

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore: Alessandra Dominici

Esecuzione n. R.G. 88/2015

Promossa da:

Contro:.

Udienza del 20-04-2018.

Intervenuti:

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA

Il G.E. Dott.ssa Giusi Bartolozzi ha nominato consulente tecnico di ufficio, per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Geom. Fè Gianfranco con studio in Cerveteri Via Ceretana n.12, invitandolo a presentarsi all'udienza del 19-01-2017 rinviata d'ufficio al 09-02-2017 per prestare giuramento.

In tale data (09-02-2017) il sottoscritto ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. innanzi al Giudice Dott.ssa C.M. Rodà ed è stato incaricato di rispondere ai seguenti quesiti.

I quesiti posti sono:

1. **verifichi**. Prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567.2° 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 idonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuto 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;
4. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
 5. **indichi**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 6. **indichi**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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;
 7. **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 8. **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 9. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda; in caso contrario alla stima, dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
 10. **accerti**, se l'immobile è libero o occupato: **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultano 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;
 11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 12. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 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, inoltre, che l'esperto:

- a. **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b. **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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 quarantacinque 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;
- c. **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'immissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d. **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'immissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e. **allegghi**, alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- f. **allegghi**, alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il

- sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g. **segnali**; tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h. **provveda**; a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

OPERAZIONI PERITALI.

premesse:

- Che con istanza del 01-08-2017 si informava l'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Emanuela Vitello sulle difficoltà incontrate per accedere all'immobile pignorato.
- Che l'Illustrissimo Giudice con ordinanza del 02-08-2017 disponeva la nomina del custode dell'intero compendio pignorato nella figura dell'avvocato Alessandro Cascioni.
- Che in data 21-09-2017 alle ore 12:00 coadiuvato dal custode nominato, si è potuto svolgere il primo incontro con gli esecutati i quali si dichiaravano disponibili per un ulteriore accesso per il 29-09-2017 alle ore 10:00 presso la loro proprietà al fine di rilevare gli immobili oggetto dell'esecuzione.
- In tale data (29-09-2017), alla presenza del collaboratore d'ufficio Geom., nonché degli esecutati che hanno consentito l'accesso, si sono potute svolgere le operazioni di rilievo dell'immobile e scattate alcune foto,
- All'udienza del 27-10-2017 l'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Emanuela Vitello concedeva proroga per il deposito dell'elaborato peritale rinviando l'udienza al 20-04-2018 ore 12:00

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Geom. Gianfranco Fè eseguiti i rilievi del caso, preso atto di tutti i documenti, le circostanze, le notizie e quant'altro utile allo scopo di adempiere nel miglior modo possibile all'incarico conferitogli, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di fornire le risposte ai suddetti quesiti posti nell'udienza del 09-02-2017.

Risposta al Quesito n° 1.

E' stato verificato in via prioritaria la presenza della documentazione ipo-catastale (in atti dal 21-07-2015 – notaio Dott.) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativamente ai soggetti a carico del quale verte la procedura esecutiva in oggetto al fine di accertare, come di seguito riportato, l'elenco aggiornato alla attualità delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile:

Dati Catastali:

Villino; sito in Manziana via Poggio della Tarantola (ora civico 26/B),

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Manziana come segue:

- Foglio 16, particella 1586 - sub 1 - via Poggio della Tarantola snc (ora civico 26/B) - piano interrato - terra - Cat A/7 - classe 3 - vani 8,5 - R.c. Euro 1.075,52.

Garage;

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Manziana come segue:

- Foglio 16, particella 1586 - sub 2 - via Poggio della Tarantola snc (ora civico26/B)
-
- piano interrato - Cat C/6 - classe 4 - mq 19 - R.c. Euro 42,19.

Terreno;

Detto terreno risulta censito nel N.C.T del Comune di Manziana come segue:

- Foglio 16, particella 1585 – qualità vigneto 1 – mq 13833 - via Poggio della Tarantola snc (ora civico 26/B) – R.D Euro 246,47 – R.A Euro 107,16.

Indicazione dei debitori pignorati:

- “ *proprietà per ½*”.
- “ *proprietà per ½*”.

