Studio Tecnico Geom.Carlo CHICHI – Via Gravisca n.15 – 01014 – Montalto di Castro (VT)

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva - R.G.E. n. 219/2010

Promossa da :

[redacted]

c/o

[redacted]

RELAZIONE PER CONSULENZA CTU

G.E. **Dott.ssa C.Margherita Rodà – Prossima Udienza 27-11-2014**

CTU **Geometra Carlo CHICHI**

Firmato Da: CHICHI CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

INCARICO.

Nella Udienza del 29-05-2014, io sottoscritto Geometra Carlo CHICHI, con Studio Tecnico in Montalto di Castro ala Via Gravisca n. 15 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 798, venivo incaricato dalla Dott.ssa C. Margherita Rodà, per lo svolgimento delle operazioni peritali di CTU, e pronunciando la formula di giuramento, mi impegnavo a rispondere ai seguenti quesiti ;

QUESITI

*1)**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art, 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
***predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
***acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 200I, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

*2) **descriva**, previo necessario accesso, 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, pertinenza, riscaldamento ecc.);*

3)***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 ; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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;*

4) ***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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5*) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e comunale;*

6) ***indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5". del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6. della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;*

7) ***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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati da l' Ufficio Tecnico Erariale;*

8) ***dica***, *se l'immobile è pignorato solo pro quota se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e rendendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisiiblità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;*

9) ***accerti*** *se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il Possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. l2 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;*

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

11) ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;* ***accerti*** *l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);* ***rilevi*** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

12) ***determini*** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si e fatto riferimento 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 trasferita in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

OPERAZIONI DI CONSULANZA.

Nell' udienza del 29-05-2014 oltre a prestare giuramento, fisso la data di inizio delle operazioni peritali per il gg. 11-07-2014 ore 09.30 presso l'immobile in Via del Casaletto Rosso n. 33 a Civitavecchia.
In data 09.06.2014 mi sono recato presso la cancelleria del Tribunale di Civitavecchia per ritirare in copia la documentazione del fascicolo di cui alla procedura in oggetto. Successivamente con Lettera R.A.R. datata 17-06-2014, comunicavo a entrambi gli esecutati il giorno per il sopralluogo, che per mia organizzazione di studio viene richiesto in data 18.07.2014 anzichè il 11.07.2014, i quali non ricevevano la lettera rr in data, quindi con conferma di non avvenuto ricevimento della Raccomandata.
Con lettera prioritaria, inviata in data 19.6.14 ho nuovamente ristabilito l'incontro per il gg. 23.7.14 alle ore 14.30 sempre sui luoghi oggetto di perizia. Il CTU con l'occasione di trovarsi in Civitavecchia anticipando l'orario alle ore 11,45 mi è stato possibile accedere all'edificio ed alla presenza [redacted] ho potuto procedere alla visione dei cespiti e la redazione della documentazione fotografica.

In data 20.06.2014, mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Roma, sezione di pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, dove ho potuto visionare l'atto Rep.n. 2228/1699 del 27.11.2006 a rogito del Notaio Antonello Faraone di Roma e trascritto a Civitavecchia il 05.12.2006 al n. 7744 di formalità, da cui sono risalito agli estermi della legittimità del fabbricato, per poi recarmi all'U.T. del Comune di Civitavecchia.
In data 27.06.2014, mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Civitavecchia per la presentazione e la richiesta di accesso agli atti, e che in data 18.07.2014 ho potuto verificare della conformità urbanistica dell'immobile in questione, dal quale acquisivo esauriente informazioni e copia di documentazione tecnica.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO n.1

E' stato eseguito il controllo della documentazione di cui all'Art.567 comma 2° c.p.c. messa a disposizione nel fascicolo, ritirato in copia il 09-06-2014 e successivamente alla stessa, previo accertamento e verifica presso i pubblici uffici.

Ipoteca volontaria : iscritta a Civitavecchia il 05.12.2006 al n. 3243 di formalità, ipoteca di €. 180.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di €.90.000,00 atto a rogito Notaio Antonello Faraone di Roma del 27.11.2006 Rep.n. 2229/1700, a favore della [redacted], sede Spoleto domiciliata in Piazza L.Pianciani 5 Spoleto e contro [redacted] gravante sull'intera proprietà dell'immobile censito in NCEU al fg.n. 27 p.lla. 350 Sub.n. 5

Ipoteca giudiziale : iscritta a Civitavecchia il 14.11.2007 al n. 4150 di formalità, atto giudiziario del Giudice di Pace di Civitavecchia del 16.04.2007 rep.n. 1391, decreto ingiuntivo di €. 6000,00 per sorte di €. 2.298,84 a favore [redacted] domiciliata presso lo studio [redacted] contro [redacted] per l'intera proprietà degli immobili censiti in NCEU al fg.n. 27 p.lla. 350 Sub.n. 2-3-4-6-8-9 e NCT al fg.n. 24 p.lla. 1758

Ipoteca giudiziale : iscritta a Civitavecchia il 17.11.2007 al n. 4195 di formalità, atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 18.10.2007 rep.n.655, decreto ingiuntivo di €. 230.000,00 per sorte di €. 150.391,21 a favore [redacted] domiciliata [redacted] per l'intera proprietà degli immobili censiti in NCEU al fg.n. 27 p.lla. 350 Sub.n. 2-3-4-6-8-9 e NCT al fg.n. 24 p.lla. 1758

Ipoteca legale : iscritta a Civitavecchia il 18.12.2008 al n. 3047 di formalità, ipoteca legale ai sensi dell'art.n. 77 DPR 602/73 e D.Lgs. 46/99 di €. 4.874,00 per sorte di €. 2.437,00 atto del 24.09.2008 rep.n. 6001814 a favore [redacted] per la quota pari ad ½ della proprietà dell'immobile censito in NCEU al fg.n. 27 p.lla. 350 Sub.n. 5

Pignoramento : Trascritto a Civitavecchia in data 26.11.2010 al n. 7679 di formalità atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 04.11.2010 rep.n.3176 a favore [redacted], [redacted] per la quota pari ad ½ della proprietà degli immobili censito in NCEU al fg.n. 27 p.lla. 350 Sub.n.5 e contro Pepe Italia per l'intera proprietà degli immobili censiti in NCEU al fg.n. 27 p.lla. 350 sub.n.2-3-4-6-8-9 e NCT al fg.n.24 p.lla. 1758.

