

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 225/2023**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Arch. Stefano Bondesan

CUSTODE: Avv. Paglia Fabris

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **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:

Perizia di stima di compendio immobiliare composto da capannone industriale e corpo fabbrica destinato a direzionale comprensivo d'area esterna di deposito e manovra.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	25/10/2024		
	Fascicolo telematico	24/10/2024		
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	25/10/2024	Visure catastali e PLN stato di attuale	
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento territoriale	25/10/2024	Orto foto del compendio	
REGIONE LAZIO	Verifica on line	25/10/2024	Vincoli	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica – SUET	Estrazione copie procedure edilizie		
UNIV. AGRARIA	-	Attestazione Usi civici comune di Civitavecchia nel CDU		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	-		
	Pubblicità Immobiliare	-		
	Locazioni	-		
ANAGRAFE	-	-		

ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Conferimento in società			
	Atto Ultraventennale	Compravendita			
DATI DI INTERESSE					
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)	
PRIMO ACCESSO	Sopralluogo	27/11/2024	POSITIVO		
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza				
SEGNALAZIONI AL GIUDICE			No		
CASI DI OPPONIBILITA’	Contratti di locazione		No		
	Assegnazione della casa coniugale		No		

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	SI	24/10/2024		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2				
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
 - Immobile 01 - Tipo : UFFICI - vedi quesito 2.A)
 - Immobile 02 - Tipo : CAPANNONE- vedi quesito 2.A)
 - Immobile 03 - Tipo : TERRENI PERTINENZIALI

IPOTECHE:
PIGNORAMENTI:
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

• Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	si
PROVENIENZA (1. F):	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: <i>Non ne ricade la casistica</i>

-e2 – Certificato di matrimonio: <i>Non ne ricade la casistica</i>

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile 01			Tipo : Uffici					
COMUNE			Civitavecchia					
VIA / CIVICO			Strada delle Vigne 10					
PIANO/INTERNO			T-1					
			UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE	
			Uffici piano terra				mq 315	
			Magazzini e servizi				Mq 315	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 630	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegato A			
CONFINI								
Area pertinenziale comune ad altri subalterni individuato con subalterno 508								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	477	4	-	A10	1	11 VANI	Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€ 3.323,40
13	477	506		C/7	U	126 mq	126 mq	€ 162.68
Indirizzo: STRADA DELLE VIGNE n. 10 Piano S1 - T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA N. 6 UFFICI, 3 SERVIZI IGIENICI, ZONA DI ACCOGLIENZA CLIENTI AL PIANO TERRA, MENTRE NEL PIANO INTERRATO: MAGAZZINI DEPOSITI E SERVIZI GESTIONALI IMPIANTISTICI. LE FINITURE SONO DI TIPO TRADIZIONALI E NECESSITA DI								

AMMODERNAMENTO.
CARATTERISTICHE ESTERNE
CORPO FABBRICA IN CEMENTO ARMATO CON FINITURE A VISTA, PARETI IN VETRO COSTITUITO DA UN PIANO TERRA ED UNO INTERRATO DESTINATO A MAGAZZINO E SERVIZI.

Descrizione immobile

Immobile 02		Tipo : Capannone e Tettoia						
COMUNE		CIVITAVECCHIA						
VIA / CIVICO		STRADA DELLE VIGNE 10						
PIANO/INTERNO		TERRA						
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	CAPANNONE	mq 1500						
	TETTOIA	Mq 126						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 1626						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegato A						
CONFINI								
Area pertinenziale comune ad altri subalterni individuato con subalterno 508, subalterni atre proprieta': a nord 503-507-505								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
13	477	504		C/2	1	1460	Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€ 5051,98
Indirizzo: STRADA DELLE VIGNE n. 10 Piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Capannone Open spase con altezza interna media di 11 ml. Con pavimento in cemento, pareti in lamiera e struttura in portante in tralicci di ferro, copertura in amianto incapsulato con accessi carrabili, sopra luce e dotato di n.3 carroponte e soppalco inferro di circa 300 mq. Tettoia di servizio in alluminio.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Descrizione terreni

Immobile 03	Tipo : Area pertinenziale					
COMUNE	CIVITAVECCHIA					
VIA / CIVICO	STRADA DELLE VIGNE 10					
USO	AREA DI MANOVRA E DEPOSITO A CIELO APERTO					
TOTALE SUPERFICIE	Mq 11000					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						
CONFINI						
A SUD CON STRADA DELLE VIGNE, A EST CON STRADA DI COMPARTO A NORD CON SUBALTERNO 503 A OVEST CON SUB 561						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
13	477	508	BCNC			

13	827		ENTE URBANO	861		
13	828		ENTE RBANO	320		
13	825		ENTE URBANO	518		
13	826		AREA FABBRICATI DEMOLITI	22		

Indirizzo: Strada delle vigne 10

CARATTERISTICHE ESTERNE

AREA PERTINENZIALE DI MANOVRA E DEPOSITO MATERIALI, CON PAVIMENTO IN ASFALTO E PARTE A VERDE

Quesito 2.B)

