

Tribunale di Civitavecchia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 308/2015

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2018 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Alessandra Dominici**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Esperto alla stima: GUGLIELMO PEPI
Codice fiscale: PPEGLL47D30C773E
Partita IVA: 00598031003
Studio in: VIALE GUIDO BACCELLI 56 - 00053 CIVITAVECCHIA
Telefono: 0766 546777 cell 335 476646
Fax: 0766 546777
Email: ingpepi@tin.it
Pec: ingpepi@pec.ording.roma.it



RELAZIONE DEL CTU

Il sottoscritto Dott. Ing. Guglielmo Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 8976 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio tecnico in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato dal Tribunale di Civitavecchia Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 308/2015, esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Lo scrivente fu convocato nell'udienza del 29 settembre 2017 dinanzi al Giudice Dott.ssa Margherita Rodà per prestare giuramento e ricevere l'incarico di cui trattasi.

Il quesito posto fu quello in seguito riportato, distinto in 13 punti.

Quindi il Giudice assegnò al CTU termine fino a 10 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione.

Nella stessa udienza fu fissato per il giorno 03 novembre 2017 alle ore 10,00 l'inizio delle operazioni peritali.

Il CTU, che aveva notificato la data fissata per il sopralluogo a mezzo raccomandata e lettera postale, si recava presso il primo immobile oggetto di perizia; in Via Gravisca a Montalto di Castro, ma nessuno era presente.

Il CTU raggiungeva l'esecutato [REDACTED] presso la sua abitazione [REDACTED] a cui si accede dalla Statale Aurelia al Km. 119,300 nei pressi di Pescia Romana a circa 10 km. a nord di Montalto.

All'indirizzo che si trova agli atti e dove aveva ricevuto la raccomandata era presente [REDACTED], che però non si rendeva disponibile ai sopralluoghi da eseguirsi in luoghi diversi e lontani dalla propria abitazione.

Invitava il CTU a rivolgersi al proprio avvocato; questi raggiunto telefonicamente, riferiva trattative in corso con la banca pignorante per chiudere bonariamente la vertenza.

Per molti mesi il CTU ha vanamente cercato di concordare un appuntamento per l'esecuzione dei rilievi. Nel contempo venivano fisicamente individuati i beni ipotecati che si trovano suddivisi in Montalto di Castro centro urbano, in località Marina di Pescia (un ristorante sul mare adibito anche a stabilimento balneare) e poi terreni, abitazioni ed un magazzino in località Valle del Chiarone, proprio sulla linea di confine con la Toscana, ma ancora in Comune di Montalto.

Appare opportuno segnalare che in effetti il CTU ha svolto in questo incarico almeno tre perizie distinte, tanto sono diverse le situazioni dei beni valutati, sia per ubicazione che per qualità.



In centro urbano a Montalto di Castro si è stimato un semplice box auto ed un piccolo lotto di terreno su cui è stato costruito abusivamente un ripostiglio.

Ma a Marina di Pescia, a circa 15 km di distanza è stato stimato uno stabilimento balneare con una complessa storia urbanistica ed altrettanto complesso si sono rivelati il rilievo degli articolati locali e l'identificazione delle parti abusive.

Infine nelle campagne di Valle del Chiarone, ad ulteriori 15 Km circa, dove oggetto di perizia erano tre appartamenti pressochè fatiscenti e un capannone agricolo ed un terreno agricolo di oltre quattro ettari.

In data 29 maggio 2018, il CTU inviava [redacted] una raccomandata AR ed una lettera ordinaria (che sicuramente il destinatario accetta e legge) fissando la data del sopralluogo al 14 giugno alle 9,30. Avvertiva l'esecutato che i rilievi e gli accessi sarebbero stati eseguiti in presenza della Forza Pubblica e che sarebbero stati forzati gli accessi rinvenuti chiusi.

Nel contempo in data 1 giugno il sottoscritto CTU inviava una PEC alle due Stazioni dei carabinieri di Montalto di Castro Centro e di Pescia Romana, ciò dopo averli preventivamente contattati telefonicamente.

Ad essi chiedeva assistenza nei sopralluoghi alla data fissata. Ovviamente le due stazioni, competenti per territorio, assicuravano il servizio.

L'esecutato, venuto a conoscenza della presenza dei Carabinieri, contattava lo scrivente e garantiva la propria presenza e disponibilità.

In effetti il giorno 14 giugno l'esecutato giungeva all'appuntamento prefissato in Marina di Pescia, presso il locale adibito a ristorante denominato "Alta Marea". Da qui si iniziavano i rilievi. Alla fine ci si spostava in Montalto centro, alla Via Gravisca e venivano rilevati altri locali.

Considerata l'ora tarda si concordava di fissare un nuovo appuntamento per il rilievo di tre appartamenti, un magazzino e i vari terreni agricoli che si trovano alla Valle del Chiarone. Dopo altri tentativi di contatto telefonico con l'esecutato, si riusciva a stabilire un appuntamento fissato al 14 luglio 2018 per il rilievo degli immobili posti in località Valle del Chiarone. Il Sig. Cavallaro conduceva il CTU sui luoghi ed apriva i locali, consentendone il rilievo metrico e fotografico.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) Box Auto in Montalto di Castro centro urbano – Via Gravisca snc. - Lotto A

Si tratta di un ampio box auto a livello della strada pubblica, avente forma principalmente rettangolare, con un piccolo vano laterale sul fondo.

E' chiuso con una serranda metallica basculante in buono stato. E' senza finestre. Si trova in normali condizioni di conservazione e manutenzione; necessita al massimo di essere imbiancato. Non c'è umidità, né ci sono segni di degrado sul pavimento e sulle pareti. Pavimento in mattonelle di gres chiaro.

E' fornito di impianto elettrico di illuminazione, ma al momento è privo di allaccio e di lampadine.

2) Ripostiglio di Montalto di Castro centro urbano – Via Gravisca snc. - Lotto A

Trattasi di un piccolo ripostiglio di circa 5,30 mq. calpestabili ed altezza interna media di meno di due metri, intonacato solo esternamente, senza pavimento, senza impianti; chiuso con una porta in lamiera alta cm. 170 circa – Senza finestra.

Non può essere accatastato come magazzino (categoria C) perché non ha requisiti di abitabilità e non ha nessun requisito di produttività.

