

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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;

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

- In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni 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 venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito 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.

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

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

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

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 G.E.

*3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

*4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...***

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

*6) **descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se 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;***

*7) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene***

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

~~_____~~

non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

*9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'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;*

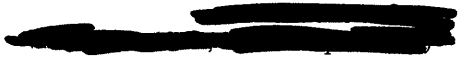
*10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico - edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli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

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

*12) **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; **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.***

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

*14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di*



gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) appuri, sulla scorta 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. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle 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;

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

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva:

i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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;

CAPITOLO 2 – PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici ha nominato consulente tecnico d'ufficio, per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto geom. ~~XXXXXXXXXX~~ con studio ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e G.L. della Provincia di ~~XXXXXXXXXX~~ e iscritto all' ~~XXXXXXXXXX~~ che ha accettato l'incarico secondo la formula di rito in data 28/06/2022.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERTALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	28/06/2022	Telematica	
	Fascicolo telematico	28/06/2022	Telematica	
SISTER	Catasto	28/06/2022	planimetrie, visure catastali storiche	A
	Conservatoria	06/08/2022	Ispezione telematica, acquisti elenco formalità e titoli di proprietà	B
PORTALE COMUNE DI TARQUINIA	Inquadramento Territoriale PRG	29/06/2022	dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Tipo Ricerca vincoli territoriali (PTPR)	29/06/2021	Aree di visuale : Articolo 33, co.5 NTA, Reti, infrastrutture e servizi - valorizzazione e riqualificazione dei tracciati stradali e/o ferroviari..	

ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI TARQUINIA	Urbanistica/Edilizia privata	<i>Permesso di Costruzione n.1426 del 11/06/1971</i> <i>Concessione edilizia n. 624 del 22/01/1990</i> <i>Concessione edilizia n. 624/bis del 15/09/1993</i> <i>Concessione edilizia n. 624/ter del 02/02/1995</i>		C
AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>Immobili regolarmente censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano</i>		
	Pubblicità Immobiliare	<i>Verificata</i>		
	Locazioni	<i>Non presente all'attualità</i>		
ANAGRAFE	Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente	<i>Certificati di Stato Civile</i>		D
ARCHIVIO NOTARILE	Certificato ventennio	<i>Certificato Notarile in atti</i>		
	Atto Ultraventennale	<i>Atto di Compravendita rep. 8578, racc. 1728 del 16/05/1980</i>		B
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONT RI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
PRESSO IL COMPENDIO PIGNORATO	Sopralluogo 1	01/07/2022 dalle ore 11.47 alle	<i>eseguiti Verbale di sopralluogo, Raccolta informazioni preliminari</i>	E



		ore 12.11		
	Sopralluogo 2	02/08/2022 dalle ore 10.00 alle ore 11.45	<i>eseguiti Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico delle unità immobiliari, rilievo fotografico</i>	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

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

QUESITO 1 : COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario	Allegato B	06/08/2022		Verificata
Certificato notarile	SI	09/06/2022		Verificata
Certificato catastale	Allegato A	28/06/2022		Verificata
Segnalazioni al Giudice:				



QUESITO 2: ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART 567, CO.2° C.P.C.

Risulta agli atti il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto in data 09/06/2022 dal dott. ~~XXXXXXXXXXXX, Notario XXXXX~~ per il ventennio antecedente alla

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

trascrizione del pignoramento, ove sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Va precisato che l'immobile distinto al NCEU e identificato nel Certificato Notarile al f. 113, p.la 771 sub. 4, in data 22/06/2022, ovvero in data postuma alla redazione del suddetto Certificato Notarile, è stato variato con nuova attuale identificazione f. 113, p.la 771 sub. 7, con causale "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/06/2022, Pratica n. VT0039761 in atti dal 23/06/2022, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A RIMESSA (variazione n.39761.1/2022)".

Certificato di Stato Civile (All. D):

- [REDAZIONE] A, stato civile libero per decesso del coniuge [REDAZIONE]
- [REDAZIONE], stato civile Coniugato/a con [REDAZIONE]
- [REDAZIONE] stato civile Coniugato/a con [REDAZIONE]
- [REDAZIONE], stato civile Coniugato/a con [REDAZIONE]
- [REDAZIONE], stato civile Coniugato/a con [REDAZIONE]

QUESITO 3: ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Immobili** tutto il compendio pignorato - **Tipo** : Magazzini/depositi, Abitazione rurale, Garage, ciascuno con propri accessori e pertinenze

IPOTECHE:

- Ipoteca Legale, ISCRIZIONE del 19/06/2008 - Registro Particolare 1487 Registro Generale 6893, Pubblico ufficiale Equitalia Serit S.p.A., Repertorio 101099/125 del 05/06/2008, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, (CANCELLAZIONE TOTALE - Annotazione n. 738 del 14/04/2009)
- Ipoteca Volontaria, ISCRIZIONE del 11/07/2008 - Registro Particolare 1716 Registro Generale 7868, Pubblico ufficiale [REDAZIONE], Repertorio 105/50 del 10/07/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Annotazione n. 1877 del 18/08/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
- Ipoteca Giudiziale, ISCRIZIONE del 29/11/2016.- Registro Particolare 1719 Registro Generale 11125, Pubblico ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 186/2014 del 26/02/2014, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



PIGNORAMENTI:
- TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - Registro Particolare 3588 Registro Generale 4843, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 969 del 30/03/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

