

## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 220/2020**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

---

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.:

Arch. Costantino Avincola

CUSTODE:

Avv. Rodolfo Ciccioriccio

---

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

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

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

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

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

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

**C)** In primo luogo,

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

**se la certificazione delle 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 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.**

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

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

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

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

### 3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

### 4. Situazione urbanistica

**A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale**

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

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

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

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

### 5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

## 7. Identificazione dei lotti

**A)** appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;  
**C)** dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

## 8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
  - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

## CAPITOLO 2 – PREMESSA

Con decreto del 13/06/2021 il G.E. dott. Francesco Vigorito ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Costantino Avincola, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6962 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in via San Filippo, n.2 00069 Trevignano Romano, nella procedura n. 220/2020 del R.G. in sostituzione dell'esperto precedentemente nominato dal G.E. dott.ssa Alessandra Dominici con proprio decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 04/06/2021, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati, riguardanti l'immobile *pignorato* ubicato nel Comune di Montalto di Castro (VT) in via Tevere snc p.t., invitandolo a comparire all'udienza del 11.01.2022 e precisamente:

Locale commerciale posto al piano terra con anti -w.c. e w.c. con portico di pertinenza esclusiva, confinante con locale al civico 17 della stessa via e aree comuni del centro commerciale di cui è parte denominato "Tevere" in piena proprietà della ██████████ con sede a Roma, via Alessandro Farnese, n.26 ██████████  
 Detta porzione immobiliare risulta distinta al Catasto del comune di Montalto di Castro al foglio 88 particella 158, sub 4; cat. C/1, cl 4; cons. 42 mq.; sup. catastale mq. 96; rendita Euro 700,63

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	21/06/2021	<i>accettazione incarico esperto estimatore</i>	
	Fascicolo telematico		<i>Prelevato dal portale Efsystem</i>	
	Deposito perizia	11.01.2022		
SISTER (Telematico)	Catasto		<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa degli immobili</i>	ALL.
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale)</i>			ALL.
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali)</i>		<i>L'area in cui ricade l'immobile è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004: art. 142 lett. a); art. 136 lett. c) Tav. A del P.T.P.R. assegna all'area in cui ricade l'immobile in questione Paesaggi insediamenti urbani</i>	
CONSERVATORIA				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO	Richiesta accesso agli atti del 08/07/2021	Esame progetto centro servizi in via Tevere Estrazione copie		Si

	Ufficio Urbanistica/edilizia			
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Visure catastali	Visure, planimetrie immobili, mappa catastale	ALL.	
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Stato Civile			
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atti compravendita periodo dal 18/07/2008 al 09/02/2016	Certificato ipotecario	
	Atto Ultraventennale	Certificato ipotecario n.ro RM 1711130 del 2020	PRESENTE AGLI ATTI	
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DELL'ESECUZIONE (LUOGHI DI CAUSA)	Sopralluogo	09/07/2021 h. 10.00	individuazione dei beni, rilievo stato dei luoghi	All. verbale
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	11/01/2022 h. 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		SI	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Si	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

###### Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	N. RM 1711130 anno 2020	18/07/2008- 09/02/2016 Rep. 1854/1283		Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. 2° c. risulta completa e idonea
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2				
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

###### Quesito 1.B) 1.G)

Dalla certificazione ipotecaria n. RM 1711130 anno 2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari , è risultato quanto segue:

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **TRASCRIZIONE NN. 642/463 del 25/01/2013** nascente da decreto di sequestro conservativo Tribunale di Viterbo n. repertorio 2756/2012 del 09/01/2013, a favore di [REDACTED], sede a Vignanello (VT) CF 00548820562, contro [REDACTED], sede Civitavecchia (RM) CF 09426851003;
- **Annotazione a trascrizione NN. 8251/857 n. 12 del 13/10/2020** sentenza condanna esecutiva Tribunale di Viterbo a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] n. 429/2020 pubbl. il 07/04/2020 RG n. 840/2013;

**DOMANDE GIUDIZIALI:** Sulla base dei documenti in atti non risultano domande giudiziali

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:** Sulla base dei documenti in atti non risultano sentenze dichiarative di fallimento