Non è riportato sulla planimetria del progetto approvato; pertanto è abusivo, non è sanabile e va demolito.

3) Bar – ristorante “Alta Marea” a Marina di Pescia - Lotto B

Lo stabilimento balneare “Alta Marea” si trova a Marina di Pescia, a pochi passi dalla battigia marina; vi si arriva dalla Strada Statale Aurelia nel tratto Tra Montalto di Castro e Pescia Romana, dove al km 118 circa vi è uno svincolo e poi una strada asfaltata lunga e dritta che termina sulla spiaggia dove si trova lo stabilimento balneare detto. La strada è denominata Strada del Tirreno.

Trattasi di un edificio a piano terra in muratura e circondato da un porticato sul lato sud e da una sorta di serra vetrata, con copertura in legno sul lato ovest, verso il mare.

La superficie coperta, come trovasi ora è pari a circa 430 mq., ma oltre 200 mq. (il portico verso sud e la serra verso ovest) sono stati realizzati senza autorizzazioni urbanistiche e non sono accatastati. Su di essi pende un'ordinanza di demolizione.

La parte centrale dell'edificio è adibita attualmente a bar; la parte retrostante, verso est, è occupata da cucina, dispensa frigo e locali tecnici e di deposito per il ristorante.



I tavoli del ristorante si trovano nel porticato verso mare e nella "serra" a vetri che è in aderenza.

Ovviamente essendo la destinazione urbanistica e catastale di tipo commerciale, il locale potrebbe essere utilizzato anche per altro tipo di rivendita o di servizio commerciale, ma appare ben adatto all'uso attuale.

Il bar è grande e ben organizzato. La cucina ed i servizi annessi sono razionali ed igienicamente apprezzabili. Il ristorante sotto il porticato, che comunque dovrebbe rimanere aperto, tutt'al più chiuso con un tendaggio, ha ottima posizione a non più di dieci metri dal mare.

Purtroppo la serra vetrata sul mare ed il porticato lato sud sono abusivi e non sono sanabili secondo le norme. Pertanto vanno demolite.

C'è sul lato nord una scala aperta che porta sulla terrazza del bar, dove potrebbe essere allestito un solarium con sedie sdraio ed ombrelloni.

Accanto al locale ora descritto, verso sud, dove arriva la strada proveniente dall'Aurelia e nel cortile dello stesso, sorge una grande tettoia aperta ai lati e costituita tutta in legno, compresa la copertura. Ha una superficie coperta di circa 200 mq, ma è priva di titolo urbanistico autorizzativo, non è sanabile e va demolita.

Il cortile esterno è pavimentato ed è arredato con fioriere e panchine.

4) Locale cabine spogliatoi annesso allo stabilimento - Lotto B

Trattasi di un piccolo locale catastalmente destinato a cabine spogliatoi suddiviso in tre locali interni ed avente una dimensione in pianta di m. 6,60 x 3,00 circa (vedere misure esatte sui disegni di rilievo).

Di fatto non è destinato a spogliatoio e cabine, ma nei locali sono stati ricavati due bagni, di cui uno accessibile a disabili e un locale di pronto soccorso.

I detti locali non hanno finestre; sono chiusi con porte in legno a persiana; si trovano in buono stato di manutenzione.

5) Appartamento in località Valle del Chiarone snc

Dati catastali fg 13 p.IIa 249 - Lotto C

Trattasi di un appartamento costituito da un soggiorno con cucinino dove si accede dall'ingresso principale, posto sotto un ampio porticato esterno sorretto da colonne. Dal soggiorno si passa in un piccolo disimpegno sul fondo, da dove si accede all'unico bagno,

Doc: BEPI/GUGI/IFI/MO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b49e1c830e91cf0b4789cctb915e3bde

ad un piccolo ripostiglio e a due distinte camera da letto, una di circa 15 mq., l'altra di circa 8 mq.

La casa è composta dal solo piano terra, coperta da un tetto tegolato a due falde inclinate ed in aderenza agli altri appartamenti di cui si dirà. L'appartamento è in condizioni di abitabilità, ma necessità di una buona manutenzione interna; soprattutto tinteggiature, revisione dell'impianto elettrico e degli infissi.

6) Appartamento in località Valle del Chiarone snc

Dati catastali fg 13 p.lla 246- sub 1 - Lotto D

E' un appartamento costituito da un soggiorno dove si accede dall'esterno, passando in un portico con colonne e tetto.

Dalla detta stanza si accede ad un vano più piccolo, destinato a cucina e poi ad un piccolo disimpegno in fondo a sinistra da cui hanno accesso il bagno e due camere da letto. La casa è composta dal solo piano terra, coperta da un tetto tegolato a due falde inclinate, una delle quali si allunga a formare il portico citato. E' in aderenza agli altri immobili di cui è causa.

Questo appartamento si trova in condizioni di completa fatiscenza e non è abitabile.

E' privo di impianto elettrico e di luce; il pavimento in gres smaltato con mattonelle 10 x 20 è diffusamente sconnesso. Il bagno è fatiscente ed all'atto del sopralluogo era allagato a causa di perdite dall'impianto idraulico.

Infissi in alluminio anodizzato, in cattive condizioni di conservazione

7) Appartamento in località Valle del Chiarone snc

Dati catastali: fg 13 – p.lla 246 – sub 5 - Lotto E

E costituito in pratica da un monolocale di circa 25 mq. più un bagno. Si trova in carenti condizioni di manutenzione interna; da revisionare l'impianto elettrico ed il bagno (impianti e sanitari); da tinteggiare. E', come gli altri, composto dal solo piano terra e coperto con tetto tegolato a due falde, una delle quali si allunga a formare il portico esterno da cui si ha l'accesso.

Tutti e tre gli appartamenti descritti si affacciano su un cortile sterrato comune, al quale si giunge da una breve strada interpoderale, asfaltata ma senza nome, che si immette sulla strada statale Aurelia al km. 122,800 solamente nella corsia verso

sud, in quanto quella verso nord è impedita dalle barriere spartitraffico. Pertanto per accedere provenendo da sud oppure per andare verso Nord (Grosseto), occorre servirsi dei cavalcavia di inversione di marcia.

Comunque la campagna è molto bella, ultima maremma toscana, proprio sull'argine del Torrente Chiarone.