Sequestri. Non risultano sequestri

Sentenza Dichiarativa di fallimento : Nessuna

Atto unilaterale d'Obbligo : Nessuno

Dati Catastali.

App.to. Sub.n. 5
N.C.E.U. Comune Censuario di Civitavecchia – Provincia di Roma
Unità Immobiliare Fg. 27 Particella n. 350 Subalterno n. 5 - Cat. A/7 Cl.3 Vani 4,5 R.C. €. 476,43
Indirizzo – Via dei Ginepri n. 2 – Piano 1° – Interno n. 3
Intestato a : [redacted] **Propr. ½**
[redacted] **Propr. ½**

App.to. Sub.n. 2
N.C.E.U. Comune Censuario di Civitavecchia – Provincia di Roma
Unità Immobiliare Fg. 27 Particella n. 350 Subalterno n. 2 - Cat. A/7 Cl.3 Vani 5 R.C. €. 529,37
Indirizzo – Via dei Ginepri n. 2 – Piano T – Interno n. 1 .
Intestato a : [redacted] **Propr. 1/1**

App.to. Sub.n. 3
N.C.E.U. Comune Censuario di Civitavecchia – Provincia di Roma
Unità Immobiliare Fg. 27 Particella n. 350 Subalterno n. 3 - Cat. A/7 Cl.3 Vani 5 R.C. €. 529,37
Indirizzo – Via dei Ginepri n. 2 – Piano T – Interno n. 2 .
Intestato a : [redacted] **Propr. 1/1**

Autorimessa Sub.n. 4
N.C.E.U. Comune Censuario di Civitavecchia – Provincia di Roma
Unità Immobiliare Fg. 27 Particella n. 350 Subalterno n. 4 - Cat. C/6 Cl.4 Mq. 94 R.C. €. 524,31
Indirizzo – Via dei Ginepri n. 2 – Piano T –
Intestato a : [redacted] **Propr. 1/1**

App.to. Sub. n. 6
N.C.E.U. Comune Censuario di Civitavecchia – Provincia di Roma
Unità Immobiliare Fg. 27 Particella n. 350 Subalterno n. 6 - Cat. A/7 Cl.3 Vani 4,5 R.C. €. 476,43
Indirizzo – Via dei Ginepri n. 2 – Piano 1° – Interno n. 4 .
Intestato a : [redacted] **Propr. 1/1**

Lastrico Solare Sub. n. 8
N.C.E.U. Comune Censuario di Civitavecchia – Provincia di Roma
Unità Immobiliare Fg. 27 Particella n. 350 Subalterno n. 8 - Lastrico Solare -
Indirizzo – Via dei Ginepri n.2 – Piano 2°
Intestato a : [redacted] **Propr. 1/1**

Cantina Sub.n.9
N.C.E.U. Comune Censuario di Civitavecchia – Provincia di Roma
Unità Immobiliare Fg. 27 Particella n. 350 Subalterno n. 9 - Cat. C/2 Cl.2 Mq. 44 R.C. €. 179,52
Indirizzo – Via dei Ginepri n.2 – Piano S1 .
Intestato a : [redacted] **Propr. 1/1**

Terreno part.n. 1758 fg.n.24
N.C.T. Comune Censuario di Civitavecchia – Provincia di Roma
Terreno Fg. 24 Particella n. 1758 - Cat. S/3 Mq. 798 R.D. €. 5,15 R.A. €. 2,68
Indirizzo – Strada Bandita delle Mortelle n. snc
Intestato a : [redacted] **Propr. 1/1**

Atto di Provenienza Ultraventennale : Visura storica.

Proprietà: [redacted] per la quota di ½ della proprietà in forza dell'atto di compravendita nei confronti del [redacted] a rogito Notaio Antonello Faraone di Roma del 27.11.2006 Rep.n.2228/1699, trascr.tto. a Civitavecchia il 05.12.2006 al n. 7744 di formalità;
[redacted]

Civitavecchia il 04.01.1985, risultavano essere proprietari in forza della denuncia di successione di [redacted] al n. 90 vol.n. 244-353/9 del 15.06.1989 e successione modificativa n. 43 vol.n.386 del 09.11.2006;

[redacted] risultava essere proprietario per aver edificato sull'area di are 10.00 acquistata con atto di compravendita a rogito Notaio Ottorino Ballarati del 28.05.1969 rep.n. 36007, trascritto in Civitavecchia il 04.06.1969 al n. 1961 di formalità.

QUESITO n. 2

App.to. Int. 3 (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 5**) [redacted]

