

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 44/2023 R.G.E.

Promossa da: AMCO ASSET MANAGEMENT S.P.A

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.: Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Dott. Ing. Claudio UBALDI

CUSTODE Dott. Avv. Fabiola Viola

IL C.T.U.
Dott. Ing. Claudio Ubaldi



PREMESSA

Il G.E. Dott. Francesco Vigorito, in data 29.01.2022 ha nominato Consulente Tecnico di Ufficio, per la esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Ing. Claudio Ubaldi, nato a Foligno (Pg) il 28.02.1963, C.F. BLDCLD63B28D653S, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma dal 2010 al n. B32551, nonché iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Civitavecchia.

Successivamente, 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)

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;

Quesito n. 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 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 della certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto d'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 alla immediata acquisizione dello stesso. Nel caso 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 spossa 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; 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** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;**

Quesito n. 13)

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

Quesito n. 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;

Quesito n. 15)

appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della 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 quota 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. 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n. 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 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 19.06.2023 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 20.06.2023 insieme al custode Avv. Fabiola Viola, il sottoscritto continua le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso l'immobile sito in Ladispoli, via Nino Bixio n. 13.

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 alle ore 16,00 (allegato n. 4).

In data 17.07.2023 è stata fatta richiesta della copia dell'atto ultraventennale presso l'Archivio Notarile di Roma (allegato n. 5).

In data 23.08.2023, con PEC indirizzata al Comune di Ladispoli, il sottoscritto trasmette richiesta di certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e stato civile ed eventuale certificato di matrimonio degli esecutati, alla quale in pari data viene dato riscontro (Vedi allegato n. 6).

In data 23.08.2023, con PEC indirizzata al Comune di Ladispoli, 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. (allegato n. 7). Accesso agli atti che viene eseguito in data 29.08.2023.



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 procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla Dottoressa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo.

Per tutti gli immobili pignorati la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

- in secondo luogo,

il creditore procedente 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 procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto CTU ha provveduto a inoltrare richiesta presso il comune di Ladispoli (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, atto Notaio Di Tarsia Di Belmonte Francesco Edoardo della durata di 30 anni, del 09/08/2007 rep. 72039, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare di Civitavecchia il 13/08/2007 al n. 3061 Registro Particolare e al n. 10673 Registro Generale per € 300.000,00 – cap. € 200.000,00 a favore

Banca per la Casa S.p.A.

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

contro

██████████ nato in Romania il ██████████ C.F.

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

██████████ nata in Romania il ██████████ C.F.

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

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 26 maggio 2009 al n. 995 di surrogazione ai sensi della legge 2 aprile 2007 n. 40

Grava sull'intera proprietà:

- foglio 64, part. 514, sub. 8 (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 25/02/2023 n. di repertorio 162 trascritto presso **il servizio di pubblicità immobiliare di Civitavecchia** il 29.03.2023 ai nn. 3211/2351,

contro

- ██████████ nato in Romania il ██████████ C.F.
██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
- ██████████ nata in Romania il ██████████ C.F.
██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

A favore di

- Amco Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli
Codice fiscale 05828330638

Grava su:

- foglio 64, part. 514, sub. 8 (A/2)

immobile oggetto della presente procedura.

Quesito n° 4)

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio Di Tarsia Di Belmonte Francesco Edoardo con sede in Roma, del 09.08.2007 rep. N. 41/24, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare di Civitavecchia il 13.08.2007 ai nn 10672/5983, ██████████ nato in Romania il ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e ██████████ nata in Romania il ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

acquistano



- da [REDACTED] nato a Roma in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di proprietà bene personale, da [REDACTED] nato a Roma in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di proprietà bene personale e da [REDACTED] nata a Roma in [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 4/6 di proprietà l'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Ladispoli al foglio 64, part. 514, sub. 8.
- A [REDACTED] nato a Roma in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di proprietà bene personale, a [REDACTED] nato a Roma in [REDACTED] 0 CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di proprietà bene personale e a [REDACTED] nata a Roma in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/6 di proprietà **è pervenuta** per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 23/07/2007 repertorio 86/393 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 10/11/2008 ai numeri 12808/7732 da [REDACTED] nato a Roma in [REDACTED] 7 CF [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà e deceduto in data 14/07/2007 dell'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Ladispoli al foglio 64, part. 514, sub. 8.
 - Con Atto di compravendita (Atto di provenienza ultraventennale), a rogito del Notaio Fea Mario con sede in Roma, del 10.11.2000 rep. N. 65694/8322, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia ai nn 11350/6592 il 29.11.2000, [REDACTED] nato a Roma in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di



proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] nata a Roma in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni, **acquistano da** [REDACTED] nato a Bisceglie (Ba) in data [REDACTED] CF [REDACTED], l'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Ladispoli al foglio 64, part. 514, sub. 8.