Sullo stesso cortile dei tre appartamenti, sorge il magazzino agricolo che si descrive.

8) Magazzino rurale in località Valle del Chiarone snc

Dati catastali fg, 13 p.IIa 246 – sub 6 - Lotto F

Si tratta di un magazzino rurale coperto con due falde tegolate inclinate, una delle quali si allunga a formare un porticato sorretto all'altro estremo da colonne in muratura. La struttura è completamente in muratura; la superficie interna è di circa 80 mq. coperti, più circa 45 mq. di portico (per misure precise vedere i disegni ed i quesiti successivi) L'altezza al colmo è di m. 4,65; alle gronde è circa m.3,50. La struttura è robusta, anche se non antisismica; è un buon capannone agricolo. Si accede da una porta carrabile formata da due ante scorrevoli in lamiera, una delle quali è danneggiata ed uscita dal binario; si accede anche da una porta laterale chiusa con una anta in lamiera quasi divelta dal muro. Da una scala laterale interna, si scende in un locale interrato, detto cantina, della superficie di circa 28 mq.

Il magazzino è fornito di impianto elettrico di illuminazione funzionante: ha tre finestre sulla parete lunga verso nord.

Il magazzino necessita di una generale manutenzione, consistente nella tinteggiatura e la sistemazione delle porte di accesso.

9) Appezzamento di terreno agricolo in località Valle del Chiarone snc

Trattasi di un appezzamento di terreno formato da varie particelle catastali dello stesso foglio 13, citate e descritte in altro punto della presente perizia. Ha forma pressochè rettangolare e costeggia verso nord il torrente Chiarone, che dalla sua foce fino all' altezza di Pescia Fiorentina delimita il confine fra Lazio e

Toscana. Sul lato est è delimitato dalla statale Aurelia; sul lato sud dalla strada interpoderale senza nome per la quale si accede al terreno stesso.

Verso ovest confina con altre proprietà agricole. E' pianeggiante ed adatto al seminativo anche irriguo, vista la vicinanza del fiume.

Ha una superficie complessiva di circa 4,7 ettari.

Esistono dei progetti, ancora non esecutivi, della Società Autostrada Tirrenica SpA, secondo cui una parte di questo terreno, circa 7000 mq., dovrebbe essere espropriato per il passaggio della futura autostrada A 12. La situazione però non può influire sulla presente perizia perché nulla è stato ufficializzato.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Dopo aver effettuato un sopralluogo sull'immobile e eseguito le opportune ricerche presso gli Uffici competenti, il sottoscritto può rispondere al quesito articolato nei seguenti 13 punti.

- 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;**
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

ELENCO DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Esiste in atti certificazione del Notaio Carlo Pennazzi Catalano, di Velletri (RM), con studio in Piazza Cairoli n° 37, che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, alla quale si rimanda, se necessario, per la descrizione più particolareggiata delle visure stesse.

Al catasto fabbricati del Comune di Montalto di Castro (VT) i beni pignorati risultano così distinti:

- 1) – in Via Gravisca:

- **diritti pari ad 1/2** del garage della superficie di mq. 31, censito in N.C.E.U. al foglio 51, p.lla 391, sub, 3 categoria C/6, di classe 2, mq. 31, rendita euro 35,22;
- ente urbano al foglio 51, p.lla 410, di are 00.11, senza redditi;

2) – in Strada Cerquabella : (ora Strada del Tirreno snc – Marina di Pescia)

- **diritti pari ad 1/3** della nuda proprietà del locale di mq. 149, censito al foglio 36, p.lla 121, sub. 7, categoria C/1, di classe 2, mq. 149, rendita euro 1.831,46.
- locale magazzino di mq. 15, censito in NCEU al foglio 36, part. 198, categ. C2 classe 2, mq. 15, rendita euro 17,04;

3) – Località valle del Chiarone:

–**piena proprietà su:**

appartamento censito in N.C.E.U. al foglio 13, p.lla 249, categoria A/3, di classe 1, vani 4, rendita euro 299,55,

4) – appartamento censito in N.C.E.U. al foglio 13, p.lla 246, sub 1, categoria A/3, di classe 2, vani 4,5, rendita euro 395,09;

- appartamento censito in N.C.E.U. al foglio 13, p.lla 246, sub. 5, categoria A/3, di classe 1, vani 1,5, rendita euro 112,33;
- locale di mq. 114, censito in N.C.E.U al foglio 13, p.lla 246, sub. 6, categoria C/2, di classe 4, mq. 114, rendita euro 182,52;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 243, di are 11.80, seminativo di classe 2, r.d. euro 12,80 - r.a. euro 3,96;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 244, di h 1.81.40, seminativo di classe 2, r.d. euro 196,74 - r.a. euro 60,90;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 245, di are 23.80, seminativo di classe 2, r.d. euro 25,81 - r.a. euro 7,99;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 248, di are 02,30, seminativo di classe 2, r.d. euro 2,49 - r.a. euro 0,77;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 250, di are 81.75, seminativo di classe 1, r.d. euro 92,88 - r.a. euro 31,67;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 251, di are 01,75, seminativo di classe 1, r.d. euro 1,99 - r.a. euro 0,68;

- terreno distinto al foglio 13, p.lla 252, di are 26,40, seminativo di classe 1, r.d. euro 30,00 - r.a. euro 10,23;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 253, di are 03.05, seminativo di classe 1, r.d. euro 3.47 - r.a. euro 1,18;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 254, di are 06,95, bosco ceduo di classe 2, r.d. euro 0,47 - r.a. euro 0,18;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 255, di are 0,30, bosco ceduo di classe 2, r.d. euro 0,02, - r.a. euro 0,01;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 256 -Porzione AA di are 04,00, seminativo di classe 2, r.d. euro 4,34 - r.a. Euro 1,34 - Porzione AB di are 04.25, bosco ceduo di classe 2, r.d. euro 0,29 - r.a. Euro 0,11;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 257, Porzione AA di are 01,00, seminativo di classe 2, r.d. euro 4,34-r.a. Euro 0,34Porzione AB di are 05.80, bosco ceduo di classe 2, r.d. euro 0,39 - r.a. Euro 0,15;
- terreno distinto al foglio 13, p.lla 710, di h 1.20.01, seminativo di classe 2, r.d. euro 130,16- r.a. euro 40,29;