L'immobile in oggetto è un appartamento al Piano Primo ubicato all'interno di una palazzina plurifamiliare raggiungibile a mezzo di scala esterna scoperta semicircolare in cemento con parapetto misto in muratura e soprastante corrimano in ferro verniciato. Pedate, alzate e sottogrado rivetiti in marmo.
All'appartamento si accede da Via dei Ginepri n. 2 per poi accedere sull'area indivisa denominata part.n. 350
L'intero edificio ricade per intero sulla particella n. 350 del foglio catastale n. 27 del Comune di Civitavecchia.
La costruzione ha struttura portante in muratura con parti a f.v. oltre a delle zone balconate e porticate in c.a.
La copertura è del tipo a terrazza praticabile (Sub.n. 8)
Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi in aggetto sono delimitati da parapetti in muratura con innesti di opere in ferro per porta fioriere.
L'unità in esame si compone di un ingresso/soggiorno, di una zona cucina, un bagno, due camere da letto, di cui la cameretta dispone di un angolo ripostiglio, oltre ad una zona balconata a livello, quest'ultima pero' priva di pavimentazione, ma del solo massetto a copertura di alcuni impianti.
L'appartamento in esame, si trova in buono stato di manutenzione, completamente tinteggiato, dotato di tutto l'arredamento necessario e attualmente utilizzato come abitazione.
E' provvisto di impianto di termosifoni autonomi a gas gpl con bombolone esterno.
Gl'infissi sono in alluminio e l'ombreggiamento degli ambienti è garantito mediante persiane anch'esse in alluminio. Il portoncino d'ingresso anch'esso in alluminio.
Il bagno al suo interno è composto da quattro pezzi sanitari, completamente maiolicato e comunque piuttosto rifinito.
I pavimenti sono in gres ceramico da cm 30*30.
La zona cucina e parte del soggiorno troviamo delle pareti in pietra a f.v.
Le porte interne massello specchiate.
L'unità immobiliare è fornita di energia elettrica, regolare allaccio all'acquedotto pubblico e dotata di scarico in fognatura pubblica.
Dall'esame della planimetria catastale e dal raffronto per effetto della misurazione di ogni vano il sottoscritto indica che il locale ha una superficie calpestabile come in appresso specificata;

Unità immobiliare P.1°	= Mq. 82,43 circa
Mura Perimetrali	= Mq. 15,00
Mura interne	= Mq. 1,19

L'immobile nella sua descrizione definitiva è individuabile con i seguenti dati ;
Appartamento posto al Piano 1° interno 3, con ingresso da Via dei Ginepri n. 2 distinto in Catasto al Foglio n. 27 del Comune di Civitavecchia, part. n. 350 Sub. n. 5, confinante con Sub.n. 6, part.n. 350 per piu' lati,salvo se altri.

App.to. Int. 1 (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 2**) [redacted]

L'immobile in oggetto è un appartamento al Piano Terreno ubicato all'interno di una palazzina plurifamiliare raggiungibile a piedi essendo a quota calpestio area pertinenziale esterna.
All'appartamento si accede da Via dei Ginepri n. 2 per poi accedere sull'area indivisa denominata part.n. 350
L'intero edificio ricade per intero sulla particella n. 350 del foglio catastale n. 27 del Comune di Civitavecchia.
La costruzione ha struttura portante in muratura con parti a f.v. oltre a delle zone balconate e porticate in c.a.
La copertura è del tipo a terrazza praticabile (Sub.n. 8)
Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi in aggetto sono delimitati da parapetti in muratura con innesti di opere in ferro per porta fioriere.

L'unità in esame si compone di un ingresso/soggiorno, di una zona cucina, un doppio bagno, due camere da letto, oltre ad una zona porticata ed un'area di corte utilizzata a livello esclusivo.
L'appartamento in esame, si trova in buono stato di manutenzione, ed è proprio in questi giorni oggetto di manutenzione ordinaria interna di ritinteggiatura, dotato di tutto l'arredamento necessario e attualmente utilizzato come abitazione.
E' provvisto di impianto di termosifoni autonomi a gas gpl con bombolone esterno e di salvavita.
Gl'infissi sono in alluminio e l'ombreggiamento degli ambienti è garantito mediante persiane anch'esse in alluminio. Il portoncino d'ingresso anch'esso in alluminio.
I bagni al suo interno sono composti da quattro pezzi sanitari, completamente maiolicato e comunque piuttosto mantenuti bene.
I pavimenti sono in gres ceramico .
La zona cucina e parte del soggiorno troviamo delle pareti in pietra a f.v.
Le porte interne massello specchiate.
L'unità immobiliare è fornita di energia elettrica, regolare allaccio all'acquedotto pubblico e dotata di scarico in fognatura pubblica.
Dall'esame della planimetria catastale e dal raffronto per effetto della misurazione di ogni vano il sottoscritto indica che il locale ha una superficie calpestabile come in appresso specificata;

Unità immobiliare P.T°	= Mq.	82,45 circa
Mura Perimetrali	= Mq.	10,22
Mura interne	= Mq.	3,47
Portico	= Mq.	28,91
Area di corte	= Mq.	128,00

L'immobile nella sua descrizione definitiva è individuabile con i seguenti dati ;
Appartamento posto al Piano Terra, interno 1, con ingresso da Via dei Ginepri n. 2 distinto in Catasto al Foglio n. 27 del Comune di Civitavecchia, part. n. 350 Sub. n. 2, confinante con il Sub.n. 3, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.

App.to. Int.n. 2 (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 3**) [redacted]

L'immobile in oggetto è un appartamento al Piano Terreno ubicato all'interno di una palazzina plurifamiliare raggiungibile a piedi essendo a quota calpestio area pertinenziale esterna.
All'appartamento si accede da Via dei Ginepri n. 2 per poi accedere sull'area indivisa denominata part.n. 350
L'intero edificio ricade per intero sulla particella n. 350 del foglio catastale n. 27 del Comune di Civitavecchia.
La costruzione ha struttura portante in muratura con parti a f.v. oltre a delle zone balconate e porticate in c.a.
La copertura è del tipo a terrazza praticabile (Sub.n. 8)
Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi in aggetto sono delimitati da parapetti in muratura con innesti di opere in ferro per porta fioriere.
L'unità in esame si compone di un pre-ingresso,una zona soggiorno, un angolo cucina, un doppio bagno, due camere da letto, oltre ad un'area di corte utilizzata a livello esclusivo.
L'appartamento in esame, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con forte presenza di umidità ,condense nelle zone delle camere da letto e della zona del bagno all'interno di una camare da letto, che poi di fatto viene utilizzato come ripostiglio. E' dotato di tutto l'arredamento necessario e attualmente utilizzato come abitazione.
E' provvisto di impianto di termosifoni autonomi a gas gpl con bombolone esterno, oltre ad un termocamino.
Gl'infissi sono in alluminio e l'ombreggiamento degli ambienti è garantito mediante persiane anch'esse in alluminio. Il portoncino d'ingresso anch'esso in alluminio.
Il bagno che si utilizza, al suo interno sono composti da quattro pezzi sanitari, completamente maiolicato e comunque piuttosto mantenuto bene.
I pavimenti sono in gres ceramico .
La zona cucina e parte del soggiorno troviamo anche delle opere di rifinitura a vista in legno, cosi' come l'angolo cottura del tipo muratura a pezzi d'incasso.
Le porte interne massello specchiate.
L'unità immobiliare è fornita di energia elettrica, regolare allaccio all'acquedotto pubblico e dotata di scarico in fognatura pubblica.
Dall'esame della planimetria catastale e dal raffronto per effetto della misurazione di ogni vano il sottoscritto indica che il locale ha una superficie calpestabile come in appresso specificata;

