. Marina di Montalto - Montalto di Castro (VT) –								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Magazzino al piano seminterrato, destinato catastalmente a box auto, ma agevolmente accessibile solo a piccoli veicoli in quanto è basso (196 cm) e internamente articolato per la presenza di un locale tecnico (autoclave). E' fornito di due porte metalliche carrabili scorrevoli. E' fornito di impianto elettrico minimale e carente per funzionalità. Necessita di igienizzazione e tinteggiatura.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Antistante il locale vi è un piazzale di manovra condominiale, collegato alla strada pubblica mediante una rampa carrabile chiusa con cancello metallico. Un cancelletto pedonale ammette l'accesso al giardino privato dell'appartamento a cui ora è annesso.								

Quesito 2.B)

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

Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 6, cat C/6, classe 4, consist. 27 mq, rendita: € 43,23

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta individuazione dell'immobile. Sono state acquisite la mappa e la visura catastale aggiornata. Si precisa che l'esatto indirizzo è Via di Mezzana 11/A.

Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**-a1:**

non rilevata alcuna diffomità significativa.

-a2:**-a3:****Quesito 3.B)****Aggiornamento del catasto**

Immobile Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 6, cat C/6, classe 4, consist. 27 mq, rendita: € 43,23.

La planimetria catastale esistente, presentata in catasto il 04 ottobre 1974, è coincidente con quella del rilievo in sito. Non necessita alcun aggiornamento catastale.

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie**

Immobile Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in

catasto al foglio 92, part. 174, sub 6, cat C/6, classe 4, consist. 27 mq, rendita: € 43,23 .
E' stato acquisito l'estratto di mappa catastale per il bene pignorato.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'edificio sorge nel centro urbano in area destinata ad edilizia residenziale.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Inviata istanza di accesso agli atti urbanistici al Comune di Montalto di Castro, il CTU veniva invitato presso l'ufficio Urbanistica, dove si rinveniva il fascicolo riguardante il fabbricato oggetto di perizia. Era presente un progetto approvato e la Licenza edilizia n° 320 del 27 agosto 1973, (Vedi allegato E).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Negli archivi comunali, è stata rinvenuta una autorizzazione all'abitabilità, che equivale al certificato di agibilità, del fabbricato rilasciata dal Sindaco in data 4 giugno 1975, prot. 3215.

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

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

Immobile Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 15, cat A/3, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 526,79.

Difformità edilizie:

L'immobile è stato rilevato in sito dallo scrivente esperto stimatore nella consistenza, forma e dimensioni riportate nella allegata planimetria. Tale stato di fatto coincide con la planimetria catastale del 04/10/1974 e con la planimetria del progetto approvato nel 1973. sia per l'appartamento che per il magazzino /garage.

Il Comune di Montalto Di Castro ha dichiarato che non sono stati rinvenuti documenti riguardanti successive variazioni denunciate con SCIA, CILA, DIA, ecc.

Quindi si conferma che non esiste alcuna difformità edilizia.

L'appartamento oggetto di perizia è quello riportato sullo stralcio del progetto allegato al piano primo ed indicato con il n° 6.

Il garage è quello indicato al piano cantinato con il n° 6 ed è indicato con lo stesso numero anche il giardino privato annesso all'appartamento.

Sanabilità:

Si conferma che non esiste alcuna difformità.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		NO
<i>Vincolo storico:</i>		NO
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		NO
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

L'immobile fa parte di un condominio. Dalle indagini tecniche esperite è risultato che l'esecutata abbia un debito verso l'amministrazione condominiale. Da un verbale di assemblea fornito dall'amministratore condominiale risulta che ai due immobili pignorati, appartamento e box auto, competano complessivamente millesimi 154,30.

L'amministratore dichiara un debito residuo al 21 marzo 2024 della esecutata pari ad € 1.040,41.