QUESITO 4 :ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

PROPRIETA'	PROPRIETA' AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (vedesi certificato notarile in atti) :	
<ul style="list-style-type: none"> - 16/05/1980: il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] acquista il compendio dal [REDACTED], nato a [REDACTED] a mezzo di Atto di Compravendita rep. 8578, racc. 1728, Reg. a Roma, Uff. atti Pubblici in data 02/06/1980 al n. 7568, vol. 4255, Rogante dott. [REDACTED] notaio in Roma - 19/01/2015: Contro [REDACTED], a favore [REDACTED] (moglie) [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, TRASCRIZIONE Registro Particolare 199, Registro Generale 268, Repertorio 3063/9990 del 31/10/2014 - 07/01/2021 : Contro [REDACTED] a favore [REDACTED] ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' EX ARTT. 749 C.P.C. E 481 C.C. TRASCRIZIONE Registro Particolare 49, Registro Generale 70, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA, Repertorio 1860 del 18/09/2020 	

QUESITO 5 : ACQUISIZIONE ATTO ULTRAVENTENNALE

[REDACTED]

(All. B 3) Atto di Compravendita ultraventennale rep. 8578, racc. 1728, Reg. a Roma, Uff. atti Pubblici in data 02/06/1980 al n. 7568, vol. 4255, Rogante dott. [REDACTED] notaio in Roma, a mezzo di cui il [REDACTED] nato a [REDACTED] acquista il compendio dal [REDACTED]

QUESITO 6 : DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il compendio oggetto di pignoramento è volto al servizio di un'azienda agricola sita nella zona agricola a Sud del territorio comunale.

E' composto da un fabbricato ad uso ricovero mezzi/lavorazione prodotti agricoli con area di pertinenza esclusiva (Foglio 113, Particella 771, Subalterno 3), da un altro fabbricato dove a piano terra vi sono dei garage (Foglio 113, Particella 771, Subalterno 7) e al piano 1° l'abitazione rurale (Foglio 113, Particella 771, Subalterno 6) nonché adiacente abitazione di altra proprietà, inoltre un'area scoperta comune a più immobili (Foglio 113, Particella 771, Subalterno 1) .

Trattandosi di vari corpi di fabbrica, di diversa destinazione d'uso e con differenti storicità urbanistico-edilizie, ed anche per facilitarne l'identificazione, le unità immobiliari oggetto di stima saranno così suddivise e nominate:

Immobilie n. 1 : RICOVERO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

: Foglio 113, Particella 771, Subalterno 3

Immobilie n. 2 : ABITAZIONE RURALE

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 6

Immobilie n. 3 : GARAGE (sito nella proiezione sottostante l'abitazione rurale di cui all'immobile 2)

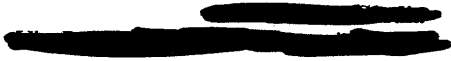
Foglio 113, Particella 771, Subalterno 7 (ex subalterno 4)

Immobilie n. 4 : (Bene comune non censibile) STRADA DI ACCESSO E AREA (scoperta e non) DI PASSAGGIO CIRCOSTANTE I FABBRICATI

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 1

Descrizione immobili

Immobilabile 1 Foglio 113 - Particella 771 - Subalterno 3	Tipo : Fabbricato RICOVERO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI	
COMUNE	Tarquinia (VT)	
VIA / CIVICO	Loc. Pantano di Sopra snc.	
PIANO/INTERNO	P.T.	
	UNITA AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	magazzino / lavorazione prodotti agricoli	m ² 109,13
	Ricovero mezzi	M ² 46,23
	Magazzino	M ² 14,04
	Deposito	M ² 11,69
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		M² 181,09
Accessori dell'immobile		
		SUPERF. CALPESTABILE
Area scoperta di pertinenza		M ² 624,00
/-----/		
Immobilabile 2 Foglio 113 - Particella 771 - Subalterno 6	Tipo : ABITAZIONE RURALE	
COMUNE	Tarquinia (VT)	
VIA / CIVICO	Loc. Pantano di Sopra snc.	
PIANO/INTERNO	P.T e 1°	
	UNITA AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno-pranzo	M ² 24,68



	Cucina	Mq 12,21
	Letto 1	Mq 17,64
	Letto 2	Mq 11,43
	Bagno 1	Mq 4,61
	Bagno 2	Mq 4,81
	Disimpegno	Mq 4,40
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 79,78
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Balcone 1		Mq 36,22
Balcone 2		Mq 9,04
Ingresso/scalinata		Mq 10,62
/-----/		
Immobilie 3 Foglio 113 - Particella 771 - Subalterno 7 (ex sub.4)	Tipo : GARAGE	
COMUNE	Tarquinia (VT)	
VIA / CIVICO	Loc. Pantano di Sopra snc.	
PIANO/INTERNO	P.T.	
	UNITA AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Garage 1	Mq 36,96
	Garage 2	Mq 25,75
	Garage 3	Mq 6,29



	Disimpegno	Mq 2,97
	Deposito	Mq 4,85
	W.C.	Mq 2,65
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 79,47
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Porticato		Mq 10,27
/-----/		
Immobile 4		
Foglio 113 - Particella 771 - Subalterno 1 B.C.N.C. ai sub. 2,3,5,6,7	Tipo : (Bene comune non censibile) STRADA DI ACCESSO E AREA (scoperta e non) DI PASSAGGIO CIRCONSTANTE I FABBRICATI	
COMUNE	Tarquinia (VT)	
VIA / CIVICO	Loc. Pantano di Sopra snc.	
PIANO/INTERNO	P.T.	
	UNITA AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Area scoperta	Mq 928,00
	Porticato prospiciente gli ingressi dei sub. 2,6,7	Mq 32,56
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 960,56

