

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 12/2024 R.G.E.

Promossa da: BANCA BPM S.P.A

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.: Dott. _____

C.T.U.: Dott. _____

CUSTODE Dott. / _____

IL C.T.U.
Dott. Ing. Claudi

PREMESSA

Il G.E. Dott. St [redacted], in data 25.02.2024 ha nominato Consulente Tecnico di Ufficio, per la esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Ing. [redacted], nato a [redacted] (Pg) il [redacted] C.F. [redacted], iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma dal 2010 al n. [redacted] nonché iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Civitavecchia.

Nei termini previsti il sottoscritto ha depositato in via telematica l'atto di accettazione dell'incarico prestando giuramento di bene adempiere all'incarico conferitogli.

Successivamente, si è provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico, i documenti ivi depositati per la consultazione e i necessari approfondimenti.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti, effettuati i necessari accertamenti e sopralluoghi, esperite le indagini ritenute opportune, lo scrivente, ad assolvimento dell'incarico conferitogli, ha proceduto a redigere la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, svolgendo le operazioni peritali meglio descritte nelle pagine a seguire.

QUESITI POSTI DAL G.E.

Quesito n. 1)

verificati, 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;

Quesito n. 2)

effettuati, 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 oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo 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. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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 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.

Quesito n. 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);

Quesito n. 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 trascritto il - ...

Quesito n. 5)

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

Quesito n. 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 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;*

Quesito n. 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;

Quesito n. 8)

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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

Quesito n. 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'art. 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;

Quesito n. 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 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;

Quesito n. 11)

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

Quesito n. 12)

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

Quesito n. 13)

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;

Quesito n. 14)

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 proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo

pro 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.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Quesito n. 15)

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;

Quesito n. 16)

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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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;

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **04.03.2024** si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia per acquisire informazioni sulla consistenza dell'immobile pignorato (allegati n. 1 e 2) e stralcio di foglio catastale (allegato n. 3).

In data **20.03.2024** insieme al custode Avv. G _____, il sottoscritto continua le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio eseguendo il primo tentativo di accesso presso l'immobile, purtroppo con esito infruttuoso causa l'assenza della parte esecutata (allegato 4.a);

In data **03.04.2024** viene eseguito un nuovo sopralluogo, questa volta con esito positivo. Nel corso del sopralluogo vengono ispezionati accuratamente i luoghi, vengono scattate fotografie ed eseguite le necessarie misurazioni, il c.t.u. chiude il verbale dopo averlo letto, confermato e sottoscritto. (allegato n. 4.b).

In data **29.04.2024** vengono acquisiti il Certificato Anagrafico di Matrimonio ed il certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di Famiglia; (Vedi allegato n. 6).

In data **28.05.2024** viene acquisito l'importo relativo al debito condominiale contratto dal signor _____ ivi residente (Allegato n. 10).

In data **18.06.2024** viene acquisito l'atto ultraventennale presso il notaio _____ lei. (allegato n. 5).

In data **08.08.2024**, viene inoltrata richiesta di accesso agli atti per la visione e l'eventuale riproduzione di copie di concessioni edilizie, eventuali permessi a costruire, eventuali denunce di inizio attività, di eventuali concessioni in sanatoria e del certificato di abitabilità, accesso agli atti regolarmente eseguito in data **20.08.2024**. (allegato n. 7, 8 e 9).

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1)

E' stato eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici Competenti.

Nel fascicolo agli atti la documentazione risulta completa ed esaustiva, si è provveduto comunque ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria delle unità immobiliari, le visure catastali e l'estratto di mappa (allegati n. 1, 2 e 3).

Quesito n° 2)

Dall'esame preliminare della documentazione si precisa quanto segue:

- in primo luogo,

il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla Dott.ssa () Notaio in Palermo.

Per l'immobile pignorato la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

- in secondo luogo,

il creditore precedente ha depositato gli estratti catastali attuali e gli estratti catastali storici. Il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria dell'unità immobiliare, la visura catastale storica e l'estratto di mappa (allegati n. 1, 2 e 3).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

- in terzo luogo,

il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto CTU ha acquisito il Certificato Anagrafico di Matrimonio ed il certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di Famiglia (Vedi allegato n. 6).

Quesito n° 3)

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come verificate presso gli uffici competenti e in base alla documentazione in atti.

- Ipoteche

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 25 anni, del 09/10/2012 notaio

rep. 412775/24785, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare di Civitavecchia il 17/10/2012 al n. 1173 Registro Particolare e al n. 8270 Registro Generale per € 307.720,00 – cap. € 153.859,98

a favore

Banco Popolare Società Cooperativa
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di
1/2

in Pol. [redacted]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Grava sull'intera proprietà:

- foglio 64, part. 535, sub. 2 (A/2)

- **Servitù**

Non risultano sentenze dichiarative di servitù

- **Sequestri**

Non risultano sentenze dichiarative di sequestri

- **Sentenze dichiarative di fallimento**

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento

- **Pignoramento**

Atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia
del 05/01/2024 n. di repertorio 3776 trascritto presso l'Agenzia delle
Entrate di Civitavecchia il 02.02.2024 ai nn. 1103/851,

contro

- [redacted] nata in Polonia il

C.F. [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di
1/2;

- [redacted] in Polonia il C.F.