Quesito n° 5)

- Con Atto di compravendita (Atto di provenienza ultraventennale), a rogito del Notaio Fea Mario con sede in Roma, del 10.11.2000 rep. N. 65694/8322, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia ai nn 11350/6592 il 29.11.2000, [REDACTED] nato a Roma in data 06/10/1927 CF [REDACTED] per i diritti pari a ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] nata a Roma in data [REDACTED] CF [REDACTED] per i diritti pari a ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni, acquistano da [REDACTED] nato a Bisceglie (Ba) in data [REDACTED] CF [REDACTED], l'unità oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

Avendo il Notaio cessato l'attività il sottoscritto CTU ha provveduto ad inoltrare richiesta, in data 17.07.2023, presso l'Archivio Notarile di Roma copia dell'atto di provenienza ultraventennale sopra citato all'archivio notarile di Roma. (allegato n. 5).

Quesito n° 6)

Comune di Ladispoli, Via Nino Bixio n. 13, in dettaglio:

- Appartamento posto al piano primo, interno 8, identificato catastalmente al foglio 64 particella 514 sub. 8 con destinazione abitativa.

Descrizione



L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, disposto su 6 piani fuori terra, compreso il piano attico, a destinazione abitativa, con struttura portante realizzata in c.a..

L'abitazione, si sviluppa al piano primo con accesso dalla scala condominiale. Il portoncino di accesso è blindato, infissi interni in legno mentre quelli esterni in PVC dotati di zanzariere con telaio in alluminio.

La pavimentazione delle camere è in laminato posato sul pavimento preesistente.

Il resto dei locali è pavimentato in ceramica con zoccolino stesso materiale. Il bagno pavimentato e rivestito in ceramica è dotato di doccia e sanitari.

L'angolo cottura è rivestito a muro con maioliche. Il balcone, di notevole estensione, è pavimentato in gres. Dotato di impianto termico autonomo.

Le pareti perimetrali presentano tracce di umidità.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.

Sono presenti dei condizionatori, di proprietà del comproprietario.

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 Sud-Est;
- Distacco Con particella 485 a Nord Est;
- Distacco Con particella 501 a Nord-Ovest;

Dati Catastali

Unità immobiliare adibita ad abitazione

distinta al Foglio **64** particella **514** subalterno **8**

zona censuaria - Categoria **A/2**, classe **1**, consistenza **3,5 vani**,

sup. catastale totale: **69 m²**, Totale escluse aree scoperte: **61 m²**

rendita euro **379,60**,



Via Giuseppe Garibaldi sc, **interno 8** piano 1.

Superficie calpestabile

Unità immobiliare adibita ad abitazione Piano T (P.Ia 514 sub 8)	
Superficie calpestabile in mq	
PIANO TERRA	
Soggiorno con angolo cottura	16,40
Letto	15,60
Letto	9,55
WC	4,95
Ingresso/Disimpegno	6,20
Totale Piano Terra	52,70
Totale superficie calpestabile in mq	52,70
Balcone	30,40

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 T (P.Ia 514 sub 8)		
Superficie lorda in mq		
PIANO TERRA		
Destinazione	Superficie Ragguagliata	Superficie commerciale
Abitazione	60,90 x 100 %	60,90
Balcone	30,40x30 %	9,12
Totale superficie lorda in mq		70,02



Il debitore esecutato risulta essere soggetto privato 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 ad **esclusione dell'indirizzo**. Sul pignoramento è indicata via Giuseppe Garibaldi senza numero civico così come indicato sia nella planimetria catastale, sia nella visura catastale. Attualmente l'indirizzo dell'immobile è Via Nino Bixio n. 13. Quindi *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.*

Quesito n° 8)

L'unità immobiliare, sia come destinazione, sia planimetricamente, risulta conforme all'accatastamento.