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

Non ne ricade la casistica

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

La descrizione dei beni in pignoramento è corretta ma si evidenzia che non è stato indicato il SUB 508 nel pignoramento, bene comune non censibile a servizio delle particelle ed area di manovra del compendio immobiliare

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

-a1:

-a2: SI EVIDENZIA CHE IL COMPENDIO IMMOBILIARE E' COMPOSTO ANCHE DAL SUBALTERNO 508 QUALE AREA ESTERNA DI MANOVRA CHE NON È STATO INSERITO NEL PIGNORAMENTO ED ACCATASTATO COME BENE COMUNE NON CENSIBILE AL CATASTO FABBRICATI

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Non ne ricade la casistica

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

INDIVIDUATO AL PRG DEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA IN "ZONE INDUSTRIALI" DISCIPLINATO ALL'ART 22, RIENTRA NEL PIANO PARTICOREGGIATO DI ESECUZIONE DELLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI "LOC. CASE TURCI"

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica

PER I TERRENI PERTINENZIALI E' STATO EMESSO IL CDU IN DATA 15/11/2024

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

IL COMPLESSO EDILIZIO E' STATO COSTRUITO CON:

LICENZA EDILIZIA N.48/1976 DALLA SIG.RA -----

VARIATO DALLA ATTUALE PROPRIETA CON CONCESSIONE N.70/1980

AMPLIATO PER LA REALIZZAZIONE DELLA TETTOIA CON CONCESSIONE N.23/1996

PROROGATA CON CONCESSIONE N.144/1999

FRAZIONATO CON SCIA PROTOCOLLO 47484 DEL 2018, PER CESSIONE DI PARTE DEL CAPANNONE E DI AREA PERINENZIALE

L'IMMOBILE RISULTA PARZIALMENTE CONFORME ALLO STATO APPROVATO, SI EVIDENZIANO DEGLI ILLECITI EDILIZI CHE COINVOLGONO UN MANUFATTO IN FERRO ESTERNO DI 108 MQ, APPOGGIATO SUL PIAZZALE ED UN SOPPALCO IN FERRO CHE CAUSA UN AUMENTO DI SUPERFICIE POSIZIONATO ALL'INTERNO DEL CAPANNONE PER UNA METRATURA DI CIRCA 300 MQ

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

RILASCIATA IN DATA 14/02/1983 AL N. 168

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

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

Immobile LOTTO UNICO

Difformità edilizie: PRESENZA DI UN VOLUME IN FERRO SU AREA PERTINEZIALE E SOPPALCO

Sanabilità: NON SANABILE

Costi: LA STIMA DEI COSTI DI RIMESSA IN PRISTINO SI RIFERISCONO PER LA DEMOLIZIONE DELLE STRUTTURE INDIVIDUATE IN LOCO E POSSO ESSERE COMPUTATE VUOTO PER PIENO IN FUNZIONE DEI METRIQUADRI PER OPERE IN FERRO: Art. A.3.01.1.A DEL PREZZARIO REGIONE LAZIO 2023 STIMA IN € 17.13 AL MC LA DEMOLIZIONE DI OPERE IN FERRO – QUINDI:

((108 MQ *6 M) + (300 MQ X 3 ML)) X 17.13 = € 26.500 => RAGUAGLIATO A 25.000 €

--

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: NON NE RICADE LA CASISTICA
Spese straordinarie già deliberate: NON NE RICADE LA CASISTICA
Spese condominiali: NON NE RICADE LA CASISTICA
Altro: NON NE RICADE LA CASISTICA

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

NON PERSISTONO USI CIVICI

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile LOTTO UNICO		DAL DEBITTORE

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
LOTTO UNICO		COMPRAVENDITA E ATTO DO CONFERIMENTO IN SOCIETA'	SI

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

Descrizione: NON NE RICADE LA CASISTICA				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
NON NE RICADE LA CASISTICA
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICIE ED AREE PERTINENZE ALI			100 %	

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- <u>Giudizio di indivisibilità:</u>

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: SI
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

• Superficie commerciale

Immobile 01 UFFICI ED ACCESSORI		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 315	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 315
Accessori	Magazzini piano -1	mq 315	30 % Complessivi	Mq 95
			Superficie commerciale Uffici	Mq 410

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Lo studio del valore dell'immobile avviene con metodo comparativo attraverso la ricerca del più probabile prezzo di mercato della zona in cui l'immobile fa parte. Tale valore è individuato con la comparazione della banca dati delle quotazioni immobiliari e il prezzo di commercializzazione delle abitazioni simili dislocate nella stessa zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 1100 ÷ Max. 1550	€/mq 1400	€/mq 1400
	OMI	Min. 1200 ÷ Max. 1750	€/mq 1500	
	BI	Min. 1000 ÷ Max. 1600	€/mq 1300	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: L'individuazione del valore medio tiene conto dello stato manutentivo e della localizzazione				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile 01 Uffici	410	1400	€ 574.000	
<u>Valore di Mercato in cifra tonda</u>			<u>€ 550.000</u>	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Non previsti				
Costo Regularizzazione abuso			€	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione: Non previsti				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Immobile	€		Euro/00	
Uffici	550.000		Cinquecentocinquantamila/00	