[redacted] diritto di proprietà per la quota di 1/2.

A favore di

- Banco BPM S.P.A. con sede in MILANO Codice fiscale 09722490969

Grava su:

- foglio 64, part. 535, sub. 2 (A/2) immobile oggetto della presente procedura.

Quesito n° 4)

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio _____ con sede in Roma, del 09.10.2012 rep. N. 412774/24784, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 17.10.2012 ai nn 8269/5473, _____ ta in Polonia il _____ C.F. _____

Per il diritto di proprietà per la quota di ½ e

_____ in Polonia il

diritto di proprietà per la quota di ½.

acquistano da _____ nata a _____ (Vt) il _____ codice fiscale _____ l'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Ladispoli al foglio 64, part. 535, sub. 2.

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio _____ con sede in Roma, del 25.07.2000 rep. N. 16190/1446, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 27.07.2000 ai nn 7515/4376, _____ nata a _____ (Vt) il _____ codice fiscale _____ acquista da _____ nata a Roma il _____, da _____ lo nato a _____ Roma il _____ .F. _____, da _____ nato a Roma il _____ C.F. _____, da _____ nato a Roma il _____ C.F. _____

l'unità oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Quesito n° 5)

Viene acquisito l'atto ultraventennale.

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [redacted] con sede in Roma, del 25.07.2000 rep. N. 16190/1446, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 27.07.2000 ai nn 7515/4376, ([redacted] nata a [redacted] (Vt) il 11. [redacted], codice fiscale [redacted] ([redacted] acquista da [redacted] nata a Roma il 1 [redacted] .F. [redacted] da [redacted] nato a Roma il [redacted] .F. [redacted] X, da [redacted] nato a Roma il [redacted] .F. [redacted], da [redacted] nato a Roma il [redacted] .F. [redacted], l'unità oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

(allegato n. 5).

Quesito n° 6)

Comune di Ladispoli, Via Nino Bixio n. 6, in dettaglio:

- Appartamento posto al piano primo, identificato catastalmente al foglio 64 particella 535 sub. 2 con destinazione abitativa.

Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, disposto su 6 piani fuori terra compreso il piano attico, ai quali si accede da due scale distinte denominate A e B. L'edificio è dotato di due ascensori, uno per ciascuna scala.

L'abitazione, si sviluppa al piano primo con accesso dalla scala condominiale A. Termoautonomo, è dotato di servizio igienico dotato di tutti i sanitari, In ottimo stato di conservazione è stato ristrutturato di recente.

Sia il portoncino di accesso, sia gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Parte della pavimentazione è in parquet e parte in maioliche. Cucinino e bagno sono rivestiti in maioliche. Il resto delle pareti e dei soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Dotato di balcone con accesso diretto dal soggiorno e dalla camera da letto.

Non sono agli atti le certificazioni degli impianti.

Confini

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è a confine rispettivamente con:

- Con Via Nino Bixio a Nord-Ovest;
- Con particella 536 a Sud-Ovest;
- Con via Salvo D'Acquisto a Nord-Est;
- Con particella 532 a Sud-Est;

Dati Catastali

Unità immobiliare adibita ad abitazione

distinta al Foglio **64** particella **535** subalterno 2

zona censuaria - Categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **4 vani**,

sup. catastale totale: **72 m²**, Totale escluse aree scoperte: **68 m²**

rendita euro **599,09**,

Via Nino Bixio n. 6, Scala A, Int. 1 Piano 1.

Superficie calpestabile

Unità immobiliare adibita ad abitazione Piano 1° (P.la 535 sub 2)
Superficie calpestabile in mq
PIANO PRIMO

Ingresso/Soggiorno	29,72
Cucina	6,73
Letto	12,06
Disimpegno	5,04
Bagno	4,34
Ripostiglio	4,12
Totale Piano Primo	62,01
Totale superficie calpestabile in mq	62,01
Balcone (sup. calpestabile)	13,20

Superficie Lorda (commerciale)

Nella valutazione della superficie vengono applicati le norme tecniche per la determinazione delle superfici di cui al DPR 138/98.

Unità immobiliare adibita ad abitazione Piano 1° (P.la 535 sub 2)		
Superficie lorda in mq		
PIANO PRIMO		
Destinazione	Superficie Raguagliata	Superficie commerciale
Abitazione	68.5 x 100 %	68,50
Balcone	13,20x30 %	3,96
Totale superficie lorda in mq		72,46

I debitori eseguiti risultano essere soggetti privati pertanto la vendita immobiliare è un'operazione fuori dall'esercizio dell'opzione IVA.

Quesito n° 7)

La descrizione attuale dei beni risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n° 8)

L'unità immobiliare, come destinazione, risulta conforme all'accatastamento mentre differisce a livello planimetrico per una diversa disposizione degli

spazi interni, prima di procedere con la variazione presso il Catasto bisogna attivare l'iter autorizzativo per acquisire il titolo abilitativo. Trattandosi di una variazione interna è sufficiente un Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.