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, di completamento, il fabbricato è stato edificato prima dell'approvazione del PRG.*

Quesito n° 10)

Come si evince dal certificato di abitabilità n. 75 del 19.11.1971 (vedi allegato 9) i titoli abilitativi che si sono succeduti negli anni sono:

Licenza di costruzione n. 407 del 28/08/1968;

variante n. 628 del 31/08/1968;

Variante n. 95 del 17.04.1969;



variante n. 131 del 02.05.1969;

variante (in sanatoria) n. 40 del 18.11.1971;

Ovviamente quanto sopra indicato è relativo al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare.

APE e Certificazione Impianti di data recente non disponibili.

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 514 sub. 8 risulta abitata da uno dei comproprietari, il signor [REDACTED]. Nel certificato di residenza rilasciato dal Comune di Ladispoli risultano residenti allo stesso indirizzo l'altra comproprietaria, signora [REDACTED], [REDACTED] nato in Romania il [REDACTED] CF [REDACTED] anche se non erano presenti al sopralluogo.

Quesito n° 13)

Non necessario, il caso non sussiste.

Quesito n° 14)

➤ **Vincoli.**

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.

E' stata inviata richiesta all'amministratore di condominio per conoscere se ad oggi vi sono debiti degli esecutati verso il condominio sia di natura ordinaria che straordinaria. Si resta in attesa di risposta. (vedi allegato n. 8),

Diritti demaniali o usi civici.

Non risultano diritti demaniali o di usi civici.



Quesito n° 15)

All'atto della del pignoramento le parti esegutate,

██████████ nato in Romania il ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e

██████████ nata in Romania il ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

erano intestatari, dell'immobile pignorato contraddistinto al

- foglio 64 particella 514 Sub. 8

in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita, a rogito del Notaio Di Tarsia Di Belmonte Francesco Edoardo con sede in Roma, del 09.08.2007 rep. N. 41/24, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 13.08.2007 ai nn 10672/5983, con il quale ██████████ nato in Romania il ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e ██████████ in Romania il ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 con il quale **acquistano** da ██████████ nato a Roma in data ██████████ CF ██████████ per i diritti pari a 1/6 di proprietà bene personale, da ██████████ nato a Roma in data ██████████ CF ██████████ per i diritti pari a 1/6 di proprietà bene personale e da ██████████ nata a Roma in data ██████████ CF ██████████ per i diritti pari a 4/6 di proprietà l'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Ladispoli al foglio 64, part. 514, sub. 8.

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

Quesito n° 16)

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° 17)

Gli immobili in oggetto vengono valutati 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 2022 – 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 1900,00 €/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.lla 514 sub. 8)

Superficie lorda: mq 70,02

Valore immobile è pari quindi a € 1900,00 x mq 70,02 = € 133.038,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 133.038,00= € -13.303,80

Valore di Stima € **119.734,20**

Che si approssima a € **119.700,00**.

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 27 comprensive di n. 10 foto e dei seguenti allegati:



ALLEGATI:

1. Visura catastale storica F. 64 Part. 514 Sub. 8
2. Planimetria catastale F. 64 Part. 514 Sub. 8
3. Stralcio Foglio di Mappa
4. Verbale di sopralluogo del 20.06.2023
5. Copia atto ultraventennale
6. Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia, stato civile degli esecutati e certificato storico di residenza
7. Accesso agli atti variante in sanatoria del 18.11.1971
8. Oneri condominiali
9. Certificato di abitabilità

o*o*o*o*o

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. Ing. Claudio Ubaldi riferisce all'Illustrissimo dott. Palmaccio Stefano, 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, in data 20 settembre 2023 (alla società AMCO) e in data 29 settembre 2023 (al signor ██████████), ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica, dando termine rispettivamente fino alle 24.00 del giorno 30 settembre 2023 e fino alle 24.00 del giorno 05 ottobre 2023 per eventuali note di osservazioni; a tutt'oggi il sottoscritto non ha ricevuto risposte in merito e conferma pertanto in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio che precede.

o*o*o*o*o



FOTO

Foto 1: portoncino di ingresso



Foto 2: angolo cottura



Foto 2: camera da letto



Foto 3: bagno



Foto 5: camera da letto





Foto 6-7: pareti perimetrali e soffitti con tracce di umidità





Foto 8-9: balcone



Foto 10: condizionatore camera da letto



Civitavecchia, lì 06 ottobre 2023

Il consulente tecnico di ufficio
Dott. Ing. Claudio Ubaldi

