

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 87/2023**

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

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

GIUDICE: **DOTT.SSA DOMINICI ALESSANDRA**

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

CUSTODE: **AVV. CRESCENTINI GUERRINA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

- In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della

Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; oppure:

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

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

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

3. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...;

5. acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

6. 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

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;

7. 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

8. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

9. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;

10. 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 ai sensi dell'articolo 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

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

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'articolo 40, comma sesto, della 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;

11. verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. 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 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; 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;

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

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

15. appuri, sulla scorta 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

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo prò quota. 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 ed 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.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

16. 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;

17. 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

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- ***depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:*
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;*
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;*
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*
- *Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili *****Omissis*****per i diritti di proprietà dell'immobile:
- Abitazione in Fiumicino, via delle Balene n°2.

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09.06.2023	Accettazione telematica	
	Fascicolo telematico	09.06.2023 – 15.09.2023	Consultazione telematica	
	Invio perizia alle parti	15.09.2023	Invio perizia tramite pec	
	Deposito perizia	06.10.2023	Deposito telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	09.06.2023	Planimetria, visura storica catastale ed estratto di mappa dell'immobile oggetto di procedura	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Accesso agli atti il 13.06.2023 e risposta del Comune il 15.06.2023		
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	Accesso il 15.06.2023		
NOTAIO SINISCALCHI PIERPAOLO	Atto Compravendita	Atto di compravendita del ****Omissis****		
NOTAIO FANTINI ROBERTO	Atto Compravendita	****Omissis****		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO DI	Sopralluogo	29.06.2023	Accesso eseguito	
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA DI	Udienza	31.10.2023 11:15		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	si	Depositato il 26.05.2022		si
Istanza di vendita	si	Depositata il 26.05.2023		si
Nota di trascrizione pignoramento	si	Depositata il 13.06.2023		si
Segnalazioni al Giudice: non risultano segnalazioni.				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
 - Immobile in Fiumicino *****Omissis*****. Tipo : Abitazione

IPOTECHE: **** <i>Omissis</i> ****
PIGNORAMENTI: **** <i>Omissis</i> ****
SEQUESTRI: **** <i>Omissis</i> ****
DOMANDE GIUDIZIALI: **** <i>Omissis</i> ****
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: **** <i>Omissis</i> ****

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

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

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Abitazione popolare	
COMUNE	FIUMICINO	
VIA / CIVICO	VIA DELLE BALENE N° 2	
PIANO/INTERNO	P-T/INT. 2	
PIANO	P-T	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno/pranzo	mq 14,29
	Bagno	mq 3,78
	Camera	mq 14,25
	Disimpegno	mq 6,72
	Cameretta abusiva	mq 7,09
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 39,04
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Area giardinata		mq 29,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								
CONFINI								
Via delle Balene, sub. 501, sub. 503, salvo altri e/o diversi confini.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
****O	***	***	****O	****	****	****O	****Omissis****	****Omiss
missis	*O	*O	missis*	Omis	Omis	missis		is****
****	mis	mis	***	sis**	sis**	****		
	sis*	sis*		**	**			
	***	***						
Indirizzo: VIA DELLE BALENE n. 2 Interno:2 piano:T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Abitazione al piano terra di un fabbricato con annessa corte esterna. L'immobile è sito in zona centrale del Comune di Fiumicino, nelle vicinanze del Mar Tirreno. All'immobile si accede tramite un cancello in ferro e porta di casa blindata. E' composto da: soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera e cameretta che risulta però essere stata edificata abusivamente. Copertura con tetto a tegole. Pavimenti in gress, porte in legno, infissi in alluminio con persiane e zanzariere; prospetti intonacati e tinteggiati, pareti interne intonacate e tinteggiate con forte presenza di condensa e umidità. Impianto elettrico con salvavita, riscaldamento autonomo a gas metano con termosifoni, impianto idro-sanitario a rete pubblica.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo residenziale, ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane.								

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

Quesito 2.B)

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

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

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile sub 5: L'abitazione risulta regolarmente accatastata, ma la planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi.

Difformità riscontrata: è stata creata una ulteriore stanza di circa 7 mq., ricavata da parte dell'area giardinata. Non è possibile attualmente sanare questo abuso

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe censuarie acquisite identificano il beni nella sua completezza.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: I beni ricadono in zona B, sottozona B3a_Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa, secondo il P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 162 del 31.03.2006.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): n.a.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Permesso di costruire in sanatoria n. 376/S/2010 rilasciata dal Comune di Fiumicino in data 19 luglio 2010 prot.n.0074560/04 (nel quale si indica come anno di ultimazione della costruzione l'anno 2001).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non fornita.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile villino

Difformità edilizie: presenza di una stanza abusiva di circa 7 mq., ricavata da parte dell'area giardinata.
Sanabilità: al momento non sanabile, la stanza abusiva va demolita ripristinando la situazione progettuale.
Costi: € 5.000,00

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo storico:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		<i>x</i>
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		<i>x</i>

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: n.a. (non è presente il Condominio)</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: n.a.</i>
<i>Spese condominiali: n.a.</i>
<i>Altro: n.a.</i>
Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici
Il bene oggetto di procedura non risulta essere soggetto a usi civici o diritti demaniali.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

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

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

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

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

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

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: N.A.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: N.A.

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

Canone di locazione lotto (€/mq x mese): € 375,20

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

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

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: Non divisibile

Lotto: abitazione in Fiumicino in via delle Balene n. 2

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

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Più lotti: n.a.

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale**

Lotto Villino		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 39,04	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 44,00
Accessori	Area giardinata	mq 29,00	mq(10%di29,00)	mq 2,90
			Superficie commerciale	mq 46,90
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il CTU, in base alla media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2022, determina tali valutazioni:</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione	Val. locali	Min. 1.600,00 ÷ Max. 2.000,00	€/mq 1.800,00	€/mq 1.856,83
	OMI	Min. 1.750,00 ÷ Max. 2.600,00	€/mq 2.175,00	
	BI	Min. 1.289,00 ÷ Max. 1.902,00	€/mq 1.595,50	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo: si ritiene di applicare un coefficiente di demerito - 15% per lo stato di manutenzione dell'immobile: (1.856,83 - 15% (1.856,83))= €/mq 1.578,30</i>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Abitazione	46,90	1.578,30	€ 74.022,27	
Valore di Mercato lotto			€ 74.022,27	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Abitazione: n.a.				
Costo demolizione stanza abusiva			€ 5.000,00	
- Altri tipi di detrazione -				
<i>Descrizione: n.a.</i>				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto	€		Euro/00	
Abitazione	69.022,27			
Valore di Mercato lotto in cifra tonda	69.000,00		Sessantanovemila/00	

Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .

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

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

Tarquinia, 06.10.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Daniele Baldoni