**ALTRO :**

#### ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	SI
<ul style="list-style-type: none"><li>• [REDACTED] con sede in Roma CF 11211591000 ha acquistato l'immobile pignorato distinto al foglio n. 88 con la particella 158 sub 4, p.t.; cons.42 mq. da [REDACTED], con atto notarile del 09/02/2016 notaio [REDACTED] Roma rep. 5165/2528 trascritto il 02/03/2016 ai nn. 1854/1283;</li><li>• [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] CF 09426851003 con atto notarile pubblico del 28/01/2016 notaio Privitera Antonino <i>per diritto di proprietà unità negoziale n. 1 (per mutamento di destinazione o ragione sociale Tomassini Mario srl ha acquistato da Tomassini Mario s.p.a);</i></li><li>• [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] [REDACTED] atto notarile pubblico del 15/10/2014 n. rep. 32724/20319 mutamento di denominazione o ragione sociale. (vari immobili tra cui quello in esame)</li><li>• atto di cancellazione condizione sospensiva del 10/11/2011 nr 58368/24708 a favore [REDACTED] contro <b>Comune di Montalto di Castro</b>. (in riferimento all'atto del notaio [REDACTED] del 18/07/2008 rep. 478516/37502, avendo il Comune di Montalto di Castro consegnato il certificato di collaudo in data 9.11.2011, la condizione sospensiva è da ritenersi avvenuta)</li><li>• [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] [REDACTED] con atto notarile del 14/06/2010 n.r. 2439/1775 vari immobili compreso quello in esame;</li><li>• [REDACTED] (Cessionario), con atto tra vivi cessione di diritti reali a titolo oneroso su terreni distinti al Fg. 88 p.lle 145-146-149 da <b>COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (Cedente)</b> con atto del 18/07/2008 n rep. 478516/37502 notaio D'Alessandro Luciano di Viterbo</li></ul>	

**Quesito 1.E)**

**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Trattasi di società

**-e2 – Certificato di matrimonio:**

==

**Quesito 1.F**

**Quesito 1.G)**

Non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

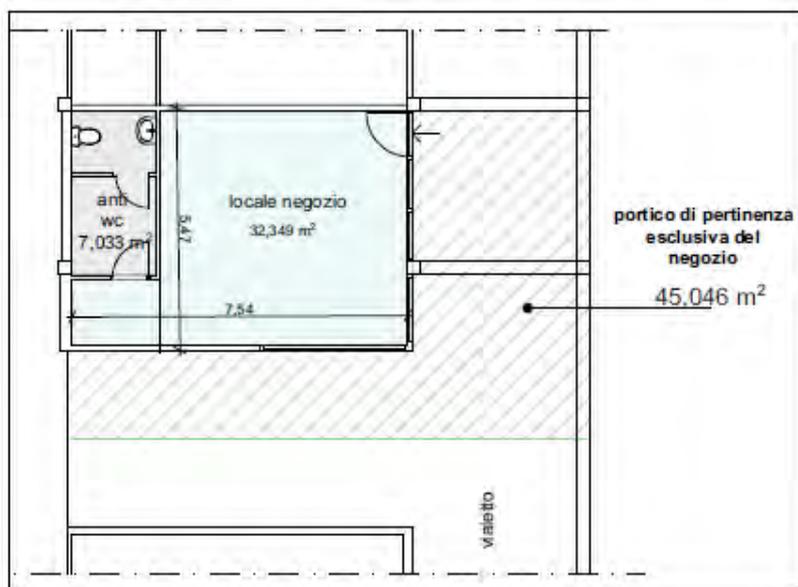
**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobili intestati a:**

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Montalto di Castro (VT), e risulta costituito da un locale ad uso negozio facente parte di un complesso commerciale turistico ad un solo piano fuori terra ubicato in via Tevere nella zona centrale di Montalto Marina a circa 200 metri dal litorale laziale. Il complesso edilizio è stato realizzato dal comune di Montalto di Castro circa quindici anni fa attraverso la vendita di aree patrimoniali con l'obiettivo che i proventi derivanti dalla vendita degli immobili venissero utilizzati per il completamento della parte pubblica dell'intervento stesso. Allo stato attuale il complesso risulta completamente realizzato e comprende una serie di negozi disposti in linea sui lati dell'edificio mentre nell'area centrale sono presenti spazi e attrezzature ad uso pubblico. Nel complesso l'intera struttura si presenta con buone caratteristiche costruttive e in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare in questione è situata nella parte mediana del lato dell'edificio (corpo nord), ed ha accesso diretto dal vialetto interno. Internamente il locale si presenta in buono stato di conservazione, lo stesso è utilizzato per la vendita di articoli di abbigliamento per bambini. Le caratteristiche costruttive possono considerarsi di buon livello con soffitto curvo rivestito in legno con altezza al colmo di mt. 4.00, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il locale è fornito di wc e anti wc e comprende inoltre lo spazio porticato su due lati di pertinenza esclusiva avente una superficie complessiva di mq. 45.04, mentre la superficie coperta del locale risulta essere di mq. 42.00.