Unità immobiliare P.T°	= Mq.	98,22 circa
Mura Perimetrali	= Mq.	6,82

Mura Esterni minori	= Mq.	5,43
Area di corte	= Mq.	63,90

L'immobile nella sua descrizione definitiva è individuabile con i seguenti dati ;
Appartamento posto al Piano Terra, interno 2, con ingresso da Via dei Ginepri n. 2 distinto in Catasto al Foglio n. 27 del Comune di Civitavecchia, part. n. 350 Sub. n. 3, confinante con il Sub.n. 2, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.

Autorimessa **(Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 4)** [redacted]

L'immobile in oggetto è una autorimessa al Piano Terreno ubicato al difuori della sagoma della palazzina principale, accessibile e raggiungibile sia a piedi che con mezzo essendo a quota calpestio area pertinenziale esterna.
All'autorimessa si accede da Via dei Ginepri n. 2 per poi accedere sull'area indivisa denominata part.n. 350
L'intero edificio ricade per intero sulla particella n. 350 del foglio catastale n. 27 del Comune di Civitavecchia.
La costruzione di fatto si realizza tra la parete dell'edificio principale ed il muro di contenimento e di confine con l'altra proprietà. La struttura portante in muratura è in pietra a f.v. mentre il soalio di copertura del tipo a dalle in cemento prefabbricato, oltre a costituire la protezione del garage e anche il terrazzo praticabile dell'appartamento del Sub.n. 6.
Le pareti interne sono parte intonacate e parti a f.v., mentre il pavimento in getto di cemento.
Il parapetto soprastante la copertura è delimitato da parapetti in muratura con innesti di opere in ferro per porta fioriere.
L'unità in esame si compone di unico ambiente.
L'autorimessa, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con presenze di infiltrazioni dalla copertura.
E' provvisto di impianto elettrico.
Non è presente una porta di chiusura dell'autorimessa.
Dall'esame della planimetria catastale e dal raffronto per effetto della misurazione di ogni vano il sottoscritto indica che il locale ha una superficie calpestabile come in appresso specificata;

Unità immobiliare P.T°	= Mq.	80,30 circa
Mura Perimetrali	= Mq.	3,65
Mura Esterni minori	= Mq.	3,95

L'immobile nella sua descrizione definitiva è individuabile con i seguenti dati ;
Autorimessa posta al Piano Terra, con ingresso da Via dei Ginepri n. 2 distinto in Catasto al Foglio n. 27 del Comune di Civitavecchia, part. n. 350 Sub. n. 4, confinante con il Sub.n. 3, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.

App.to. Int. 4 **(Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 6)** [redacted]

L'immobile in oggetto è un appartamento al Piano Primo ubicato all'interno di una palazzina plurifamiliare raggiungibile a mezzo di scala esterna scoperta semicircolare in cemento con parapetto misto in muratura e soprastante corrimano in ferro verniciato. Pedate, alzate e sottogrado rivetiti in marmo.
All'appartamento si accede da Via dei Ginepri n. 2 per poi accedere sull'area indivisa denominata part.n. 350
L'intero edificio ricade per intero sulla particella n. 350 del foglio catastale n. 27 del Comune di Civitavecchia.
La costruzione ha struttura portante in muratura con parti a f.v. oltre a delle zone balconate e porticate in c.a.
La copertura è del tipo a terrazza praticabile (Sub.n. 8)
Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi in aggetto sono delimitati da parapetti in muratura con innesti di opere in ferro per porta fioriere.
L'unità in esame si compone di una cucina/pranzo, un doppio bagno, di cui uno pero' utilizzato come riportiglio, due camere da letto, oltre ad un balcone e terrazzo a livello esclusivo.
L'appartamento in esame, si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione.
E' dotato di tutto l'arredamento necessario e attualmente utilizzato come abitazione.
E' provvisto di impianto di termosifoni autonomi a gas gpl con bombolone esterno.
Gl'infissi sono in alluminio e l'ombreggiamento degli ambienti è garantito mediante persiane anch'esse in alluminio. Il portoncino d'ingresso anch'esso in alluminio.
Il bagno che si utilizza, al suo interno sono composti da quattro pezzi sanitari, completamente maiolicato e comunque piuttosto mantenuto bene.
I pavimenti sono in gres ceramico .