Spese straordinarie già deliberate:

Non risultano altre spese straordinarie già deliberate

Spese condominiali:

Altro:

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

In località Marina di Montalto non insistono Usi Civici

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 15, cat A/3, classe 2, consist. 6 vani,		Concesso in destinazione a terza persona e da questa dato in locazione

rendita: € 526,79.		
Immobile: Immobile Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 6, cat C/6, classe 4, consist. 27 mq, rendita: € 43,23 .		Concesso in destinazione a terza persona e da questa dato in locazione

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 15, cat A/3, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 526,79.	-----	Atto di destinazione a favore di terza persona degli immobili in Montalto di Castro, la cui proprietà rimane comunque in capo alla Signora ----. Notaio ----- trascritto in data 25/02/2014. La beneficiaria ha dato in locazione l'immobile	Trascrizione in data 21/11/2023 di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Civitavecchia a favore di - ----- con sede a -----
Immobile: Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 6, cat C/6, classe 4, consist. 27 mq, rendita: € 43,23 .	-----	Atto di destinazione a favore di terza persona degli immobili in Montalto di Castro, la cui proprietà rimane comunque in capo alla Signora ----- . Notaio ----- trascritto in data 25/02/2014. La beneficiaria ha dato in locazione l'immobile	Trascrizione in data 21/11/2023 di verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Civitavecchia a favore di - -----con sede a -----

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

<i>Descrizione:</i> Atto di destinazione a favore di ----- degli immobili in Montalto di Castro, la cui proprietà rimane comunque in capo alla Signora ----. Notaio ----- trascritto in data 25/02/2014.
--

Contratto di locazione tra ----- (locatrice) e ----- e ----- (entrambe locatarie) stipulato in data 30 settembre 2023 e registrato in data ----- presso Agenzia Entrate, Ufficio Territoriale di ----. Scadenza 29/09/2027- Canone annuo: € 5.400,00 – Rata mensile € 450,00.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati: Atto di destinazione	25/02/2014	21/11/2023	SI	
Contratti di locazione	02/10/2023	21/11/2023	SI	

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Non esiste atto di assegnazione della casa coniugale
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale
NO

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

Nella zona di Montalto Marina esistono due tipi di affitto; quello breve limitato a circa tre mesi estivi (15 luglio/ 15 settembre) e poi l'affitto lungo per tutto l'anno. Il canone di affitto breve varia a seconda del periodo, di punta o meno, da 500 a 900 € per settimana: Mediamente 700 €. Per 12 settimane si ha un reddito 8.400 €.
L'affitto lungo annuale varia da 500 a 900 € per mese. Considerando il non grande pregio dell'appartamento oggetto di perizia, bisognoso di manutenzione, l'assenza del riscaldamento, lo stato di isolamento e di assenza di servizi in cui si trova il borgo nel periodo invernale e quanto già descritto, si valuta un canone d'affitto di € 500,00 €/mese per appartamento e box auto

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 15, cat A/3, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 526,79.	-----	in catasto al foglio 92, part. 174, sub 15, cat A/3, classe 2, consist. 6 vani, rendita: € 526,79	1/1	La Signora ----- è proprietaria per 1/1 in quanto i due immobili gli pervennero con atto di donazione accettata in data 07/10/1992, notaio Giuseppe Benigni, da potere di ----- e ----- (genitori). Trascritto in data 09/11/1992 nn. 7667 e 5737.

Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A, in catasto al foglio 92, part. 174, sub 6, cat C/6, classe 4, consist. 27 mq, rendita: € 43,23	-----	in catasto al foglio 92, part. 174, sub 6, cat C/6, classe 4, consist. 27 mq, rendita: € 43,23	1/1	La Signora ----- è proprietaria per 1/1 in quanto i due immobili gli pervennero con atto di donazione accettata in data 07/10/1992, notaio ---, da potere di ----- e ----- (genitori). Trascritto in data 09/11/1992 nn. -----
--	-------	--	-----	--

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1:

Vista la modesta superficie calpestabile e la conformazione dell'appartamento, unico accesso dalla scala esterna, senza possibilità di avere altro accesso indipendente, si valuta che non possa essere convenientemente diviso in lotti. Pertanto si esprime giudizio di non divisibilità dell'immobile. Analogamente non si ritiene convenientemente divisibile il box auto

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si è del parere che i beni, appartamento e box auto, vadano venduti ciascuno in unico lotto, preso atto delle considerazioni di cui al punto 7.B)