GRAVAMI:

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame si rileva quanto segue:

Agli eseguiti il terreno al Fg 16 part. 935 di ha 1.39.89 era così pervenuto:

- Atto di compravendita dello 01/12/2003 Rep. 30418 Not. trascritto in data 15/12/2003 al nn. 56849/37681, da potere di

Da accertamenti catastali è emerso che al NCT la part. 935 del fg 16 di ha 1.39.89 è stata soppressa, giusto tipo mappale del 07/10/2010 n. 1317.1/2010 in atti dal 07/10/2010 – protocollo n. RM 1181259, dando origine al terreno fg 16 part. 1585 di are 1.38.33 ed all’ente urbano part. 1586 di mq. 156 oggi composto dai sub 1 (categoria A/7) e sub 2 (categoria C/6).

La sig. aveva affrancato il suddetto terreno nel modo seguente:

- atto di affrancazione del 24/05/2003 Rep. 9007 Not. trascritto in data 27/05/2003 al nn. 22994/15185, da potere di Università Agraria di Manziana con sede in Manziana. Nell’atto del 24/05/2003 Rep. 9007 Not. si dichiara che, con determinazione del Dipartimento Economico ed Occupazionale- Direzione Generale Agricoltura, la Regione Lazio ha legittimato l’occupazione dei terreni di Demanio Civico dell’Università Agraria di Manziana, e previo pagamento del capitale di affrancazione, la sig. è titolare del diritto di legittimazione del terreno oggetto dell’atto. Si dichiara, altresì, l’immobile libero da gravami.

L’Università Agraria di Manziana acquisisce quanto sopra trasferito in forza di titoli anteriori al ventennio.

Trascrizione n. 35955/20623 del 03/06/2006 - nascente da atto unilaterale d’obbligo edilizio del 23.05.2006 Rep. 3046 Not. a favore di Comune di Manziana e contro e, avente ad oggetto terreno in Manziana al Fg 16 part. 935 di ha 1.39.89.

“Stralcio atto d’obbligo”

a) sono entrambi proprietari del terreno sito in Manziana, loc. Travertino, sul quale intendono realizzare fabbricato ad uso abitativo per il quale hanno presentato istanza per il rilascio di concessione edilizia al Comune di Manziana in data 14/03/2006 protocollo n. 3787, per la costruzione di quanto sopra. Le classi di colture in atto ed in progetto vengono documentate come segue: terreno al Fg 16 part. 935 colture : nocciolo (1ha); coltivazione (0,16 ha); frutteto

(0,10 ha); orto (0,10 ha); Dato atto che il comune di Manziana, ai fini del rilascio della concessione edilizia, ha richiesto un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, il vincolo di trasferimento di cubatura e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. I signori si sono obbligati, per se e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo: 1) a mantenere la destinazione dell'immobile di cui sopra al servizio dell'attività agricola; 2) a vincolare in favore dell'erigenda costruzione, al fine di garantire alla stessa il rispetto dell'indice fondiario, il seguente terreno al Fg 16 part. 935. Il terreno vincolato, indicato anche nella planimetria che allegata all'atto in oggetto, resta quindi inedificabile, salvo intervengano modifiche normative che ripristino in tutto o in parte la edificabilità; 3) a versare al comune di Manziana, quale sanzione in caso d'inosservanza degli impegni assunti, una somma pari al doppio del valore venale dell'immobile, valutata dal comune in base alla nuova destinazione, oltre alle sanzioni eventualmente previste dalle leggi urbanistiche statali e regionali vigenti. Saranno in ogni caso dovuti gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione relativi alla nuova destinazione d'uso; 4) effettuare gli interventi previsti dal programma in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali; 5) a vincolare, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. della variante al P.R.G. la destinazione dei locali interessati.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizione n. 8711/2206 del 06/02/2007 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 02/02/2007 not., a favore (domicilio ipotecario eletto in) e contro e;grava su fg 16 part. 935 ha 1.39.89.

iscrizione n. 97177/28207 del 31/12/2007 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 21.12.2007 not., a favore (domicilio ipotecario eletto in Milano via Manunzio n. 7) e contro e;grava su fg 16 part. 935 ha 1.39.89.

trascrizione n. 15479/11175 del 24/04/2015 nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.03.2015 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia (RM) a favore di e contro e

Per quanto non riportato nella precedente elencazione in modo letterale si veda la Certificazione Ipocatastale nota di deposito del 21-07-2015 a firma Notaio presente nel fascicolo di causa.