/-----/

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

Tavola/allegato

Rappresentazione grafica dello stato di fatto, comparato a quanto autorizzato ALL. F
Rilievo fotografico interno ed esterno, ALL. G

SERVITU'

Il CTU non ha individuato alcuna Servitù trascritta pendente sui beni in oggetto

CONFINI

Foglio 113, p.la 771 sub.2, p.la 772, p.la 878, p.la 876, salvo altri

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

Foglio	p.la	Sub.	Zona cens	Categ	Class e	Consist.	Superficie catastale	Rendita
113	771	1		B.C.N.C				
113	771	3		C2	5	180 Mq	Totale: mq 205	€ 334,66
113	771	6		A3	2	7 vani	Totale: mq 111 Escluse aree scoperte mq. 102	€ 704,96
113	771	7 (ex sub. 4)		C6	4	87 Mq	Totale: mq 103	€ 134,80

Indirizzo:

LOCALITA' PANTANO DI SOPRA n. SNC

CARATTERISTICHE INTERNE

IMMOBILE 1 RICOVERO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 3

Trattasi di Fabbricato adibito a RICOVERO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI, dotato di area esclusiva esterna, dalla quale si accede all'interno del fabbricato.

E' caratterizzato da una struttura portante in cls. armato con tamponatura in blocchi di cemento forati.

La copertura è formata da travi in cls. armato e laterizi, con sovrastante manto di tegole di tipo portoghesi, prima di impermeabilizzazione, con vistosi segni dovuti ad infiltrazione di acqua piovana.

Si compone di un locale sul lato Ovest del fabbricato, con ingresso carrabile, destinato a ricovero mezzi agricoli, dal quale si accede ad un ulteriore vano adibito a deposito.

Sul lato Nord vi è l'accesso ad un magazzino.

Dal lato Est tramite ingresso carrabile si accede ad altro magazzino dove vengono anche lavorati i prodotti agricoli, dotato di cisterna interna in muratura.

Sono presenti gli impianti elettrico risalente agli anni '90 (non conforme alle normative attuali), idrico e di scarico, quest'ultimo a dispersione diretta nel terreno, entrambi realizzati contestualmente al fabbricato.

Le finiture interne sono di intonaco a vista di remota posa, tranne per il magazzino dove lo stesso è tinteggiato e maiolicato nella parete posteriore alla cucina.

Il pavimento è in piastrelle ceramiche di posa probabilmente risalente alla data di costruzione del fabbricato, tranne per il locale deposito dove vi è calcestruzzo e soprastante terreno.

Gli infissi interni sono il metallo.

Lo stato conservativo generale interno è nella media degli annessi rurali volti prettamente ad uso agricolo.

/-----/

IMMOBILE 2 ABITAZIONE RURALE

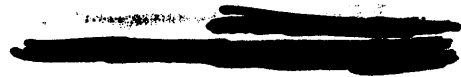
Foglio 113, Particella 771, Subalterno 6

L'unità Immobiliare è destinata ad ABITAZIONE RURALE, alla quale si accede dal piano terreno dal portico comune (sub.1), tramite scala interna di collegamento, si giunge ad ulteriore portone al piano 1° che immette nel soggiorno, quest'ultimo collegato alla cucina e ad un disimpegno che conduce alle due camere da letto matrimoniali e ai due servizi igienici.

Sono presenti due balconi, entrambi dotati di tenda ombreggiante retrattile: al minore sul lato est del fabbricato si accede dalla cucina, al maggiore sul lato sud del fabbricato si accede dalla camera da letto 1 e dal soggiorno.

La struttura portante del fabbricato è in muratura costituita da blocchi di tufo.

I solai interpiano e di copertura sono in latero-cemento armato.



L'appartamento è caratterizzato da pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle ceramiche, porte interne in legno, pareti divisorie in laterizio forato, tinteggiatura semilavabile. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione generale come visibile negli elaborati fotografici.

Sono presenti gli impianti idrico, termico e di produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia alimentata a GPL e radiatori in alluminio, elettrico, fognario il tutto correttamente funzionante, ad eccezione fatta per l'impianto di smaltimento delle acque reflue domestiche.

Quest'ultimo è di tipo a dispersione nel terreno tramite "sub-irrigazione", composto da fossa settica tipo "imhoff", tratto a tenuta e tratto disperdente, il tutto sito su area di altra proprietà.

Tale impianto fu realizzato, come riscontrabile dai titoli abilitativi, negli anni '90, ma progettato e dimensionato per un unico nucleo familiare.

Nel corso degli anni l'originario immobile fu poi diviso in n° 2 unità immobiliari distinte (subalterno 2 e subalterno 6 dei medesimi foglio e particella), di cui la porzione a Est (subalterno 6) è oggetto della presente relazione.

Pertanto a giudizio dello scrivente, attualmente l'impianto di sub irrigazione risulterebbe essere sottodimensionato per servire due nuclei familiari.

Va precisato anche che il serbatoio del GPL, dal quale trova approvvigionamento la caldaia, è installato su terreno limitrofo non oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli impianti e le finiture sono stati posati e realizzati negli anni '90 a seguito di ristrutturazione dell'unità immobiliare.

Gli infissi interni sono in legno.

/-----/

IMMOBILE 3 GARAGE

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 7 (ex subalterno 4)

Tale unità immobiliare, destinata a GARAGE è sita al piano terra, al di sotto dell'abitazione rurale dei cui all'immobile 2, e trova accesso dal portico comune (sub.1) e dall'area sottostante il portico esclusivo sul lato Est dell'edificio.

Le caratteristiche costruttive sono le medesime dell'immobile 2.