L'immobile in esame è ubicato a circa 3 Km dal centro di Montalto di Castro in loc Montalto Marina in posizione favorevole a circa 150 metri dal mare nella fascia in cui sono presenti i maggiori stabilimenti balneari. La zona dista dalla strada statale Aurelia circa 1.5 Km e circa 1300 metri dalla stazione ferroviaria.



**Planimetria dello stato attuale con riportate le superfici nette/calpestabili**

Si riportano di seguito elencati le caratteristiche specifiche e i dati relativi ai beni oggetto della presente perizia:

<b>Immobile</b>		
COMUNE	Montalto di Castro	
VIA / CIVICO	Tevere snc	
PIANO / INTERNO	TERRA	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	negozio	Mq 32.35
	W.C e anti W.C.	Mq. 7.03

<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>Mq 39.38</b>
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Portico di pertinenza esclusiva	Mq. 45.04
<b>TOTALE superficie calpestabile</b>	<b>Mq 84.42</b>

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** **allegato**

**CONFINI**

Stradina interna su un lato, portico di pertinenza, viale interno pubblico

**DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
88	158	4		C/1	4	42 m²	Totale: 96 m²	Euro 700,63

**Indirizzo: Montalto di Castro via Tevere, snc**

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Finiture di buona qualità, pavimenti in ceramiche infissi in alluminio. Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate, ampie vetrate

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'esterno del locale si presenta con finiture e materiali di buon livello, pavimentazione dello spazio esterno in cubetti tipo porfido, pareti in parte in mattoni a vista tipo cortina il resto con ampie vetrate con infissi in alluminio, immobile inserito in un ampio spazio coperto adibito a spazi pubblici manifestazioni ecc.

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita immobiliare non soggetta ad IVA locale commerciale-  
decorsi 5 anni dall’ultimazione dei lavori.

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

Si attesta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel decreto di sequestro/pignoramento.

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

**-a1:**

**-a2:**

**-a3:**

#### Quesito 3.B)

**Aggiornamento del catasto:** L’ immobile in oggetto è correttamente identificato allo stato di fatto e ai titoli edilizi rilasciati .

#### Quesito 3.C)

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Zona censuaria: 1

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

#### Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Trattasi di opera pubblica realizzata dal comune di Montalto di Castro giusta delibera del C.C. n. 123 del 28.04.2000 denominata Centro Servizi in Montalto Marina- via Tevere.

#### Quesito 4.B) - CDU

*(solo per i terreni):*

#### **Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

Regolarità edilizia:

Il centro servizi, di cui l'unità immobiliare in esame fa parte, è stato realizzato direttamente dal Comune di Montalto di Castro con Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 28.04.2000 e successiva Deliberazione giunta comunale n. 110 del 19/04/2007 in conformità al progetto approvato dallo stesso Comune. L'intervento venne attuato tramite vendita di aree patrimoniali.

#### **Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:** non presente

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

L'immobile in questione risulta realizzato in conformità ai sopracitati titoli

### **5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

#### **Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo paesaggistico:</b>	– art. 142 D.Lgs 42/2004, lett. a); – art. 136 –lett. c	
<b>Vincolo artistico:</b>		X
<b>Vincolo storico:</b>		X
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		X
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		X

#### **Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:==</b>
<b>Spese straordinarie già deliberate:==</b>
<b>Spese condominiali: ==</b>
<b>Altro:</b>

#### **Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

Non presenti
--------------

### **6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

#### **Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
L'immobile pignorato risulta occupato		

**Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile**

Immobilabile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
		Contratto di locazione registrato il 19/03/2014 Scadenza 01/03/2026	09/01/2013 (data sequestro conservativo) annotazione a trascrizione sentenza condanna esecutiva 07/04/2020

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

Descrizione: <i>Contratto di locazione commerciale tra</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	atto notarile del 09/02/2016 notaio [redacted] di Roma rep. 5165/2528 trascritto il 02/03/2016 ai nn. 1854/1283;	Decreto di sequestro conservativo del 09/01/2013 Nr 2756/2012 Tribunale di Viterbo	X	
Contratti di locazione	Contratto di locazione del 09/01/2013		X	

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione: Non rientra nel caso</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

Il canone di locazione può essere assunto pari ad € <b>420/mensili</b>
--

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		Sequestro conservativo del 09/01/2013		
Immobilabile	Intestatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Negozi	[redacted]	Fg. 88 , p.la 158, sub 4	1/1	Rp. nn 1854/1283

**Quesito 7.B) –** In base alla tipologia e alle caratteristiche del bene, si ritiene che l’immobile debba essere venduto in un unico lotto.