Quesito n° 9)

Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ladispoli (approvato con DGRL n. 2453 del 06/06/1978. E' stata adottata dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione di C.C. N. 29 del 31 luglio 2019, la variante al piano regolatore adottata con delibera di consiglio numero 15 del 04.03.2010 e numero 16 del 05.03.2010 a seguito esame osservazioni, adeguamento al piano territoriale paesistico e riduzione peso insediativo. Gli immobili ricadono in zona *B3 della suddetta variante, il fabbricato è stato edificato prima dell'approvazione del PRG.*

Quesito n° 10)

Come si evince dal certificato di abitabilità n. 13 del 20.07.1976 (vedi allegato n. 7) i titoli abilitativi che si sono succeduti negli anni sono:

Licenza di costruzione n. 390 del 27/08/1968 (Allegato n. 8);

variante n. 14 del 20/07/1976 (Allegato n. 9).

Come già indicato al punto precedente, l'immobile presenta una diversa disposizione interna delle tramezzature, abuso sanabile ai sensi del DPR 380/2001. **Per spese tecniche, presentazione istanza, diritti di segreteria e sanzioni previste è ipotizzabile una spesa pari a € 5.000,00.**

Quesito n° 11)

Effettuate le opportune verifiche si è appurato che non risultano pendenti procedimenti giudiziari riguardanti i beni pignorati eccetto quelli già trattati nel quesito n. 3.

Quesito n° 12)

L'unità immobiliare contraddistinta al foglio 64 particella 535 sub. 2 risulta abitata da uno degli esecutati, nello specifico:

è nato in il 1 7 C.F.

Quesito n° 13)

Gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Sugli immobili non ricadono vincoli di P.T.P.R.

Spese condominiali.

Da quanto inviato dall'Amministratore di condominio resta un insoluto, a carico del signor [redacted] ivi residente, un importo di € 2.692,41 al 30.11.2024, nello specifico € 1696,41 al 31.12.2023 e € 996,00 per il 2024 (Allegato n. 10).

Diritti demaniali o usi civici.

Non risultano diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n° 14)

All'atto della del pignoramento le parti esecutate,

> [redacted] nata in il [redacted] C.F.

Per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e

nato in ia il [redacted] C.F.

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$,

erano intestatari, dell'immobile pignorato contraddistinto al

- foglio 64 particella 535 Sub. 2.

Non è materialmente divisibile in natura in quanto trattasi di unità immobiliare con accesso da scala condominiale.

Quesito n° 15)

Come già sottolineato al quesito precedente, non è materialmente divisibile in natura in quanto trattasi di unità immobiliare con accesso da scala condominiale.

Quesito n° 16)

L'immobile in oggetto viene valutato con il metodo della stima sintetica, in base a valori unitari espressi al mq di superficie lorda, calcolata con i criteri riportati nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio (con rif. D.P.R. 138/1998) con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo attenente a beni immobiliari, tenendo conto dello specifico stato di conservazione generale ed adeguato attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 2 (Ladispoli: B1/Centrale-Centro Urbano/Residenziale), del borsino immobiliare della zona e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 1850,00 €/mq.

Per tenere conto delle diverse destinazioni dei singoli ambienti e del loro grado di conservazione sono stati utilizzati dei coefficienti di omogeneizzazione, così come riportato nel DPR 138/98.

Unità abitativa (p.IIa 535 sub. 2)

Superficie lorda: mq 72,46

Valore immobile è pari quindi a € 1850,00 x mq 72,46 = € 134.051,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 134.051,00 = € -13.405,10

Valore di Stima **€ 120.645,90**

Che si approssima a **€ 120.600,00.**

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 20 e dei seguenti allegati:

ALLEGATI:

1. Visura catastale storica F. 64 Part. 535 Sub. 2
2. Planimetria catastale F. 64 Part. 535 Sub. 2
3. Stralcio Foglio di Mappa 64

4. Verbali di sopralluogo:
 - a) del 20.03.2024
 - b) del 03.04.2024
5. Copia atto ultraventennale
6. Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia, stato civile degli esecutati, certificato storico di residenza e certificato anagrafico di matrimonio di
7. Certificato di abitabilità
8. Licenza di costruzione n. 390 del 27/08/1968
9. Variante n. 14 del 20/07/1976
10. Spese condominiali
11. Documentazione fotografica.

o*o*o*o*o

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. Ing. Claudio [redacted] riferisce all'Illustrissimo dott. [redacted], G.E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e per il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

o*o*o*o*o

Il sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. ([redacted]) ha trasmesso la bozza di relazione peritale alle parti fissando il termine per trasmettere eventuali osservazioni in merito al 21 settembre 2024.

Non essendo pervenute ad oggi note e/o osservazioni in merito si conferma quanto sopra riportato e riferisce all'Illustrissimo [redacted] Giudice del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e per il proseguimento delle indagini ritenute necessarie

Civitavecchia, lì 23 Settembre 2024

Il consulente tecnico di ufficio
Dott. Ing. Claudio [redacted]