Nonostante la destinazione d'uso risultante dai dati catastali sia Garage, lo stesso è utilizzato in parte, ovvero nel vano denominato garage 1, come sala da pranzo con annessa cucina in muratura.

Entrando dall'ingresso principale nel garage 1, dallo stesso si accede poi al garage 2 e ad un disimpegno che conduce ad un servizio igienico, ad un deposito e ad un ulteriore garage, quest'ultimo con ingresso diretto anche dall'esterno.

Le strutture portanti sono le medesime dell'immobile 2, così come gli impianti e le finiture.

Gli infissi interni sono in legno.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e di smaltimento delle acque reflue tramite sistema di sub-irrigazione, il medesimo utilizzato dall'immobile 2.



CARATTERISTICHE ESTERNE

IMMOBILE 1 RICOVERO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 3

Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

La pittura necessita di una manutenzione ordinaria, in quanto in alcuni punti è in fase di distacco o del tutto distaccata.

La corte esclusiva è in terreno battuto, priva di recinzione, sulla quale insiste una tettoia con orditura portante in pilastri di cls. armato precompressi e copertura in lamiera.

Di tale manufatto non sono stati reperiti titoli abilitativi presso l'ufficio tecnico comunale.

Gli infissi esterni sono di ingresso in metallo, le aperture finestrate in metallo con vetro singolo.

/-----/

IMMOBILE 2 ABITAZIONE RURALE

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 6

Come per l'immobile n°1, la tinteggiatura esterna necessita di una manutenzione ordinaria, in quanto le facciate presentano risarcimento di intonaco e di tinteggiatura postumi alla stesura della tinta originaria, creando effetti antiestetici.

Gli infissi sono composti da aperture in alluminio e vetro doppio, con persiane oscuranti esterne in PVC.

In fase di sopralluogo si è potuto notare come la vicina carreggiata dell'Autostrada A12, generi forte impatto acustico, soprattutto al passaggio dei mezzi pesanti .

Ciò dovuto alla mancata installazione di barriere acustiche a bordo Autostrada, che dista circa 70 metri lineari, ovvero la distanza tra l'Autostrada e il compendio non rispetta la minima di 100 metri lineari di cui al DMA del 29 novembre 2000 e DPR 142 del 30 marzo 2004 .

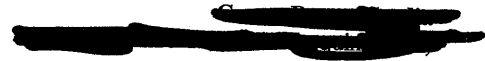
/-----/

IMMOBILE 3 GARAGE

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 7 (ex subalterno 4)

Le finiture e le caratteristiche intrinseche/estrinseche trovano le medesime dell'immobile precedente.

Gli infissi di ingresso sono in legno, le finestre in alluminio e vetro.



/-----/

IMMOBILE 4 (Bene comune non censibile) STRADA DI ACCESSO E AREA (scoperta, e non) DI PASSAGGIO CIRCOSTANTE I FABBRICATI

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 1

Trattasi di area scoperta comune (bene comune non censibile) ai subalterni 2,3,5,6,7 dei medesimi foglio e particella catastale.

L'area composta prevalentemente da terreno battuto e pavimentata nel perimetro del subalterno 7, risulta essere di transito per accedere oltre alle unità immobiliari di cui sopra, anche ai terreni agricoli limitrofi.

Ad essa si accede da strada complanare all'autostrada A12.

La complanare si innesta all'autostrada a circa 2 km dal compendio e dista circa 8 km dal centro urbano di Tarquinia.

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

Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione.

QUESITO 7 : CONFORMITÀ CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Va precisato soltanto che l'immobile distinto al NCEU e identificato nel pignoramento al f. 113, p.la 771 sub. 4, in data 22/06/2022, ovvero in data postuma alla redazione del suddetto Pignoramento, è stato variato con nuova attuale identificazione f. 113, p.la 771 sub. 7, con causale "VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/06/2022, Pratica n. VT0039761 in atti dal 23/06/2022, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A RIMESSA (variazione n.39761.1/2022)".

Pertanto i dati riportati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.



~~_____~~
~~_____~~

QUESITO 8 : 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

Gli immobili sono tutti regolarmente censiti in catasto.

La rappresentazione dello stato dei luoghi nella planimetrie catastali agli atti, per tutti gli immobili, tranne che per il Subalterno1 (BCNC), non corrisponde allo stato rilevato per delle difformità nella distribuzione degli spazi interni e per l'immobile 1 di alcune aperture esterne.

Considerato che tali difformità necessitano comunque anche di una sanatoria edilizia, lo scrivente consiglia di effettuare la regolarizzazione catastale successivamente a quella edilizia.

QUESITO 9: SITUAZIONE URBANISTICA

Piano Regolatore Generale (approvato con D.G.R. n.3865 del 7/11/1975)

Strumento urbanistico comunale:

Gli immobili ricadono in zona destinata a "Attività Agricole", Sottozona E1 "zone per attività agricole", art. 11 delle N.T.A. del P.R.G.

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (approvato con D.C.R. n. 5 del 2 agosto 2019)

Strumento urbanistico regionale:

Gli immobili ricadono in zona classificata come "Paesaggio agrario di valore" art. 26 N.T.A.

Inoltre è presente il vincolo "Aree di visuale", Articolo 33, co.5 NTA, Reti, infrastrutture e servizi - valorizzazione e riqualificazione dei tracciati stradali e/o ferroviari

QUESITO 10: VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Titoli edilizi rilasciati

Regolarità edilizia:

L'immobile n.1 è stato edificato a mezzo di Permesso di Costruzione n. 1426 del 11/06/1971.

Gli immobili n. 2 e 3, dai dati agli atti ufficiali, risultano essere stati realizzati originariamente dall'Ente Maremma, antecedentemente alla legge n. 765/1967 (cd. legge ponte).