Il notaio certifica altresì lo stato delle trascrizioni a favore dell'esecutato e dei suoi danti causa

TRASCRIZIONI A FAVORE

- a [redacted], [redacted], è pervenuto quanto riportato al punto "1", in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Parasassi di Tarquinia in data 24 settembre 1990, rep 27780, trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II di Civitavecchia in data 25 settembre 1990 ai nn. 5202 Reg. Part. e 8302 Reg.Gen;
- quanto riportato al punto "2", è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Usticano di Grosseto in data 26 ottobre 1999, rep. 22597, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 2 novembre 1999 ai nn. 5852 Reg. part. e 9785 Reg. Gen., dai [redacted]
[redacted]
- quanto riportato al punto "3", è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Baldassarri di Grosseto in data 25 ottobre 2007, rep. 24999/13331,

- trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 7 novembre 2007 ai nn. 7466 Reg. part. e 13698 Reg. Gen., da [redacted];
- quanto riportato al punto "4", è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Baldassarri di Grosseto in data 25 ottobre 2007, rep. 24999/13331, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 7 novembre 2007 ai nn. 7467 Reg. Part. e 13699 Reg. Gen., da [redacted];
 - [redacted], unitamente al [redacted], è pervenuto quanto in oggetto in virtù di successione in morte del signor [redacted], denuncia n° 39 Vol 256, trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II di Civitavecchia in data 27 ottobre 1995 ai nn. 4493 Reg. part. e 6001 reg. Gen.
 - Atto di permuta a rogito Notaio Gambacorta di Sansepolcro in data 6 giugno 1997, rep. 43108, trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II di Civitavecchia in data 1 luglio 1997 ai nn 2966 Reg. Part. e 4460 Reg. Gen. Da signora [redacted];
 - Atto di divisione a rogito Notaio Gambacorta di Sansepolcro in data 18 marzo 1999, rep.52456, trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 26 aprile 1999 ai nn 2099 Reg. Part. e 3528 Reg. Gen., dal signor [redacted], sopra generalizzato;
 - Ai sig.ri [redacted], è pervenuto quanto in oggetto in forza di compravendita a rogito Notaio Tavarnelli di Tarquinia in data 16 novembre 1984, rep. 520/285, trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 24 novembre 1984 ai nn. 6235 Reg. Part. e 7714 Reg. Gen.
 - al [redacted], è pervenuto quanto in oggetto in forza di compravendita a rogito Notaio Giovanni Gianneschi di Siena in data 12 luglio 1996, rep. 103436/ 30639 trascritta c/o la Conservatoria dei RR.II di Civitavecchia in data 5 agosto 1996 ai n 3211 Reg. Part e 4297 Reg Gen., dalla signora [redacted];

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 9 aprile 2010, rep. 325/2010, iscritta c/o l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia in data 19 aprile 2010 ai nn 1130 reg. part e 5074 reg. gen., iscritta a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], [REDACTED], per la complessiva somma di euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero), detta ipoteca grava su quanto in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia Sezione di Assisi in data 22 febbraio 2012, rep. 120, iscritta c/o l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia in data 14 giugno 2012 ai nn. 709 reg. part. e 4989 reg. gen., iscritta a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], per la complessiva somma di Euro 32.000,00 (trentaduemila virgola zero zero), detta ipoteca grava su quanto in oggetto;
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 26 gennaio 2011, rep. 569, iscritta c/o l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia in data 11 marzo 2013 ai nn 249 reg. part e 1866 reg. gen, iscritta a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]. Per la complessiva somma di euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), detta ipoteca grava su quanto in oggetto;
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 27 giugno 2014, rep. 846, iscritta c/o l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia in data 14 luglio 2014 ai nn. 696 reg. part. e 7139 reg. gen., iscritta a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], per la complessiva somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), detta ipoteca grava sui diritti di proprietà del signor [REDACTED] degli immobili di cui al punto "1".
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data 24 dicembre 2015 ai nn 7612 reg. part e 10587 reg. gen., in virtù di Atto di Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Civitavecchia, in data 16 novembre 2015, rep. 3762/2015.
- **Pignoramento** trascritto a carico del [REDACTED], ed a favore di [REDACTED], con sede in Roma, c.f. 00348170101; detto pignoramento grava su quanto in oggetto;

2) a carico del Signor [REDACTED] a, sopra generalizzati:

NULLA

3) a carico del Signor [REDACTED]

NULLA

4) a carico dei Signori [REDACTED]

NULLA

5) a carico della Signora [REDACTED]

NULLA

MAPPE CENSUARIE

Sono state nuovamente acquisite le visure storiche catastali aggiornate e le planimetrie catastali, compreso l'estratto di mappa per tutte le unità immobiliari.

2) **descriva, previo necessario accesso, 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.);**

Si è già rappresentato di avere svolto vari sopralluoghi con notevoli difficoltà presso tutti gli immobili pignorati e di ciascuno di essi già si è riportata una descrizione abbastanza dettagliata a cui si rimanda.

Si precisano qui di seguito per tutti le varie caratteristiche richieste.

I dati catastali sono quelli già sopra riportati nella certificazione notarile e non se ne sono riscontrate difformità. Si riportano i principali dati per migliore identificazione.

1) **LOTTO A - Box auto in Montalto di Castro (centro urbano) alla Via Gravisca senza numero civico. Accesso dalla via pubblica. Piano terra - Proprietà pari ad 1/2. Nessun accessorio o pertinenza.**

Superficie calpestabile: mq 30,23

Superficie lorda = Superficie commerciale = mq. 35,06

Catastali: foglio 51, part 391, sub 3 categ. C/6

1a) LOTTO A - Piccolo ripostiglio in Montalto di Castro (centro urbano) alla Via

Gravisca snc.

Accesso dalla strada pubblica – piano terra – Accanto al box auto di cui sopra.

In catasto è riportato come ente urbano (al pari di un lotto non costruito) in quanto non ha caratteristiche dimensionale per potergli essere assegnata una rendita catastale. Il ripostiglio è abusivo e va demolito.

Proprietà dell'esecutato pari ad 1/2

Superficie calpestabile mq. 5,06 Altezza media m. 2,00

Superficie lorda = superficie commerciale mq. 8,38

Catastali: Foglio 51, part. 410

2) Lotto B - Bar – Ristorante con annesso stabilimento balneare denominato "Alta Marea", ubicato in località Marina di Pescia (Comune di Montalto di Castro), Strada del Tirreno senza numero civico, confinante con la detta strada e con la battigia marina.