La zona cucina e parte del soggiorno troviamo anche delle opere di rifinitura a vista in legno, cosi' come l'angolo cottura del tipo muratura a pezzi d'incasso.
Le porte interne del tipo tamburate.
L'unità immobiliare è fornita di energia elettrica, regolare allaccio all'acquedotto pubblico e dotata di scarico in fognatura pubblica.
Parte della zona balconata risulta pavimentata, mentre la rimanente zona terrazzata risulta solamente impermeabilizzata.
Dall'esame della planimetria catastale e dal raffronto per effetto della misurazione di ogni vano il sottoscritto indica che il locale ha una superficie calpestabile come in appresso specificata;

Unità immobiliare P.1°	= Mq.	69,00 circa
Mura Perimetrali	= Mq.	13,95
Balcone	= Mq.	29,70
Terrazzo	= Mq.	68,00

L'immobile nella sua descrizione definitiva è individuabile con i seguenti dati ;
Appartamento posto al Piano 1°, interno 4, con ingresso da Via Ginepri n. 2 distinto in Catasto al Foglio n. 27 del Comune di Civitavecchia, part. n. 350 Sub. n. 6, confinante con il Sub.n. 5, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.

Lastrico Solare (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 8**) Lastrico Solare

Il lastrico solare risulta completamente pavimentato in marmette di graniglia, con delimitazione mediante un parapetto in muratura intonacato con soprastante copertina in opere di pietra.
Al momento del sopralluogo il terrazzo è accessibile mediante una scala all'italiana amovibile e non come da scala circolare a chiocciola riportata in planimetria.

Lastrico Solare P.2°	= Mq.	150,00 circa
Mura Perimetrali	= Mq.	30,30

L'immobile nella sua descrizione definitiva è individuabile con i seguenti dati ;
Lastrico Solare posto al Piano 2°, con ingresso da Via Ginepri n. 2, distinto in Catasto al Foglio n. 27 del Comune di Civitavecchia, part. n. 350 Sub. n. 6, accessibile mediante scala all'italina, confinante con il Sub.n. 6, il Sub.n. 5, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.

Cantina (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 9**) Cantina

Trattasi di un locale aldisotto del piano di campagna, utilizzato come locale taverna con presenza di un camino ad angolo e di un piccolo servizio igienico nel vano pre-ingresso.
La struttura muraria portante è in muratura di pietra, quest'ultima particolarmente rilevata con colorazione rossa, cosi' come il pavimento a terra in gres ceramico di colorazione rossa, la stessa utilizzata anche per il rivestimento del piccolo servizio igienico afferente.

Cantina P.S1°	= Mq.	44,19 circa
Mura Perimetrali	= Mq.	13,96
Mura Primetrali inferiori	= Mq.	1,52

L'immobile nella sua descrizione definitiva è individuabile con i seguenti dati ;
Locale cantina posta al Piano S1, con ingresso da Via dei Ginepri n. 2 distinto in Catasto al Foglio n. 27 del Comune di Civitavecchia, part. n. 350 Sub. n. 9, accessibile mediante scala esterna, confinante con il Sub.n. 5, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.

Terreno (**Fg.n. 24 Part.n. 1758**) Terreno

Terreno di cui al fg.n. 24 part.n. 1758 di mq. 798 R.D. €. 5,15 R.A. €. 2,68
Il terreno al momento del sopralluogo, viene utilizzato come orto con presenza di alberi di ulivi e filare di vigna. Il suo andamento morfologico è piuttosto declivio pianeggiante. Non esiste al suo interno un pozzo artesiano. E' completamente recintato, su Strada Bandita delle Mrtelle con paletti in ferro e rete metallica su cordoletto in muratura, con pali di cls e rete metallica a confine con la [redacted], cosi' come a confine con [redacted]. Non esiste invece nessun tipo di delimitazione tra la particella in oggetto e [redacted]. Non esiste un accesso diretto al terreno da Strada Bandita delle Mortelle, bensi' cio' avviene accedendo dalla particella a confne di Propr. Di Lorenzo (part.n. 1860/1759)
La classificazione nel vigente PRG del Comune di Civitavecchia risulta " **Zona Residenziale Agricola** " tipologia "A" ed è assoggettata alle leggei Regionali n. 38/99 e 8/2003 con lotto minimo di ha. 3.00.00, mentre l'attuale è di ha. 00.07.98, quindi inferiore al parametro minimo ammissibile all'edificazione.

L'immobile nella sua descrizione definitiva è individuabile con i seguenti dati ;
Terreno, con ingresso da Strada Bandita delle Mortelle snc, distinto in Catasto al Foglio n. 24 del Comune di Civitavecchia, part. n. 1758, confinante con [redacted] salvo se altri.

QUESITO n. 3
La descrizione risulta essere conforme a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

QUESITO n. 4
Lo stato dei luoghi risulta conforme a quanto riportato nella planimetria Catastale attualmente in atti, pertanto non sono necessarie operazioni di variazione catastale.

QUESITO n. 5
Il fabbricato è stato edificato su terreno ricadente in zona agricola residenziale. Tipologia Edilizia "A"

QUESITO n. 6 Conformità Urbanistica:

L'immobile così come visionato risulta conforme ai provvedimenti urbanistici presentati al Comune di Civitavecchia e più precisamente con :

1) Istanza L.47/85 prot.n. 284 del 27.12.1985
2) Istanza L.724/94 prot.n.8540 del 30.03.1995 Pratica n. 901/95

Per quanto concerne la documentazione relativa all'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 presentata in data 27.12.85 al prot.n. 284, a seguito di istanza in data 27.6.2014 prot.n. 2319, non si è reperiti i documenti della pratica presso l'archivio dell'ufficio urbanistico del Comune di Civitavecchia.

Riguardo invece l'istanza ai sensi della L. 724/94 si relazione che il condono non è stato ancora rilasciato in quanto necessita la produzione di alcuni documenti non sostanziali, mentre risultano regolarmente versati gli importi previsti degli oneri concessori e dell'oblazione. Pertanto il provvedimento puo' essere rilasciato senza ulteriori spese da sostenere, il quale rende conforme l'immobile alla situazione attuale.