Successivamente per tale fabbricato furono state rilasciate le Concessioni Edilizie n. 624 del 22/01/1990, n. 624/bis del 15/09/1993, n. 624/ter del 02/02/1995 volte alla realizzazione di un ampliamento dello stesso ed alla realizzazione di impianto di smaltimento per le acque reflue domestiche tramite sub-irrigazione.

Il rilascio di quest'ultimi titoli edilizi è stato subordinato alla stipula di Atti a rogito notaio [redacted] edilizio e Atto d'obbligo rep. 41372 del 16/09/1993 e successivo rep. 46602, del 11/01/1995.

Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Lo scrivente non ha reperito dichiarazione di Agibilità/abitabilità presso gli archivi comunali.

Difformità edilizie, sanabilità e costi

IMMOBILE 1 RICOVERO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI Foglio 113, Particella 771, Subalterno 3

Difformità edilizie:

Riscontrati, rispetto al Permesso di Costruzione n. 1426 del 11/06/1971, difformità nella distribuzione degli spazi interni e nei prospetti.

Precisamente all'interno del ricovero mezzi sono stati ricavati un vano deposito ed uno magazzino, mediante costruzione di muratura divisoria in blocchi di laterizio forati.

Altresì nel locale magazzino/lavorazione prodotti agricoli, è stata ricavata una cisterna in muratura.

Per quanto concerne le irregolarità riguardanti i prospetti, esse consistono in una diversa realizzazione di alcune aperture finestrate e porte esterne, ma soprattutto è stata realizzata in muratura una tamponatura parziale della parete lato Ovest, che sugli elaborati grafici allegati alla presente, invece non risulta essere autorizzata.

Le opere non hanno comunque alterato le superfici e le volumetrie assentite.

Si segnala anche la presenza, nell'area di pertinenza dell'immobile, di una tettoia con orditura portante in pilastri di cls. armato precompressi, infissi al suolo, e con copertura in travetti di legno e pannelli di lamiera.

Per tale manufatto di circa mq. 25,00, non risultano titoli abilitativi depositati presso gli enti preposti.

Quanto descritto è ben visibile sugli allegati grafici e fotografici.

Sanabilità:

è possibile sanare le difformità riscontrate riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e le varianti prospettive del fabbricato mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 22, co. 1, lett. A del DPR 380/01 e s.m.i., rientrati in opere di

manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, co.1 lett. B, del medesimo decreto.

Essendo stati realizzati dei solai sul magazzino e sulla cisterna, tale pratica dovrà essere corredata anche da deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile di competenza.

La sanatoria non comprende la tettoia insistente sull'area di pertinenza in quanto il sottoscritto dopo attenta valutazione, ritiene che non sia assoggettabile a sanatoria, dato che la stessa è stata realizzata secondo criteri non compatibili con la normativa antisismica in vigore.

Costi:

- SCIA composta da modulistica, progettazione ante-post operam, relazione tecnica, inquadramento cartografico, € 2.850,00 compresi oneri fiscali e previdenziali;
- diritti di segreteria € 100,00
- oblazione € 2.500,00
- calcoli strutturali al Genio Civile € 1.900,00 compresi oneri fiscali e previdenziali;
- Demolizione Tettoia esterna, compreso trasporto a discarica autorizzata € 950,00 iva compresa.

IMMOBILE 2 ABITAZIONE RURALE

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 6

Difformità edilizie:

L'abitazione oggetto di perizia, in realtà risulta autorizzata unita, ovvero una unica unità immobiliare, con l'abitazione limitrofa (sub. 2 dei medesimi foglio e particella), ed anche con il garage a piano terra (immobile 3 della presente perizia) così come riscontrabile dalle Concessioni Edilizie n. 624 del 22/01/1990, n. 624/bis del 15/09/1993, n. 624/ter del 02/02/1995.

Nel dettaglio, analizzando gli elaborati delle Concessioni edilizie pocanzi elencate, si è potuto appurare come sia stato eseguito un Frazionamento, in assenza di titoli edilizi, dell'unità immobiliare originaria.

Ciò si può dedurre dalla presenza, sugli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate, di una porta che mette in comunicazione l'abitazione oggetto della presente (attualmente censita con il subalterno n.3), con l'abitazione adiacente (attualmente censita con il subalterno n.2 dei medesimi foglio e particella); detta apertura è posta all'interno della camera da letto 1.

A conferma di quanto esposto si noti anche l'oggetto delle concessioni edilizie consistente in "ampliamento del fabbricato rurale..", non realizzazione di altra unità abitativa.

Si segnala inoltre all'interno dell'abitazione, lo spostamento di alcune porte e la realizzazione di piccola parete in prossimità della porta di ingresso al p. 1°.

Oltre a ciò, ove ora è sito il balcone n.1, il progetto delle concessioni edilizie anzidette, prevedeva un soggiorno ed una chiostrina.

Tale modifica ha alterato le volumetrie (in difetto) e i prospetti, ma non ha comunque generato aumenti di superficie o di cubatura.

Da evidenziare anche, come premesso nel paragrafo -descrizione dell'immobili-, lo smaltimento delle acque reflue domestiche, avviene per dispersione nel terreno tramite impianto di "sub-

irrigazione", composto da fossa settica tipo "imhoff", tratto a tenuta e tratto disperdente, il tutto sito su area di altra proprietà.

Tale impianto fu realizzato, come riscontrabile dai titoli abilitativi, negli anni '90, progettato e dimensionato per un unico nucleo familiare.