Il locale è circondato da una ampia corte destinata a solarium.

Diritto dell'esecutato pari ad 1/3 della nuda proprietà.

La superficie totale lorda è pari a mq. 456,54

Ma non è tutta urbanisticamente autorizzata.

La superficie lorda regolarmente autorizzata è pari a mq. 241,80

2a) Lotto B - Piccolo manufatto in muratura, accatastato come deposito /magazzino, ma attualmente destinato a servizi igienici dello stabilimento e che è ubicato sulla già descritta corte/solarium. E' suddivisa in tre piccoli locali ed un portico coperto antistante.

Diritto dell'esecutato pari ad 1/3 della nuda proprietà.

Superficie interna netta pari a mq. 7,57

Superficie coperta, compreso il portico: mq. 20,35

La superficie della corte esterna, in parte attualmente coperta da volumetria non autorizzata, è pari a mq. 1488 (escluso anche l'arenile utilizzato dallo stabilimento balneare ed il locale servizi sotto descritto)

Dati catastali: Foglio 36, part. 198, cat C/2 (la part. 198 comprende anche la corte)

Conviene qui calcolare una superficie commerciale che comprenda la parte urbanisticamente regolare del bar ristorante, dei servizi e del piazzale esterno in quanto tutto forma un lotto unico funzionale

Calcolo superficie commerciale:

bar ristorante	superficie lorda	= mq. 241,80
Locale servizi esterno	superficie coperta	= mq. 20,35
Corte esterna	mq. 1488 x 0,10	= <u>mq. 148,80</u>
Superficie commerciale		= mq. 410,95

3) Appartamento rurale di civile abitazione in località Valle del Chiarone. (LottoC)

Dati catastali: Foglio 13, part. 249 Piano terra

Piena proprietà dell'esecutato.

Superficie lorda mq. 67,90

Superficie interna netta: mq. 52,78

Portico esterno mq. 36,95

Superficie commerciale mq. 67,90 + (36,95 x 0,25) = mq. 77,14

4) Appartamento rurale di civile abitazione in località Valle del Chiarone. Lotto D

Dati catastali: Foglio 13, part. 246, sub 1 – Piano terra.

Piena proprietà dell'esecutato

Superficie lorda mq. 59,63

Superficie interna netta: mq. 45,55

Portico esterno mq. 16,37

Superficie commerciale mq. 59,63 + (16,37 x 0,25) = mq. 63,72

4a) Appartamento rurale di civile abitazione in località valle del Chiarone. Lotto E

Dati catastali: Foglio 13, part. 246, sub 5 Piano terra.

Piena proprietà dell'esecutato

Superficie lorda	mq. 33,37
Superficie interna netta:	mq. 24,25
Portico esterno	mq. 17,36
Superficie commerciale	mq. $33,37 + (17,36 \times 0,25) =$ mq. 37,71

4b) Magazzino rurale in località Valle del Chiarone. Lotto F

Dati catastali: Foglio 13, part. 246, sub 6 piano terra.

Piena proprietà dell'esecutato

Superficie cantina netta	mq. 28,20
Superficie interna netta:	mq. 80,64
Portico esterno	mq. 59,40
Superficie commerciale	mq. 118,71 (calcolo sulla planimetria)

5) Appezamento di terreno agricolo in località Valle del Chiarone, coltivabile a seminativo eccetto una piccola quota destinata a bosco/macchia.

Dati catastali: foglio 13, particelle 243-244-245-248-250-251-252-253-254-255-256-257-710.

Superficie catastale complessiva del terreno = Ha 04.74.56 corrispondenti a mq. 47.456.

Per quanto riguarda i vari locali abitativi e commerciali si rimanda agli allegati disegni del rilievo.

Per essi è stata dichiarata l'inesistenza di condomini costituiti.

3) 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;

Per ciascuno dei vari immobili.

1) Box auto in Montalto di Castro alla Via Gravisca snc.

C'è completa rispondenza di toponomastica ed anche dei dati catastali

1a) Piccolo ripostiglio in Montalto di Castro alla Via Gravisca snc

C'è completa rispondenza di toponomastica ma catastalmente risulta area scoperta urbana

2) Bar Ristorante con annesso stabilimento balneare denominato "Alta Marea"

C'è rispondenza dei dati di visura catastale (foglio, particella) ma non della planimetria in quanto di fatto esistono dei volumi edilizi abusivi non sanabili.

Non c'è coincidenza della toponomastica tra atti e stato di fatto, perchè l'immobile non trovasi in Strada Cerquabella, ma sulla Strada del Tirreno snc. La strada Cerquabella si trova nelle vicinanze e nel passato ha rappresentato l'indirizzo del negozio. E' comunque l'indirizzo riportato in Catasto ed anche in alcuni atti comunali.

2a) Piccolo magazzino annesso allo stabilimento balneare e destinato a servizi igienici dello stesso. Vi è annessa catastalmente la corte in uso al bar ed allo stabilimento balneare

L'esatta toponomastica è Strada del Tirreno snc ed è quella riportata in Catasto.

Dagli atti risulta sito in Strada Cerquabella.

3) Per tutti gli immobili siti a Valle del Chiarone.

Per quante ricerche fatte, non si è riusciti a sapere se la strada interpodereale che collega tali immobili alla strada Statale Aurelia e dal lato opposto alla strada litoranea provinciale che congiunge Pescia Romana con Ansedonia, abbia un nome.

Gli immobili vengono identificati con "Valle del Chiarone snc" Il Catasto ha fatto d'Ufficio una variazione di toponomastica nel 2016 e li ha ubicati in "Strada Statale 1 Aurelia snc"

4) **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;**

Si è detto della non rispondenza della toponomastica.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, invece si riscontra una sufficiente rispondenza generale con l'esistente in merito al box auto.

Nel locale bar ristorante non sono riportate in catasto alcune sale chiuse a vetrata ed un tratto del portico che invece esistono, ma essendo questi locali abusivi e non sanabili, vanno demoliti.

Il locale usato come servizi igienici dello stabilimento balneare di fatto ha una planimetria sostanzialmente conforme al catastale ed al progetto approvato.