**Quesito 7.C) –**

## 8. STIMA

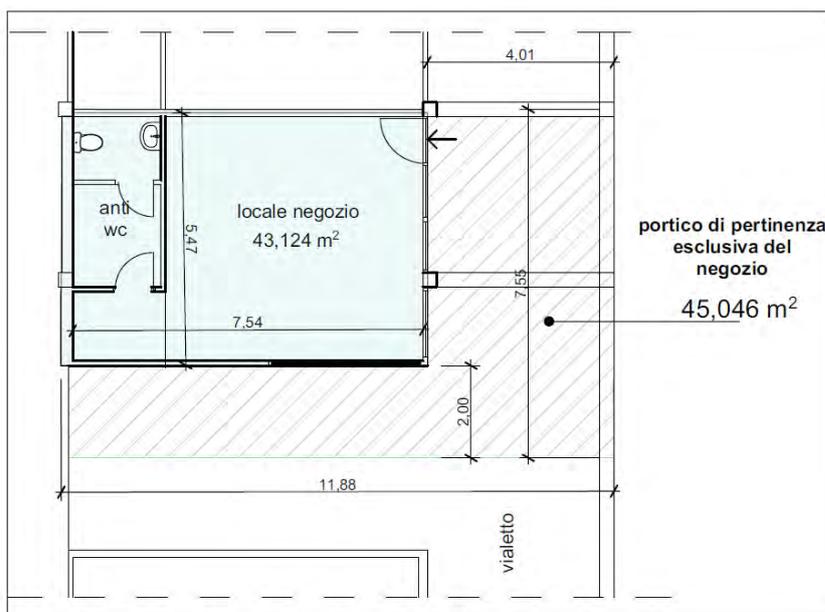
### Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

#### Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato

Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione. Dall'indagine di mercato è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (zona turistica commerciale), è soggetta a compravendite e locazioni che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **2.350 €/mq**

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per i locali commerciali, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni del primo semestre dell'anno 2021 che per la zona (Montalto Marina) di Montalto di Castro assegna per i negozi e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato minimo di **1.500 €/mq.** e un valore massimo di **2.800 €/mq.**

#### Grafico per la determinazione della superficie commerciale



**SUPERFICIE U.I. COMMERCIALE RAGGUAGLIATA SECONDO  
All. C del D.P.R. n.138/1998 = MQ. 52.20**

## Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VITERBO  
 Comune: MONTALTO DI CASTRO  
 Fascia/zona: Suburbana/MARINA  
 Codice di zona: E4  
 Microzona catastale n.: 2  
 Tipologia prevalente: Ville e Villini  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	500	800	L	2,4	3,8	N
Negozi	NORMALE	1500	2800	L	5	10	N

SUPERFICIE COMMERCIALE NEGOZIO =	MQ. 43.20
SUPERFICIE PORTICO (PERTINENZE ECC.) :	MQ. 45,00
	-----
TOTALE SUPERFICIE <u>COPERTA</u> UNITA' IMMOBILIARE:	MQ 88,20

SUPERFICIE NEGOZIO P.T. ....	MQ 43,20
(superficie ragguagliata)* PORTICI.....	MQ. 9.00
(vani principali e accessori diretti)	-----
SUPERFICIE COMMERCIALE .....	Mq. 52.20
superficie u.i. commerciale ragguagliata secondo	
*All. C del D.P.R. n.138/1998	

Valore di mercato locale	€ 2.350 x 52.20	€ 122.670,00
Valore normale OMI	€ 2.150 x 52,20	€ 112.230,00

**Valore medio stimato: € 122.670,00 + € 112.230,00 = € 117.450,00**  
 2

**VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO: € 117.450,00**  
 (eurocentodiciasettemilaquattrocentocinquanta)  
 Trevignano R. li 08.12.2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
 Arch. Costantino Avincola