Più lotti:

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
Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A,		mq 62,82	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 62,82
Accessori	Balconi esterni	mq 20,95	0,25	mq 5,24
	giardino	mq 93,00	0,15	mq 13,95
			Superficie commerciale	mq 82,01

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

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione, parte di una palazzina condominiale costruita nel 1974. Si trova nella borgata distaccata dal centro urbano di Montalto Di Castro denominata Marina di Montalto, alla Via di Mezzana n° 11/A. La zona appare fornita dei principali servizi commerciali, per la casa e per la persona ma generalmente aperti solo nella stagione estiva. Il borgo di Marina di Montalto è considerato luogo di villeggiatura, stante la vicinanza al mare e molte sono seconde case utilizzate appunto nella stagione estiva. Tale situazione fa lievitare i prezzi rispetto all'entroterra rappresentato dal capoluogo Montalto Di Castro.

La casa è funzionante; sarebbe opportuna una generale manutenzione e comunque è priva di riscaldamento e non è neanche collegata al gas della rete urbana, ma lo stato d'uso non è molto diverso dalle condizioni ordinarie degli appartamenti in zona normalmente abitati.

L'appartamento sarà stimato con il criterio della comparazione con altri immobili simili per forma e dimensioni, con destinazione ad uso residenziale che siano stati compravenduti o offerti in vendita nella zona (**Metodo di confronto**).

Il prezzo sarà quindi stimato confrontandolo con quello di locali destinati ad abitazione civile simili che si trovano in zona. Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima.

Mediante un rilievo planimetrico dell'appartamento se ne è determinata la superficie commerciale.

Si è considerato che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni di mercato ordinarie per abitabilità e godimento.

Pertanto nel caso presente non si sono stimate spese straordinarie di adeguamento da porre in detrazione dal valore ordinario.

Il valore di stima sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq.

Valori di stima

Nel marzo - aprile 2024 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi dei locali ad uso abitativo civile nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in

relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari o inquilini, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano imminenti problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dell'Esperto del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che nella zona detta, il prezzo di appartamenti di piccola/ media taglia, al di sotto degli 80 mq, varia da 2.300 a 2.900 €/mq. Trattasi di prezzi più elevati rispetto ai territori circostanti in quanto qui si hanno prevalentemente le cosiddette case vacanza.

La variabilità dei prezzi è dovuta allo stato di conservazione ed alla precisa ubicazione dell'immobile (distanza dal mare, presenza di servizi, accessibilità, ecc.)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto	Val. locali	Min. 2.300 ÷ Max. 2.900	€/mq 2600,00	€/mq 2.600,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI

L'appartamento si trova in accettabile stato di conservazione e di manutenzione, necessitando di pulizia e di ritinteggiatura, interventi usuali quando si acquista una casa usata di non particolare pregio; la costruzione risale all'anno 1974. E' sito in una zona qualificata come di villeggiatura, è di taglia medio piccola, con superficie commerciale di

mq 82,01.

Considerata l'ubicazione in zona centrale del borgo, vicina al mare, ma anche ai servizi commerciali ed alla pineta; il giardino con un grosso pino, l'ingresso indipendente, il discreto stato d'uso, anche se l'appartamento è privo di riscaldamento, ma ciò è molto frequente nelle zone di vacanza al mare, si ritiene di aumentare il prezzo unitario di un 4% circa e quindi si assegna un valore di 2.700 €/mq.

RISCHIO VIZI OCCULTI

Si deve infine apportare una riduzione al prezzo per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.

Secondo la disciplina classica dell'estimo le compensazioni del valore di stima per rischi di danni di vario genere, non debbono applicarsi come indennizzo attuale e certo di un danno futuro ed incerto, ma vanno calcolate mediante una relazione matematica statistica tra probabilità che l'evento dannoso si verifichi ed entità del danno probabile.

Nel caso di rischio di vizi occulti in un immobile già in uso da anni, di semplice tecnologia e costituzione, la probabilità che essi si manifestino entro i termini prescrizionali è modesta e l'entità del danno può essere contenuta in poche centinaia o migliaia di euro.