Essendo poi stato diviso l'originario immobile in n° 2 abitazioni distinte, come sopra descritto, a giudizio dello scrivente attualmente l'impianto di sub irrigazione risulterebbe essere sottodimensionato per servire due nuclei familiari.

Tutto quanto descritto è ben visibile sugli allegati grafici e fotografici.

Sanabilità:

Lo strumento urbanistico comunale non prevede per le zone agricole la realizzazione di abitazioni bifamiliari o plurifamiliari.

Pertanto la sanatoria dovrà avvenire ai sensi dell' Art. 40 della L. 47/1985, nonché dall' art. 32, co. 27 della L. 326/2003, entro 120 giorni dalla data del Decreto di Trasferimento del Tribunale, in quanto:

- L'abuso ricade in Tipologia 1 dell'allegato 1 della L.326/2003 "*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;*"
- La Tipologia di abuso n.1 è suscettibile di sanatoria alle condizioni di cui all'articolo 32, comma 26, della L.326/2003 ;
- Gli abusi non rientrano tra le casistiche non suscettibili di sanatoria, descritte nelle lettere da A a G dell'art. 27 della L. 326/2003

Costi:

- Permesso a Costruire in Sanatoria composto da modulistica, progettazione ante-post operam, relazione tecnica, inquadramento cartografico, ecc. € 5.800,00 compresi oneri fiscali e previdenziali;
- diritti di segreteria € 180,00
- oblazione stimata approssimativamente in € 11.967,00 (79,78 mq x €/mq. 150)
- Realizzazione impianto esclusivo di smaltimento delle acque reflue domestiche, che considerata l'impossibilità di eseguire fitodepurazione o sub-irrigazione dato che il terreno circostante il fabbricato è l'area bene comune non censibile sub.1 di altra proprietà, si ipotizza l'istallazione di depuratore biologico per 4 Abitanti Equivalenti, € 6.800,00

IMMOBILE 3 GARAGE

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 7 (ex subalterno 4)

Difformità edilizie:

Anche detta unità immobiliare risulta autorizzata unita, ovvero una unica unità immobiliare, con l'abitazione limitrofa (sub. 2 dei medesimi foglio e particella), così come riscontrabile dalle Concessioni Edilizie n. 624 del 22/01/1990, n. 624/bis del 15/09/1993, n. 624/ter del 02/02/1995.

~~_____~~
~~_____~~

Nel dettaglio, analizzando gli elaborati delle Concessioni edilizie pocanzi elencate, si è potuto appurare come sia stato eseguito un Frazionamento dell'unità immobiliare così come autorizzata, frazionamento privo di titoli edilizi.

Ciò si può dedurre dalla presenza, sugli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate, di una porta che mette in comunicazione il Garage oggetto della presente, (attualmente censito con il subalterno n.7) con l'abitazione adiacente (attualmente censita con il subalterno n.2 dei medesimi foglio e particella); detta apertura è posta all'interno del garage 1.

Come già riportato nell'immobile 2 di cui al punto precedente, a conferma di quanto esposto si noti anche l'oggetto delle concessioni edilizie consistente in "ampliamento del fabbricato rurale..", non realizzazione di altra unità abitativa.

Si segnala inoltre all'interno dei garage la realizzazione priva di titoli abilitativi di un servizio igienico e ed altre diverse distribuzioni degli spazi interni eseguiti tramite muratura in blocchi di laterizio forati, ed anche che l'unità risulta autorizzata come garage e magazzino, poi nel 2022 dichiarata catastalmente per intero come garage, ancora in assenza di titolo edilizio.

E' stata inoltre annessa una porzione del ripostiglio sottoscala al Garage 2, realizzata una cucina in muratura nel garage 1 e tamponata con muratura la finestra ove è ad oggi sito il servizio igienico.

Tali modifiche non hanno comunque generato aumenti di superficie o di cubatura.

Da evidenziare anche, come premesso nel paragrafo -descrizione dell'immobili- e nel punto precedente, lo smaltimento delle acque reflue provenienti dal servizio igienico, avviene per dispersione nel terreno nel medesimo impianto di "sub-irrigazione" dell'immobile 2, utilizzato anche dall'abitazione limitrofa, sito su area di proprietà di quest'ultima abitazione.

Essendo poi stato frazionato l'originario immobile, come sopra descritto, a giudizio dello scrivente attualmente l'impianto di sub irrigazione risulterebbe essere sottodimensionato per servire anche il servizio igienico in questione.

Tutto quanto descritto è ben visibile sugli allegati grafici e fotografici.

Sanabilità:

è possibile sanare le difformità riscontrate mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 22, co. 1, lett. A del DPR 380/01 e s.m.i., rientrati in opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, co.1 lett. B, del medesimo decreto.

Essendo stata alterata la muratura portante nella fase di annessione del ripostiglio sottoscala al Garage 2, tale pratica dovrà essere corredata anche di deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile di competenza.

La sanatoria non comprende la cucina in quanto non ammessa all'interno di un Garage.