La variazione della toponomastica non incide sul valore e sulla fiscalità del bene, quindi non è necessario denunciarla al catasto. Peraltro non appare neanche ben definita.

Per tutti gli immobili di Valle del Chiarone si è riscontrata una perfetta rispondenza allo stato di fatto di tutte le planimetrie catastali.

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile di cui al lotto A sorge in centro urbano con destinazione urbanistica residenziale.

La destinazione dello stabilimento balneare Alta Marea è conforme al Regolamento edilizio comunale, al PRG vigente ed ai piani particolareggiati di attuazione, giusto quanto riportato nella C.E. .2185/2002.

Il terreno sito il località Valle del Chiarone ha destinazione di PRG "Agricola Normale tipo E2"; in parte è soggetto a vincolo paesaggistico di inedificabilità (150 m. lungo il Torrente Chiarone). Non vi è gravame di uso civico. Allegato certificato di destinazione urbanistica.

- 6) **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 dell'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;

Lotto A

Box Auto in Via Gravisca snc.

Il box è pienamente conforme al progetto approvato di cui alla Concessione Edilizia n° 848 del 20/12/1990. Il progetto ha subito molte varianti, tutte approvate, ma il piano seminterrato dove sorge il box auto non ha subito modifiche. Il fabbricato di cui fa parte il garage è munito, nella sua completezza, della autorizzazione di abitabilità prot. 12182 del 02.02.1995.

Il piccolo ripostiglio non risulta riportato nel progetto approvato e pertanto deve essere demolito, essendo privo di titolo autorizzativo.

Lotto B

Bar - Ristorante – Stabilimento Balneare "Alta Marea"

Il primo titolo edilizio per cui si ha interesse è l'Autorizzazione edilizia n° 823/2001, che autorizza la ristrutturazione di un portico in legno; esso è intestato a [REDACTED]

Successivamente con Concessione Edilizia n° 2185 del 30-5-2002, intestata agli stessi di cui sopra, fu autorizzata la trasformazione di magazzini annessi al bar in cucina e laboratorio per ristorante. Fu autorizzata la trasformazione della tettoia in legno in un portico in muratura. Furono autorizzati i servizi igienici che si trovano in un piccolo edificio sul piazzale del ristorante.

Le parti autorizzate con la C.E. n° 2185 si trovano oggi conformi al progetto approvato.

I titolari dell'attività realizzarono due ulteriori tettoie: una in legno lamellare sul fronte mare; una in muratura verso la Strada del Tirreno (chiamata anche Cerquabella). Entrambi chiuse in plastica.

Ma per esse il Comune di Montalto di Castro ha emesso una ordinanza di demolizione in data 27-05-2004, n° 05.

Successivamente i titolari fecero richiesta di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001 per opere realizzate in difformità alla Autorizzazione Paesaggistica rilasciata.

Ma il Comune ha emesso in proposito un preavviso di diniego in data 12-12-2011 prot. 24222.

Pertanto al momento queste strutture debbono essere demolite. Va demolita anche l'ampia tettoia in legno presente sulla corte ed adibita a ristorante aperto estivo.

ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b49e1c830e91cf0b4789cdeb915e3bde

LOTTE C - D - E Edifici Agricoli a Valle del Chiarone

Trattasi di vecchi annessi agricoli (magazzini, stalle ed alloggi) costruiti dalla ENTE MAREMMA precedentemente agli anni 1960 e pertanto privi di titoli autorizzativi comunali, come era allora di legge.

Esiste in Comune un Permesso di Costruire in Sanatoria n° 76 del 30-08-2010 rilasciato a [REDACTED] (venditrice del bene a [REDACTED]) dove si legittima la trasformazione a civile abitazione di un magazzino (chiamato nella presente perizia Lotto E). Nel progetto allegato al detto Permesso sono riportati anche gli immobili qui denominati Lotto C e Lotto D, tutti nella conformazione in cui di fatto si trovano. Pertanto è da ritenere che siano tutti legittimi.

Lotto F

Magazzino Agricolo a Valle del Chiarone

Per detto immobile si ha una Concessione Edilizia gratuita ai sensi dell'art.9 della legge 28-10-1977, la n° 1594 dell' 11-11-1997, a nome di [REDACTED]. Ad essa è riferito un progetto che risponde allo stato di fatto pienamente per quanto riguarda la conformazione e le dimensioni. Il portone grande di accesso carrabile è disegnato sulla parete lato mare, anziché lato monte come trovasi. Probabilmente è un errore di disegno in quanto la strada di accesso è dove ora sta la porta, ma la difformità può essere sanata con una SCIA in sanatoria.

Sul progetto è riportato un forno che nella realtà non esiste. La richiedente potrebbe aver rinunciato alla costruzione oppure potrebbe essere stato successivamente demolito. In ultimo non figura sul disegno il piano interrato, ma trattandosi di un progetto di ampliamento, questo, doveva pur esserci in quanto è formato dalle stesse mura che formano il capannone fuori terra.

In ogni caso le descritte difformità possono essere sanate con una SCIA in sanatoria come detto. Senza opere edili.

*7) **Verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

Non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati. Non ne sono stati dichiarati dalla parte, ad eccezione del presente pignoramento.

*8) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del*

Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Tutti i beni pignorati all'esecutato sono costituiti da unità immobiliari indipendenti e funzionali; peraltro alcuni sono solo di comproprietà dell'esecutato e in altri casi l'esecutato ha solo il diritto di nuda proprietà.

Pertanto non si ritiene conveniente eseguire ulteriori suddivisioni.

I lotti vendibili, a parere dello scrivente sono i seguenti.

Lotto A

- Piena proprietà di 1/2 del box auto sito in Comune di Montalto di Castro alla Via Gravisca snc, distinto in catasto al foglio 51 part. 391 sub 3.
- Piena proprietà di 1/2 del piccolo ripostiglio sito in Comune di Montalto di Castro, alla Via Gravisca snc (accanto al box auto) distinto in catasto al foglio 51, part. 410, ente urbano di 11 mq. Senza reddito.

Si noti che il ripostiglio va demolito: ne rimane l'area scoperta che non ha un valore economico in quanto non può essere utilizzata in alcun modo, se non come aiuola.