Altra cosa è la fatiscenza e l'invecchiamento delle strutture e degli impianti, che può verificarsi nel tempo, ma ovviamente si tratta di vizi prevedibili adoperando la normale diligenza e dei quali si tiene conto nell'assegnazione del valore di mercato.

Si considera poco probabile che nell'appartamento di cui trattasi possano esserci ingenti vizi al momento occulti. Si stima congrua una riduzione del prezzo del 5%.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A,	82,01	2.700,00	€ 221.427,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 222.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
			€
- Altri tipi di detrazione -			

<i>Descrizione:</i>		
- Detrazione per vizi occulti 5% sul valore di mercato	€	11.100,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) -		
Immobile	€	Euro/00
Appartamento residenziale in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A,	€ 210.900,00 arrotondato ad € 211.000,00	Duecentoundicimila/00

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	NON RICHIESTO

Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari ad € 211.000,00
(Duecentoundicimila/00)

POSTO AUTO

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
Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A,	mq 27,79	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 27,79
Accessori			
		Superficie commerciale	mq 27,79
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>			
L'immobile oggetto di stima è costituito da un box auto ubicato al piano interrato della palazzina condominiale ove sorge anche l'appartamento.			
Il box auto sarà stimato con il criterio della comparazione con altri similari per forma e dimensioni, che siano stati compravenduti o offerti in vendita nella zona (Metodo di			

confronto).

Si è rilevato che nella zona quasi non esiste un mercato specifico per box auto.

E più ordinaria la situazione di posti e box auto annessi alla abitazione, interni al cortile privato o condominiale.

Peraltro la strada pubblica, a parte il periodo estivo o festivo, è sempre molto libera, talchè vi sono ampie possibilità di parcheggio e non è molto utile averne uno privato. Comunque può tornare utile per il ricovero invernale di quanto utilizzato nella stagione estiva: piccoli natanti, arredo da giardino, attrezzatura sportiva e per il mare, ecc.

Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima. Occorre precisare che si è dovuto allargare di molto il territorio di indagine, ma si è rilevato che alla fine c'è molta uniformità di prezzo anche tra zone diverse.

Valori di stima

Nel marzo/ aprile 2024 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi nella zona in cui sorge il garage - magazzino oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, ma non vi è presente una grande quantità di dati.

Si è rilevato che nella zona di Montalto Marina, come nel centro capoluogo di Montalto Di Castro ed anche a Pescia Romana, il prezzo di box auto varia da 800 a 1.000 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, e	Val. locali	Min. 800÷ Max. 1.000	€/mq 900,00	€/mq 900,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

dintorni			
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI			
Il box auto si trova in carente stato di conservazione e di manutenzione.			
Ha una superficie commerciale di mq 27,79.			
Per comparazione con il mercato locale, si assegna un valore di 900,00 €/mq, pari al prezzo medio rilevato in zona.			
RISCHIO VIZI OCCULTI			
Si ritiene che non essendoci altro che parti murarie e due portoni scorrevoli, non possano esservi vizi occulti.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A,	27,79	900,00	€ 25.011
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 25.000
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
non presenti abusi			
			€
- Altri tipi di detrazione -			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) -			
Immobile	€	Euro/00	
Box auto in Montalto di Castro, Loc. Marina di Montalto, Via di Mezzana n 11/A,	€ 25.000,00	Venticinquemila/00	

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

Descrizione metodo:

Valore della nuda proprietà

NON RICHIESTO

Il valore arrotondato e definitivo del box auto pignorato è pari ad € 25.000,00

(Venticinquemila/00)

Civitavecchia, lì 17 maggio 2024

L'ESPERTO ALLA STIMA
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

(Numerazione utilizzata nella Perizia)

A1) Planimetria interna di rilievo appartamento e del box auto

A2) Documentazione fotografica

B) Relazione dell'Esperto privacy

C1) Documentazione catastale

C2) Documentazione catastale riassuntiva

D) Descrizione dettagliata dell'immobile

E) Documentazione urbanistica

F) Verbale di sopralluogo

G) Certificato di Stato Civile

H) Contratto di locazione

M) Documentazione condominiale

N) Atto di destinazione degli immobili