

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA n. 274/2021 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.:

Dott. Stefano PALMACCIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.:

Dott. Ing. Claudio UBALDI

CUSTODE

Dott. Danilo NAPOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Ubaldi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. – Integrazione Esecuzione immobiliare n.° 274/2021 R.G.E.
Relazione di consulenza tecnica

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, in data 24.01.2022 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 relazione peritale presente nel fascicolo telematico al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

In data 21.02.2024 il G.E. Dott. Stefano Palmaccio, visto il tempo trascorso dal deposito della perizia ha richiesto una integrazione per:

- 1) aggiornare il valore di usufrutto ed il valore della nuda proprietà dell'unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. al foglio 34, part. 479, sub. 503 (A/4).
- 2) Sintetica integrazione sulla situazione di interclusione dell'immobile nonché sui rimedi e sui costi per consentire l'accesso al lotto.

Quesito n. 1)

Valore di Stima della piena proprietà era pari ad € 30.276,50 alla data della perizia (settembre 2022). Essendo aumentata di due anni l'età dell'usufruttuario cambia il valore dell'usufrutto, in diminuzione.

Valore dell'usufrutto:

Tasso di interesse 2,50 % età usufruttuario 61 anni coefficiente moltiplicatore 22

Valore dell'usufrutto € 16.651,97

Valore della Nuda Proprietà € 13.624,33

Quesito n. 2)

La situazione di interclusione dell'immobile era stata affrontata in risposta al quesito n. 3 della relazione peritale già depositata.

Di seguito gli atti che, negli anni, hanno determinato le servitù esistenti

- Servitù presenti

Con atto notarile pubblico del 04/01/2000 rep. 30425 redatto da

Notaio in Roma presentato il 27/01/2000 al n. 2845 Registro Generale

e n. 1844 Registro particolare per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore e contro

Grava:

foglio 34 part. 480

foglio 34, part. 479, sub. 1, 2, 3 e 4

34 part. 478

, foglio

Con atto notarile pubblico del 04/01/2000 rep. 30425 redatto da

Notaio in Roma presentato il 27/01/2000 al n. 2846 Registro Generale

e n. 1845 Registro particolare per costituzione di servitù di passaggio e manutenzione degli impianti di adduzione acqua e fognari già esistenti a

favore e contro

. Grava:

ASTE
GIUDIZIARIE®

foglio 34 part. 480

ASTE
GIUDIZIARIE®

foglio 34, part. 479, sub. 1, 2, 3 e 4

foglio

34 part. 478

Con atto notarile pubblico del 23/06/2009 rep. 71318/10027 redatto da
Notaio in Bracciano presentato il 10/07/2009 al n. 43826

Registro Generale e n. 22793 Registro particolare per modifica di servitù di
passaggio a favore di Grava:

ASTE
GIUDIZIARIE®

foglio 34 part. 479 e 851 (fondo servente);

ASTE
GIUDIZIARIE®

foglio 34, part. 479, sub. 1, 2, 3 e 4 (fondo servente);

foglio 34 part. 478 e 479 sub. 502 (fondo dominante).

(VEDERE ALLEGATO N. 16 ALLA RELAZIONE PERITALE)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel caso di aggiudicazione dell'immobile contraddistinto dal sub. 503
(abitazione) e di quello contraddistinto dal subaltemo 508 (magazzino)
bisognerà estendere la servitù di passaggio a favore dei predetti immobili
(sub 503 e 508) e delle particelle 852, 853 e 854 che rimarrebbero interclusi
(fondi dominanti), a scapito della particella 479 sub 509 e particella 851
(fondi serventi).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Una ulteriore servitù andrebbe accesa a favore della particella 851 (fondo
dominante) a scapito della particella 479 sub 509 (fondo servente)

Per una visione generale del sito fare riferimento al catastale sovrapposto
all'ortofoto (allegato 15 ALLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA)
come consultabile anche sullo sportello telematico ambiente di Città
metropolitana di Roma Capitale. Spesa ipotizzata per la redazione dell'atto
€ 2.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In questo caso va segnalata una incongruenza sugli atti traslativi della particella 851 del foglio 34 anche se non è oggetto della presente procedura, infatti.

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio con sede in Bracciano, del 23.06.2009 rep. N. 71319/10028, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 43828/22795 del 10.07.2009, acquista da l'unità NON PIGNORATA contraddistinta al NCT del Comune di Bracciano al:

- foglio 34 particella 851 per il diritto di usufrutto per la quota di 1/3;

e acquista da l'unità NON PIGNORATA contraddistinta al NCT del Comune di Bracciano al:

- foglio 34 particella 851 per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3.

(VEDERE ALLEGATO N. 17)

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio con sede in Roma, del 29.04.2011 rep. N. 132404/8904, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma2 ai nn 25623/15953 del 13.05.2011, (in regime di separazione dei beni) e acquistano da l'unità NON PIGNORATA contraddistinta al NCT del Comune di Bracciano al:

- foglio 34 particella 851 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;
- foglio 34 particella 851 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

(VEDERE ALLEGATO N. 18 ALLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA)

Da quanto sopra si evince che sono stati stipulati due atti con i quali la stessa particella catastale viene venduta a persone diverse con quote diverse e con diritti diversi.

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

Civitavecchia, li 06 APRILE 2024

Il consulente tecnico di ufficio
Dott. Ing. Claudio Ubaldi