Lotto B

- Nuda proprietà di 1/3 di locale commerciale (bar – ristorante) sito in Comune di Montalto di Castro, località Marina di Pescia, Strada del Tirreno snc. Censito in catasto al foglio 36, part. 121 sub 7.
 - Nuda proprietà di 1/3 di locale magazzino adibito a servizi igienici dello stabilimento balneare, ricomprendente anche la corte del bar ristorante di cui sopra e quindi funzionalmente annesso e connesso allo stesso. Sito in Comune di Montalto di Castro, località Marina di Pescia, Strada del Tirreno snc. Censito in catasto al foglio 36 part. 198
- N.B. il locale magazzino è catastalmente graffato con il piazzale che lo circonda.

Lotto C

Piena proprietà dell'intero appartamento sito in Comune di Montalto di Castro, località Valle del Chiarone.
Censito in catasto al foglio 13 part. 249. Quota condominiale della part. 248.

Lotto D

Piena proprietà dell'intero appartamento sito in Comune di Montalto di Castro, località Valle del Chiarone.

Censito in catasto al foglio 13, part 246 sub 1

Quota condominiale della part. 248.

Lotto E

Piena proprietà dell'intero appartamento sito in Comune di Montalto di Castro, località Valle del Chiarone.

Censito in catasto al foglio 13 part. 246 sub. 5

Quota condominiale della part. 248.

Lotto F

Piena proprietà dell'intero locale magazzino sito in Comune di Montalto di Castro, località Valle del Chiarone.

Censito in catasto al foglio 13 part. 246 sub 6

Quota condominiale della part 248.

Lotto G

Piena proprietà dell'intero terreno agricolo sito in Comune di Montalto di Castro, località Valle del Chiarone.

Censito in catasto al foglio 13, particelle 243 (?), 244, 245 250,251, 252, 253, 254, 255 256, 257 e 710.

Il terreno ha una superficie catastale di mq. 47.226 (Ha 4.72.26), esclusa la particella 248.

La particella 248 rimane assegnata in condominio alle particelle 246 e 249 (lotti C,D,E,F,) in quanto ne costituisce corte e strada di accesso.

- 9) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero 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;

Gli immobili del lotto A (box auto e ripostiglio) sono per ½ di proprietà dell'esecutato. I locali, sia per la ridotta superficie che per la funzionalità non appaiono proficuamente divisibili.

Degli immobili del lotto B appartiene all'esecutato 1/3 della nuda proprietà. Il diritto di usufrutto è tutt'ora vigente.

I detti locali costituiscono una identità unica funzionale formata dal bar, dal ristorante con annessa cucina e locali di lavoro e deposito, servizi igienici e con il cortile e la vicina battigia marina danno luogo allo stabilimento balneare.

Per cui non appare vantaggioso ipotizzare una divisione in ulteriori lotti.

I tre appartamenti ed il magazzino a Valle del Chiarone che costituiscono i lotti C-D-E-F sono organizzati ciascuno in modo funzionale e non appare vantaggioso ipotizzarne ulteriori suddivisioni. Essi appartengono pienamente ed unicamente all'esecutato.

Nel lotto G si sono ricomprese le particelle del terreno agricolo che tutte insieme formano una superficie già modesta per la semina di grano o per la coltivazione di altri prodotti agricoli. Peraltro la superficie coltivabile è già ridotta rispetto a quella catastale da aree di rispetto al fosso (confine Lazio Toscana) e si è venuti a conoscenza di una superficie che rientra nel piano particellare di esproprio della Società Autostrada Tirrenica per l'allargamento della attuale S.S. Aurelia che dovrà trasformarsi in autostrada A12.

Pertanto non si ritiene vantaggioso ipotizzare eventuali suddivisione del lotto G.

Semmai, ipotizzando una unità minima coltivabile, si potrebbe ipotizzare una vendita in un unico lotto ricomprendente anche i fabbricati rurali.

*10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

Non risultano contratti di locazione dei vari immobili, tutti occupati e nel possesso dei proprietari.

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

Non risultano assegnazioni giudiziarie di alcuna casa all'ex coniuge.

12) **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;

Non risultano esserci sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

13) **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 del 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;

Criteria di stima

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da appartamenti di civile abitazione e rurali da di un locale commerciale, un magazzino ed un appezzamento di terreno. Da stimarsi come lotti separati

Come già descritto essi sorgono nel Comune di Montalto di Castro, ma ubicati sia in zona urbana che extraurbana.

Tutti saranno stimati con il criterio della comparazione con altri immobili simili compravenduti o offerti in vendita nella zona.

Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito si è stabilito un valore medio al metro quadrato per locali commerciali e appartamenti simili a quelli in stima, nonché dei terreni nella zona di Pescia Romana.

Mediante un rilievo planimetrico degli appartamenti e dei locali vari se ne è determinata la rispettiva superficie commerciale. Per il terreno si è fatto riferimento alla superficie catastale.

Dato atto che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni ordinarie di abitabilità e godimento, sono state stimate le opere per riportare quelli di stima nelle stesse condizioni di ordinarietà e di conformità al progetto approvato.

Il valore di stima di ciascun immobile sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq e poi detraendo l'importo delle opere di ricondizionamento computato a parte.

Valori di stima

Nel luglio 2018 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli appartamenti residenziali dei terreni e dei locali commerciali nella zona in cui sorgono quelli oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari o inquilini.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una lunga ricerca on line sui siti di varie agenzie, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale del CTU del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che i prezzi di mercato per le varie tipologie che qui interessa sono i seguenti.

Box auto e magazzini in centro

Urbano, in condizioni ordinarie, prezzo: €/mq. 800-1000

Per il box oggetto di stima, considerato che il Ripostiglio deve intendersi abusivo e quindi di valore nullo, ma che le condizioni di conservazione sono buone, che la sua ubicazione è in una strada secondaria, seppure centrale, si stima il prezzo di €/mq. 900,00

Locali commerciali tipo bar, ristoranti, locali aperti

al pubblico; di superficie medio grande

In zona costiera €/mq. 1000 – 1200

In zona urbana centrale €/mq. 1200 - 1400

Il bar – ristorante di cui trattasi, che costituisce lo stabilimento balneare “Alta Marea” ubicato a Marina di Pescia è di buon pregio; per esso si stima un valore di mercato pari a €/mq. 1.200,00

Ovviamente va considerata la superficie commerciale escluse le parti chiuse abusive che andranno demolite e perciò si dovranno detrarre le spese della demolizione.