QUESITO n. 7
Le unità immobiliari di cui alla part.n. 350 del fg.n. 27 del Comune di Civitavecchia, se pur distinte in piu' subalterni, costituiscono insieme un unico edificio con area pertinenziale esterna indivisa e indivisibile, e con accessi a piu' unità immobiliari di utilizzo comune. Inoltre se pur l'edificio si presenta in unico corpo, sarà necessario, comunque effettuare una divisione in due lotti in quanto l'immobile di cui al Sub.n. 5 essendo pignorato per la quota di ½ dovrà avere autonoma valutazione. A fronte di tale suddivisione in due lotti del compendio di cui alla part.n. 350 si precisa che l'area pertinenziale esterna (vista l'impossibilità di una sua divisione in considerazione anche della destinazione agricola del terreno) rimarrà comune ad entrambi i lotti 1 e 2 i quali ne avranno un diritto reale in base alla proporzione millesimale che scaturisce dal rapporto tra le consistenze degli immobili e le loro destinazioni d'uso. Pertanto si avrà la seguente divisione millesimale del diritto sull'area comune rimanente (part.n. 350) ;

Immobile Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n.5	Quota pari a 190/1000 (Lotto n. 1)
Immobili Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n.2-3-4-6-8-9	Quota pari a 810/1000 (Lotto n. 2)

Pertanto ha fronte di tali considerazioni sopra riportate, si dividera la vendita in due lotti come in appresso descritti:

LOTTO n. 1

1) Appartamento al fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 5 + mill. 190 su area comune (part.n. 350)

LOTTO n. 2

2) Appartamento al fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 2
3) Appartamento al fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 3
4) Garage al fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 4
5) Appartamento al fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 6
6) Lastrico Solare al fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 8
7) Appartamento al fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 9
+ mill. 810 su area comune (part.n. 350)

LOTTO n. 3

1) Terreno al fg.n. 24 part.n. 1758 di mq. 798

QUESITO n. 8

L'immobile di cui al fg.n. 27 part.n. 350 Sub.n.5 è pignorato nella **quota di ½** nei confronti della [redacted]

L'immobili di cui al fg.n. 27 part.n. 350 Sub.n. 2,3,4,6,8,9 sono pignorati nel suo intero per la quota di 1/1 nei confronti [redacted]

Il terreno di cui al fg.n. 24 part.n. 1758 è pignorato nel suo intero per la quota di 1/1 nei confronti [redacted]

QUESITO n. 9

Al momento del sopralluogo gl'immobili risultano occupati come di seguito :
Sub.n. 5 utilizzato [redacted]
Sub.n. 2 utilizzato [redacted]
Sub.n. 3 dal Sig. [redacted]
Sub.n. 4 utilizzato in maniera non esclusiva dagli occupanti gli immobili destinati ad abitazione
Sub.n. 6 utilizzato [redacted]
Sub.n. 9 a disposizione [redacted]

QUESITO n. 10

L'immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO n. 11

- Vincoli : L'immobile non è soggetto a vincoli di inalienabilità e/o indivisibilità.
- Oneri Condominiali : L'unità in pignoramento fa parte di un edificio condominiale con millesimi di proprietà sulle parti comuni, non accertati.
- Diritti demaniali e usi Civici: Non risultano Diritti demaniali e/o usi Civici.

QUESITO n. 12

Io sottoscritto CTU, per determinare il più probabile valore di mercato ha utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali :
destinazione d'uso;
zona di ubicazione dell'immobile;
epoca di costruzione-Vetustà;
aspetto esterno dell'edificio;
consistenza dell'immobile ;
distribuzione degli spazi;
tipo di orientamento e luminosità ;
affacci;
regolarità urbanistica e catastale;
Oltre ad aver analizzato i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Ladispoli per beni simili, il sottoscritto ha consultato la fonte autorevole e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare e in particolare i dati messi a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato immobiliare.
Infine nella valutazione degli immobili si è fatto riferimento a quanto riportato nel
D.M. 139 del 12/05/1998, si è quindi determinata la superficie commerciale comprendente:
il 100% della superficie utile dei vani principali ed accessori;
il 100% della superficie delle murature interne;
il 100% delle strutture partanti perimetrali fino a 50 cm;
il 50 % dei muri di comunione fino a 25 cm;
il 30% dei terrazzi e balconi fino a 25 mq;
il 10% di terrazzi e balconi per la porzione eccedente i 25 mq;
il 25% delle cantine.
Pertanto la superficie commerciale da porre a base per essere moltiplicata per il valore unitario è la seguente;

App.to. int. 3 (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 5**) Appartamento

Unità immobiliare P.1°	= Mq. 82,43 circa	100%	Mq. 82,43
Mura Perimetrali	= Mq. 15,00	100%	Mq. 15,00
Mura interne	= Mq. 1,20	50%	Mq. 0.60
	Totale		**Mq. 98,03**

Il valore unitario da porre a base per il calcolo dell'effettivo valore dell'immobile, a seguito di tutte le considerazioni sopra riportate può essere assunto in **€. 1.800,00**
Valore = Mq. 98,03 * €. **1.800,00**/mq. = **€. 176.454,00**
Valore Quota Parte Area
Pertinenziale (Part.n. 350) : Mq. 450 * €.100/mq * 190/1000 = **€. 8.550,00**

Valore Comm. Immobile = €. 176.454,00 + €. 8.550,00 = €. 185.004,00 arr.to. per difetto ad **€. 185.000/00**

VALORE LOTTO 1 = €. 185.000,00 / 2 = €. 92.500,00
(Novantaduemilacinquecento/00)

App.to. int. 1 (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 2**) Appartamento

Unità immobiliare P.T°	= Mq. 82,45	100%	Mq. 82,45
Mura Perimetrali	= Mq. 10,22	100%	Mq. 10,22
Mura interne	= Mq. 3,47	50%	Mq. 1,73
Portico	= Mq. 25,00	30%	Mq. 7,50
Eccedenza porticato	= Mq. 3,91	10%	Mq. 0,39
Area di corte	= Mq. 128,00	10%	Mq. 12,80
		Totale	**Mq. 115,09**