Immobile 02 Capannone e tettoia	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 1500	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 1500
		Superficie commerciale Capannone	Mq 1500
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
Lo studio del valore dell'immobile avviene con metodo comparativo attraverso la ricerca del più probabile prezzo di mercato della zona in cui l'immobile fa parte. Tale valore è individuato con la comparazione della banca dati delle quotazioni immobiliari e il prezzo di commercializzazione delle abitazioni simili dislocate nella stessa zona.			
Tipologia immobile	Valori di mercato	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con

		€/mq		arrotondamenti
Capannone	Val. locali	Min. 400 ÷ Max. 600	€/mq 500	€/mq 400
	OMI	Min. 450 ÷ Max. 550	€/mq 500	
	BI	Min. 300 ÷ Max. 600	€/mq 450	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo:				
L'individuazione del valore medio tiene conto dello stato manutentivo e della localizzazione				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile 02 Capannone	1500	400	€ 560.000	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 560.000	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Sono previste le detrazioni per il ripristino delle opere abusive delle opere abusive				
Costo Regolarizzazione abuso			€ 25000	
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Descrizione:				
Non previsti				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Immobile	€		Euro/00	
Capannone	535.000		Cinquecentotrentacinquemila/00	

Immobile 03 TERRENI VINCOLATI		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 4500	10 % FINO A 200 POI 2%	mq 106
			Superficie commerciale Terreni vincolati	Mq 106
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Lo studio del valore dell'immobile avviene con metodo comparativo attraverso la ricerca del più probabile prezzo di mercato della zona in cui l'immobile fa parte. Tale valore è individuato con la comparazione della banca dati delle quotazioni immobiliari e il prezzo di commercializzazione delle abitazioni simili dislocate nella stessa zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Capannone riferimento	Val. locali	Min. 400 ÷ Max. 600	€/mq 500	€/mq 400
	OMI	Min. 450 ÷ Max. 550	€/mq 500	
	BI	Min. 300 ÷ Max. 600	€/mq 450	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo:				
L'individuazione del valore medio tiene conto dello stato manutentivo e della localizzazione				

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>Terreni vincolati</i>	106	400	€ 42.400
<u>Valore di Mercato in cifra tonda</u>			<u>€ 42.400</u>
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
Non previsti			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Immobile	€	Euro/00	
Terreni Vincolati	42.400	quarantaduemilaquattrocento/00	

Immobile 04		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
TERRENI NON VINCOLATI		mq 6500	100 % DEL TOTALE	mq 6500
			Superficie commerciale Terreni NON vincolati	Mq 6500
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Lo studio del valore dell'immobile avviene con metodo comparativo attraverso la ricerca del più probabile prezzo di mercato della zona in cui l'immobile fa parte. Tale valore è individuato con la comparazione della banca dati delle quotazioni immobiliari e il prezzo di commercializzazione delle abitazioni simili dislocate nella stessa zona.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Capannone riferimento	Val. locali	Min. 15 ÷ Max. 60	€/mq 30	€/mq 30
	OMI	Min. 00 ÷ Max. 00	€/mq 00	
	BI	Min. 00 ÷ Max. 00	€/mq 00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo:				
L'individuazione del valore medio tiene conto dello stato manutentivo e della localizzazione				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Terreni NON vincolati	6500	30	€ 195.000	
<u>Valore di Mercato in cifra tonda</u>			<u>€ 195.000</u>	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
Non previsti		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Immobile	€	Euro/00
Terreni non Vincolati	195.000	centonovantacinquemila/00

- Stima del valore di mercato Complessivo		
Lotto UNICO	€	Euro/00
Uffici	550.000	Cinquecentocinquantamila/00
Capannone	535.000	Cinquecentotrentacinquemila/00
Terreni Vincolati	42.400	quarantaduemilaquattrocento/00
Terreni non Vincolati	195.000	centonovantacinquemila/00
TOTALE VALORE DI STIMA	1.322.400	Unmilionetrecentoventiduemilaquattrocento/00

VALORE ARROTONDATO STIMATO => 1.320.000,00 euro

Comune di Civitavecchia, li 18/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Stefano Bondesan

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALL. A PLANIMETRIE E RILIEVO FOTOGRAFICO
ALL. B VERSIONE PERIZIA PRIVACY
ALL. C IDENTIFICATIVI CATASTALI
ALL. D DESCRIZIONE DEL LOTTO
ALL. E VISURE CATASTALI
ALL. F LICENZE EDILIZIE
ALL. G AGIBILITA'
ALL. H CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ALL. I CERTIFICATO USI CIVICI
ALL. L ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
ALL. M ATTO CONFERIMENTO AZIENDALE
ALL. N - CONTRODEDUZIONI