Stabili di carattere rurale, rustici, ristrutturati e comunque

In condizioni ordinaria di manutenzione e di abitabilità senza particolari necessità di ricondizionamento

€/mq. 900-1500



Per gli stabili oggetto di stima, considerato che si trovano in condizioni di conservazione molto carenti, per uno almeno vicine alla fatiscenza, si stima un deprezzamento rispetto all'ordinarietà di almeno il 50%. Considerato che per l'ubicazione e lo scarso pregio architettonico, il valore sarebbe comunque vicino ai minimi, il prezzo stimato da applicarsi è il seguente:

per l'appartamento in migliori condizioni (lotto C)	€/mq. 500,00
per gli altri appartamenti (lotti D ed E)	€/mq. 400,00
per il magazzino lotto F	€/mq. 400,00

Per i terreni agricoli nudi, a destinazione ed uso esclusivamente agrario, il prezzo varia in una larga forbice con bassi prezzi per terreni scomodi per le lavorazioni e per l'accesso, prezzi più alti per terreni pianeggianti, di comodo accesso ecc.

€/mq. 1,30-4,00

Il terreno oggetto di stima è pianeggiante e di facile accesso, pertanto Si attribuisce un valore di

€/mq. 3,00

DETERMINAZIONE DELLE DETRAZIONI

Lotto B : Demolizione delle parti abusivamente realizzate e smaltimento dei materiali di risulta; comprese spese tecniche, di sicurezza e quanto altro.

Spesa stimata a corpo € 30.000

Per gli appartamenti ed il magazzino di Valle del Chiarone non si applicheranno detrazioni in quanto per la loro fatiscenza è stato ridotto il prezzo al metro quadro.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Lotto A

Box auto in Via Gravisca

Proprietà per ½

Superficie commerciale mq. 35 (arrotondata)

Il valore residuo del piccolo lotto di terreno post demolizione del manufatto abusivo, inutilizzabile in qualsiasi modo, insufficiente anche per un posto auto, è parimenti da considerare nullo.

Lotto B

Locale bar – ristorante e locale servizi annesso, compresa la corte, costituenti tutti lo stabilimento balneare Alta Marea

Superficie commerciale, al netto delle parti abusive e da demolire

Nuda proprietà per 1/3

Superficie commerciale mq. 411 (arrotondata)

Lotto C

Appartamento in località Valle del Chiarone part.IIa 249

Piena proprietà

Superficie commerciale mq. 77,14

Lotto D

Appartamento in località Valle del Chiarone part 246 sub 1

Piena proprietà

Superficie commerciale mq. 63,72

Lotto E

Appartamento in località Valle del Chiarone part. 246 sub 5

Piena proprietà

Superficie commerciale mq. 37,71

Lotto F

Magazzino rurale con tettoia e cantina in località Valle del Chiarone

Piena proprietà

Superficie commerciale mq. 118,71

Lotto G

Terreno agricolo in località Valle del Chiarone

Piena proprietà

Superficie catastale : mq 47.226



DETERMINAZIONE DEI VALORI DI VENDITA DI CIASCUN LOTTO

Lotto A (box Auto)

Valore: mq. 35 x €/mq. 900,00 = € 31.500,00

Quota pignorata 1/2

Valore della quota pignorata (arrotondato) 1/2 x 31.500 = € 15.750,00

(Quindicimilasettecentocinquanta/00)

Lotto B (Stabilimento balneare Alta Marea)

Valore: mq. 411 x €/mq. 1200,00 = € 493.200

Detrazione € 30.000

Valore quota pignorata 1/3 € 154.400 (in piena proprietà)

Usufruttuario: Salimbeni Remo, nato 22-05-1940 – Età 78 anni

Tasso di interesse legale 0,30%

Coefficiente moltiplicatore 90

Valore dell'usufrutto € 41.688,00

Valore della nuda proprietà € 112.712,00

Arrotondato € 112.700,00

(centododicimilasettecento/00)

Lotto C (Appartamento Valle del Chiarone)

Valore: mq. 77,14 x €/mq. 500,00 = € 38.500,00

Quota pignorata: intera

Valore della quota pignorata (arrotondato) = € 38.500,00

(trentottomilacinquecento/00)

Lotto D (Appartamento a Valle del Chiarone)

Valore: mq. 63,72 x €/mq. 400,00 = € 25.488,00

Quota pignorata: intera

Valore della quota pignorata(arrotondato) : € 25.500,00

(venticinquemilacinquecento/00)

Lotto E (Appartamento a Valle del Chiarone)

Valore: mq. 37,71 x €/mq 400,00 = € 15.084,00

Quota pignorata: intera

Valore della quota pignorata (arrotondato) € 15.000,00
(quindicimila/00)

Lotto F (Magazzino agricolo a Valle del Chiarone)

Valore: mq. 118,71 x €/mq. 400,00 = € 47.484

Quota pignorata : intera

Valore della quota pignorata (arrotondato) € 47.500
(quarantasettemilacinquecento/00)

Lotto G (terreno agricolo a Valle del Chiarone)

Valore mq. 47.226 x € 3,00 = 141.678

Quota pignorata : intera.

Valore della quota pignorata (arrotondato) € 140.000
(Centoquarantamila/00)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Guglielmo Pepi

ALLEGATI:

Verbale di sopralluogo

Planimetrie interne di rilievo locali via Gravisca

Planimetrie interne di rilievo dello stabilimento balneare Alta Marea

Planimetrie interne di rilievo degli immobili a Valle del Chiarone

Documentazione catastale locali Via Gravisca

Documentazione catastale stabilimento Alta Marea
Documentazione catastale fabbricati Valle del Chiarone
Documentazione catastale terreni Valle del Chiarone
Documentazione fotografica
Titoli edilizi e progetti Via Gravisca
Titoli edilizi e progetti Alta Marea 1
Titoli edilizi e progetti Alta Marea 2
Titoli edilizi e progetti Alta Marea 3
Titoli edilizi e progetti Alta Marea 4
Titoli edilizi e progetti Valle Chiarone 1
Titoli edilizi e progetti Valle Chiarone 2
Certificato di Destinazione Urbanistica
Descrizione dettagliata degli immobili