Costi:

- SCIA composta da modulistica, progettazione ante-post operam, relazione tecnica, inquadramento cartografico, € 2.600,00 compresi oneri fiscali e previdenziali;
- diritti di segreteria € 100,00
- oblazione € 2.500,00
- calcoli strutturali al Genio Civile € 1.800,00 compresi oneri fiscali e previdenziali;

- Rimozione cucina, compresi ripristino della muratura retrostante alla stessa e trasporto a discarica autorizzata € 950,00 iva compresa;
- Realizzazione impianto esclusivo di smaltimento delle acque reflue domestiche, come da considerazioni dell'immobile 2, con depuratore biologico per 4 Abitanti Equivalenti, € 6.800,00

QUESITO 11: ULTERIORI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Non sussistono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO 12 : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato/utilizzato
IMMOBILE 1 ricovero e lavorazione prodotti agricoli		X
IMMOBILE 2 Abitazione rurale		X
IMMOBILE 3 Garage		X
IMMOBILE 4 Area scoperta (BCNC)		X

Possesso dell'immobile : l'immobile è in possesso dell'esecutato Luccioli Roberto

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobili 1, 2, 3, 4	Luccioli Roberto	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA	TRASCRIZIONE. Registro Particolare 199, Registro Generale 268, del

	SUCCESSIONE, del 20/10/2014, n. 3063, volume 9990	31/10/2014
--	---	------------

QUESITO 13 : OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 14 : ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI

Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> Condominio non costituito e spese non comunicate dai detentori del bene
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> Condominio non costituito e spese non comunicate dai detentori del bene
<i>Spese condominiali:</i> Condominio non costituito e spese non comunicate dai detentori del bene
<i>Altro:</i>

Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Non presenti

QUESITO 15 : INTESTAZIONE BENI PIGNORATI AL MOMENTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO

Quote di pignoramento (dedotte dal CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, del 20/10/2014, n. 3063, volume 9990)

Notifica atto di pignoramento:		18/08/2020		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobili 1, 2, 3, 4	[REDACTED]	F.113, p.lla 771, sub. 1 F.113, p.lla 771, sub. 3 F.113, p.lla 771, sub. 6 F.113, p.lla 771, sub. 7	2/6	Registro Particolare 199, Registro Generale 268, del 31/10/2014.
Come sopra	[REDACTED]	Come sopra	1/6	Come sopra
Come sopra	[REDACTED]	Come sopra	1/6	Come sopra
Come sopra	[REDACTED]	Come sopra	1/6	Come sopra
Come sopra	[REDACTED]	Come sopra	1/6	Come sopra

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Giudizio di indivisibilità :

Considerata la superficie e la composizione degli immobili, gli stessi non risultano comodamente divisibili in funzione delle quote parte di ciascun esecutato

QUESITO 16: VERIFICA DIVISIONE PER LOTTI DI VENDITA

Vendita beni pignorati

Unico lotto:

Più lotti: X

Lotto 1 : IMMOBILE 1 RICOVERO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 3

Lotto 2 : IMMOBILE 2 ABITAZIONE RURALE

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 6

Lotto 3 : IMMOBILE 3 GARAGE (sito nella proiezione sottostante l'abitazione rurale di cui all'immobile 2)

Foglio 113, Particella 771, Subalterno 7 (ex subalterno 4)

QUESITO 17: STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1

IMMOBILE 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
RICOVERO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI Foglio 113, Particella 771, Subalterno 3		mq 208,05	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 208,05
<i>Accessori</i>	<i>Cortile</i>	Mq. 624,00	5% Superficie principale	Mq. 31,20
			Superficie commerciale	Mq 239,25
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo :</i>				
Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Tarquinia, considerando anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelle				

OMI), Borsino Immobiliare e le offerte sui vari portali telematici, il perito ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate .

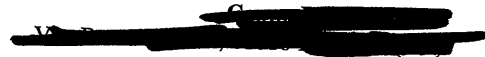
Si è tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione e ad ogni altra circostanza concomitante, il tutto secondo le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari (redatto da Tecnoborsa sulla base degli standard internazionali di riferimento che sono: gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standards Committee; gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers' Associations; gli Appraisal and valuation standards della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS); gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board – Appraisal Foundation; la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi (rifusione). Per la parte delle valutazioni contabili (fair value) lo standard di riferimento è l'International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IRFS) dell'International Accounting Standards Board e dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC))

Considerando l'anno di costruzione del fabbricato risalente al 1971 e relative tecniche costruttive, il grado di vetustà, la presenza di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura, la non rispondenza degli impianti alla normativa vigente, l'inserimento dello stesso in un'azienda agricola di altra proprietà con passaggio frequente di mezzi pesanti e agricoli, l'impatto acustico dovuto dalla vicinanza all'Autostrada, si ritiene corretto attribuire il valore medio delle medie dei valori di mercato.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Ricovero e lavorazione prodotti agricoli	Val. locali	Min. 270 ÷ Max. 374	€/mq 372	€/mq 320,00
	OMI	Min. 300 ÷ Max. 450	€/mq 375	
	BI	Min. 139 ÷ Max. 285	€/mq 212	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:



- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Ricovero e lavorazione prodotti agricoli	239,25	320,00	€ 76.560,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 76.500

- Detrazione per sanatoria edilizia – (vedi quesito 10) -

Ricovero e lavorazione prodotti agricoli

Costo Regolarizzazione abuso (<i>compresi adeguamenti indispensabili per la fruizione del bene</i>)	€ 8.300,00
---	-------------------

- Altri tipi di detrazione -

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 1	€	Euro/00
Ricovero e lavorazione prodotti agricoli	68.200,00	sessantottomila.duecento/00

LOTTO 2

IMMOBILE 2	Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
ABITAZIONE RURALE Foglio 113, Particella 771, Subalterno 6	mq 100,60	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 100,60



Accessori	<i>Disimpegno/scala di ingresso</i>	Mq. 17,70	35% Superficie principale	Mq. 6,19
	<i>Balcone 1</i>	Mq. 36,22	30% Superficie principale	Mq. 10,86
	<i>Balcone 2</i>	Mq. 10,27	30% Superficie principale	Mq. 3,08
			Superficie commerciale	Mq 120,74

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

Descrizione metodo :

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Tarquinia, considerando anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI), Borsino Immobiliare e le offerte sui vari portali telematici, il perito ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate .

Si è tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione e ad ogni altra circostanza concomitante, il tutto secondo le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari (redatto da Tecnoborsa sulla base degli standard internazionali di riferimento che sono: gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standards Committee; gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers' Associations; gli Appraisal and valuation standards della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS); gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board – Appraisal Foundation; la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi (rifusione). Per la parte delle valutazioni contabili (fair value) lo standard di riferimento è l'International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IRFS) dell'International Accounting Standards Board e dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC))

Considerando l'anno di costruzione del fabbricato risalente agli anni '50 e relative tecniche costruttive, la ristrutturazione parziale avvenuta negli anni '90, il grado di vetustà, l'inserimento dello stesso in un'azienda agricola di altra proprietà con passaggio frequente di mezzi pesanti e agricoli, l'impatto acustico dovuto dalla vicinanza all'Autostrada, si ritiene corretto attribuire il valore medio delle medie dei valori di mercato

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore minimo	Prezzo unitari con
---------------------------	-------------------------------	----------------------	---------------------------

			€/mq	arrotondamenti
Abitazione rurale	Val. locali	Min. 890 ÷ Max. 983	€/mq 936	€/mq 883,00
	OMI	Min. 800 ÷ Max. 1200	€/mq 1.000	
	BI	Min. 533 ÷ Max. 891	€/mq 712	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
- Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Abitazione rurale	120,74	883,00	€ 105.960,00	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 106.000,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – (vedi quesito 10) -				
Abitazione rurale				
Costo Regolarizzazione abuso (<i>compresi adeguamenti indispensabili per la fruizione del bene</i>)			€ 24.747,00	
- Altri tipi di detrazione -				
<i>Descrizione:</i>				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto 2	€		Euro/00	



Ricovero e lavorazione prodotti agricoli	81.200,00	ottantunomila.duecento/00
--	------------------	---------------------------

LOTTO 3

IMMOBILE 3		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
GARAGE Foglio 113, Particella 771, Subalterno 7 (ex subalterno 4)		mq 100,64	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 100,64
Accessori	Porticato	Mq. 10,27	35% Superficie principale	Mq 3,59
			Superficie commerciale	Mq 104,23

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

Descrizione metodo :

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Tarquinia, considerando anche la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (tabelle OMI), Borsino Immobiliare e le offerte sui vari portali telematici, il perito ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate .

Si è tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione e ad ogni altra circostanza concomitante, il tutto secondo le linee guida del Codice delle Valutazioni Immobiliari (redatto da Tecnoborsa sulla base degli standard internazionali di riferimento che sono: gli International Valuation Standards (IVS) dell'International Valuation Standards Committee; gli European Valuation Standards (EVS) dell'European Group of Valuers' Associations; gli Appraisal and valuation standards della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS); gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Standards Board - Appraisal Foundation; la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi (rifusione). Per la parte delle valutazioni contabili (fair value) lo standard di riferimento è l'International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS).

dell'International Accounting Standards Board e dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC))

Considerando l'anno di costruzione del fabbricato risalente agli anni '50 e relative tecniche costruttive, la ristrutturazione parziale avvenuta negli anni '90, il grado di vetustà, l'inserimento dello stesso in un'azienda agricola di altra proprietà con passaggio frequente di mezzi pesanti e agricoli, l'impatto acustico dovuto dalla vicinanza all'Autostrada, si ritiene corretto attribuire il valore medio delle medie dei valori di mercato

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore minimo €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Garage	Val. locali	Min. 320 ÷ Max. 430	€/mq 375	€/mq 403,00
	OMI	Min. 400 ÷ Max. 600	€/mq 500	
	BI	Min. 260 ÷ Max. 407	€/mq 333	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Garage	104,23	403,00	€ 42.005,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 42.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – (vedi quesito 10) -

Garage

Costo Regularizzazione abuso (<i>compresi adeguamenti indispensabili per la fruizione del bene</i>)	€ 14.750,00
---	--------------------

- Altri tipi di detrazione -



<i>Descrizione:</i>		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 3	€	Euro/00
Ricovero e lavorazione prodotti agricoli	27.200,00	ventisette-mila.duecento/00

/-----/

Riepilogo:

- Lotto 1 : IMMOBILE 1** RICOVERO E LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI
 Foglio 113, Particella 771, Subalterno 3 **€ 68.200,00**
- Lotto 2 : IMMOBILE 2** ABITAZIONE RURALE
 Foglio 113, Particella 771, Subalterno 6 **€ 81.200,00**
- Lotto 3 : IMMOBILE 3** GARAGE (sito nella proiezione sottostante l'abitazione rurale di cui all'immobile 2)
 Foglio 113, Particella 771, Subalterno 7 (ex subalterno 4) **€ 27.200,00**

ALLEGATI

- A. *Planimetria catastale in atti, visura catastale storica ;*
- B. *1) Ispezione telematica elenco formalità, 2) titoli di proprietà, 3) atto ultraventennale;*
- C. *Documentazione Tecnica (Autorizzazioni e concessioni edilizie, Permessi a Costruire, Certificati di Agibilità, ecc);*
- D. *Certificato di Stato Civile eseguiti;*
- E. *Verbali di sopralluogo ;*
- F. *Rappresentazione grafica dello stato di fatto, comparato a quanto autorizzato ;*
- G. *Rilievo fotografico interno ed esterno .*

[REDACTED]

Di tutto questo sopra, il c.t.u. [REDACTED] riferisce all'Ill.mo Dott. Vigorito Francesco, G. E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguito delle indagini ritenute necessarie.

Tarquinia, 22/08/2022

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Bruno Cardia