Il valore unitario da porre a base per il calcolo dell'effettivo valore dell'immobile, a seguito di tutte le considerazioni sopra riportate può essere assunto in **€. 1.800,00**

Valore Comm. Immobile = Mq. 115,09 * **€.1.800,00**/mq. = **€. 207.162,00** arr.to. per difetto a :

VALORE STIMATO = €. 207.000,00
(Duecentosettemila/00)

App.to. int. 3 (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 3**) Appartamento

Unità immobiliare P.T°	= Mq. 98,22	100%	Mq. 98,22
Mura Perimetrali	= Mq. 6,82	100%	Mq. 6,82
Mura Esterni minori	= Mq. 5,43	50%	Mq. 2.71
Area di corte	= Mq. 63,90	10%	Mq. 6,39
		Totale	**Mq. 114,14**

Il valore unitario da porre a base per il calcolo dell'effettivo valore dell'immobile, a seguito di tutte le considerazioni sopra riportate può essere assunto in €. 1.500,00

Valore Comm. Immobile = Mq. 114,14 * €.1.500,00/mq. = **€. 171.210,00** arr.to. per difetto a :

VALORE STIMATO = €. 171.000,00
(Centosettantunomila/00)

Autorimessa (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 4**)

Unità immobiliare P.T°	= Mq. 80,30	100%	Mq. 80,30
Mura Perimetrali	= Mq. 3,65	100%	Mq. 3,65
Mura Esterni minori	= Mq. 3,95	50%	Mq. 1,98
		Totale	**Mq. 85,93**

Il valore unitario da porre a base per il calcolo dell'effettivo valore dell'immobile, a seguito di tutte le considerazioni sopra riportate può essere assunto in **€. 1.000,00**

Valore Comm. Immobile = Mq. 85,93 * **€.1.000,00**/mq. = **€. 85.930,00** arr.to. per eccesso a :

VALORE STIMATO = €. 86.000,00
(Ottantaseimila/00)

App.to. int. 4 (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 6**) Appartamento

Unità immobiliare P.1°	= Mq. 69,00	100%	Mq. 69,00
Mura Perimetrali	= Mq. 13,95	100%	Mq. 13,95
Balcone	= Mq. 25,00	30%	Mq. 7,50
Eccedenza balcone	= Mq. 4,70	10%	Mq. 0,47
Terrazzo	= Mq. 68,00	10%	Mq. 6,80
	Totale		**Mq. 97,72**

Il valore unitario da porre a base per il calcolo dell'effettivo valore dell'immobile, a seguito di tutte le considerazioni sopra riportate può essere assunto in **€. 1.650,00**

Valore Comm. Immobile = Mq. 97,72 * **€.1.650,00**/mq. = **€. 161.287,00** arr.to. per difetto a :

VALORE STIMATO = €. 161.000,00
(Centosessantunomila/00)

Lastrico Solare (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 8**) Lastrico Solare

Lastrico Solare P.2°	= Mq. 150,00	100%	Mq. 150,00
	Totale		**Mq. 150,00**

Il valore unitario da porre a base per il calcolo dell'effettivo valore dell'immobile, a seguito di tutte le considerazioni sopra riportate può essere assunto in **€. 150,00**

Valore Comm. Immobile = Mq. 37,50 * **€. 150,00**/mq. = **€. 22.500,00** arr.to. per eccesso a :

VALORE STIMATO = €. 23.000/00
(Ventitremila/00)

Cantina (**Fg.n. 27 Part.n. 350 Sub.n. 9**) Cantina

Cantina P.S1°	= Mq. 44,19	100%	Mq. 44,19
Mura Perimetrali	= Mq. 13,96	100%	Mq. 13,96
Mura Primetrali inferiori	= Mq. 1,52	50%	Mq. 0,76
	Totale		**Mq. 58,91**

Il valore unitario da porre a base per il calcolo dell'effettivo valore dell'immobile, a seguito di tutte le considerazioni sopra riportate può essere assunto in €. 1.000/mq

Valore Comm. Immobile = Mq. 58,91 * €. 1.000,00/mq. = **€. 58.910,00** arr.to. per eccesso a :

VALORE STIMATO = €. 59.000,00
(Cinquantanovemila/00)

Quota parte area di corte (**Fg.n. 27 Part.n. 350 E.U.**)

Valore Quota Parte Area
Pertinenziale (Part.n. 350) : Mq. 450 * €.100/mq * 810/1000 = **€. 36.450,00**

VALORE LOTTO 2 = €. 743.450,00
(Settecentoquarantatremilaquattrocentocinquanta/00)

Terreno n. 8 (**Fg.n. 24 Part.n. 1758**) Terreno

Terreno di cui al fg.n. 24 part.n. 1758 di mq. 798

Il valore unitario da porre a base per il calcolo dell'effettivo valore dell'immobile, a seguito di tutte le considerazioni sopra riportate può essere assunto in €. 20.000/00 a corpo.

VALORE STIMATO A CORPO LOTTO 3 = €. 20.000/00
(Ventimila/00)

RIEPILOGO DI VENDITA

LOTTO 1

Quota relativa ad ½ di immobile in Via dei Ginepri n. 2 – Civitavecchia (RM) : Appartamento in edificio Plurifamiliare, posto al Piano Primo, interno n. 3. L'immobile è ridistribuito in una zona ingresso/soggiorno/pranzo, una zona cucina, un bagno e due camere , oltre ad un balcone a livello e Quota Parte Area Pertinenziale (Part.n. 350), pari a 190/1000.
Al catasto Foglio n. 27 particella n. 350 Subalterno n. 5 - Cat. A/7 Cl.3 Vani 4,5 R.C. €. 476,43 Piano 1° – Interno n. 3 – Via dei Ginepri n. 2, confinante con Sub.n. 6, part.n. 350 per piu' lati,salvo se altri.
VALORE €. 92.500,00 (Novantaduemilacinquecento/00)

Totale Lotto 1 **€.92.500,00** (Novantaduemilacinquecento/00)

LOTTO 2– Proprietà esclusiva -

Immobile in Via dei Ginepri n. 2 – Civitavecchia (RM) : Appartamento in edificio Plurifamiliare, posto al Piano Terra, interno n. 1. L'immobile è ridistribuito in una zona ingresso/soggiorno/pranzo, una zona cucina, due bagni e due camere , oltre ad una corte esclisva.
Al catasto Foglio n. 27 particella n. 350 Subalterno n. 2 - Cat. A/7 Cl.3 Vani 5 R.C. €. 529,37 Piano Terra – Interno n. 1 – Via dei Ginepri n. 2, confinante con il Sub.n. 3, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.
VALORE €. 207.000,00 (Duecentosettemila /00)

Immobile in Via dei Ginepri n. 2 – Civitavecchia (RM) : Appartamento in edificio Plurifamiliare, posto al Piano Terra, interno n. 2. L'immobile è ridistribuito in una zona ingresso/soggiorno/pranzo/cucina, due bagni e due camere , oltre ad una corte esclisva.
Al catasto Foglio n. 27 particella n. 350 Subalterno n. 3 - Cat. A/7 Cl.3 Vani 5 R.C. €. 529,37 Piano Terra – Interno n. 2 – Via dei Ginepri n. 2, confinante con il Sub.n. 2, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.

VALORE €. 171.000,00 (Centosettantunomila/00)

Immobile in Via dei Ginepri n. 2 – Civitavecchia (RM) : Autorimessa in edificio Plurifamiliare, posto al Piano Terra. L'immobile è ridistribuito in un unico ambiente.
Al catasto Foglio n. 27 particella n. 350 Subalterno n. 4 - Cat. C/6 Cl.4 Mq. 94 R.C. €. 524,31
Piano Terra – Via dei Ginepri n. 2, confinante con il Sub.n. 3, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.
VALORE €. 86.000,00 (Ottantaseimila/00)

Immobile in Via dei Ginepri n. 2 – Civitavecchia (RM) : Appartamento in edificio Plurifamiliare, posto al Piano Primo, interno n. 4. L'immobile è ridistribuito in una zona ingresso/pranzo/cucina, due bagni e due camere , oltre ad una zona balconata ed una zona terrazzata, entrambe esclusive.
Al catasto Foglio n. 27 particella n. 350 Subalterno n. 6 - Cat. A/7 Cl.3 Vani 4,5 R.C. €. 476,43
Piano Primo – Interno n. 4 – Via dei Ginepri n. 2, confinante con il Sub.n. 5, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.
VALORE €.161.000,00 (Centosessantunomila/00)

Immobile in Via dei Ginepri n. 2 – Civitavecchia (RM) : Lastrico Solare in edificio Plurifamiliare, posto al Piano Secondo. Trattasi di una zona terrazzata con accesso mediante scala a chiocciola esterna del tipo prefabbricata.
Al catasto Foglio n. 27 particella n. 350 Subalterno n. 8 - Cat. Lastrico Solare - Piano 2°–
Via dei Ginepri n. 2, confinante con il Sub.n. 6, il Sub.n. 5, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.
VALORE €.23.000,00 (Ventitremila /00)

Immobile in Via dei Ginepri n. 2 – Civitavecchia (RM) : Cantina in edificio Plurifamiliare, posta al Piano Seminterrata. Trattasi di una cantina con afferente un altro piccolo ambiente, il tutto accessibile dall'esterno mediante scala esterna.
Al catasto Foglio n. 27 particella n. 350 Subalterno n. 9 - Cat. C/2 Cl.2 Mq. 44 R.C. €. 179,52
Via dei Ginepri n. 2, confinante con il Sub.n. 5, part.n. 350 per piu' lati, salvo se altri.
VALORE €.59.000,00 (Cinquantanovemila /00)

Quota Parte Area Pertinenziale (Part.n. 350), pari a 810/1000.
VALORE €. 36.450,00 (Trentaseimilaquattrocentocinquantamila /00)

Totale Lotto 2 **€.743.450,00** (Settecentoquarantatremilaquattrocentocinquanta/00)

LOTTO 3 – Proprietà esclusiva -

Immobile in Strada Bandita delle Mortelle n. snc – Civitavecchia (RM) : Terreno, di mq. 798 con categoria S/3, il tutto accessibile dalla Strada Bandita delle Mortelle.
Al catasto Foglio n. 24 particella n. 1758 - Cat. S/3 Mq. 798 R.D. €. 5,15 R.A. €. 2,68
Strada Bandita delle Mortelle snc, confinante con [redacted], salvo se altri.
VALORE €. 20.000,00 (Ventimila/00)

Totale Lotto **€.20.000,00** (Ventimila/00)

Montalto di Castro 28-07-2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Carlo CHICHI

Il sottoscritto ha inviato copia alle parti.
Montalto di Castro 28-07-2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Carlo CHICHI

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA – VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA

Il Giorno 25 del mese di Luglio dell'anno Duemilaquattordici, il sottoscritto Geometra Carlo CHICHI, deposita a mezzo di pec.certificata " carlo.chichi@geopec.it", l'elaborato di Consulenza Tecnica che precede e che si compone di pagine 17 e dei seguenti allegati;

A) Verbale di Sopralluogo in data 23.07.2014;
B) Istanza L.724/94 prot.n. 8540 del 30.03.1995 Pratica n. 901/95
   Istanza di accesso agli atti
   Calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori
C) Planimetria Catastale degli immobili
D) Visure Catastali di entrmbi i soggetti esecutati ;
E) Variazione catastale per modifica toponomastica
F) Certificato notarile ;
G) Estratto di mappa del fabbricato e del terreno
H) Ripresa fotografica;