N.B. EFFETTUARE PER VERIFICA; NUOVA ISPEZIONE ipotecaria PRIMA DELLA VENDITA.

Risposta al Quesito n° 2.

Proprietà:

Le unità immobiliari in oggetto sono di proprietà esclusiva dei signori:

..... *proprietà per ½*".

..... *proprietà per ½*".

a loro pervenuta per:

- atto di acquisto a rogito Notaio Dott. Carlo Aureli in Roma, in data 01-12-2003- rep. n. 30418 – Raccolta n. 7269 registrato Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 11-12-2003.

Il Villino oggetto del pignoramento è dislocato su due livelli piano interrato e terra, composti: piano interrato non residenziale, piano terra residenziale.

Il villino è interamente circondato da un terreno agricolo di mq 13833 piantumato, “coltura prevalente nocchieto”.

La struttura portante del villino è stata realizzata in cemento armato, la copertura “a tetto” realizzata completamente in legno a vista, il manto di copertura rifinito con tegole portoghesi antichizzate.

L’intero terreno risulta completamente recitato, l’unico accesso avviene dalla via denominata “Poggio della Tarantola civico 26”

Al momento del sopralluogo (21-09-2017) l’unità immobiliare era così composta:

dal cancello carrabile/pedonale posto su via Poggio della Tarantola e più precisamente al civico 26/B, si accede al terreno agricolo e tramite un viale carrabile si accede ad una piccola area di parcheggio.

L’accesso al villino avviene dal portico dove a mezzo di un portoncino blindato si accede direttamente al soggiorno, tramite disimpegni si accede; al bagno e a 2 camere da letto, alla cucina abitabile e ad una camera da letto con bagno interno.

A mezzo di una scala interna si accede al piano interrato composto da un disimpegno ove sono dislocati un ampio locale adibito a cantina e ad altre cinque stanze di varia metratura adibite a magazzino.

Al piano interrato e terra i pavimenti sono in piastrelle “monocottura”.

I soffitti sono tinteggiati di bianco, le pareti di vari colori.

L’impianto di riscaldamento composto da elementi radianti in alluminio è alimentato da un termocamino posto nel soggiorno.

Gli infissi interni sono in legno doppio vetro, le porte interne legno tamburate di color marrone chiaro, esternamente gli infissi sono costituiti da persiane di legno.

L’impianto elettrico è a norma i bagni completi di vaso, bidet, lavabo e vasca/doccia, il tutto perfettamente funzionante.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa Imhoff e sub irrigazione in quanto la zona è priva di fognature.

E’da precisare che la certificazione dell’impianto di smaltimento dei liquami rilasciata in data 06-11-2013 è scaduta in data

06-11-2017, pertanto andrà richiesta una nuova certificazione.

I costi complessivi per ottenere la nuova autorizzazione allo scarico ammontano ad euro 1.500,00

L’immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione e non necessita di interventi manutentivi.

La zona ove ubicato l’immobile oggetto di esecuzione è sita in località denominata “Travertino” e più precisamente in via Poggio della Tarantola n. 26/B.

La località, prettamente agricola è priva di illuminazione e fognature, si raggiunge percorrendo un tratto di strada non asfaltata.

La zona è priva di qualsiasi negozio per l’approvvigionamento di beni di prima necessità.

Il capoluogo Manziana lo troviamo a circa 8 chilometri, nonché l’omonima stazione ferroviaria della tratta Viterbo – Roma.

Le scuole, dell’infanzia, elementari e medie, sono ubicate in Manziana, per quanto riguarda gli

Istituti superiori gli stessi si trovano nel Comune di Bracciano che dista a circa 12 chilometri. La zona è coperta dal trasporto pubblico locale, per gli spostamenti è comunque necessario il mezzo proprio.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 193,55 netti, così calcolati:

- abitazione mq. 114,35 pari a 1 = mq. 114,35 (piano terra)
- mag./ Cantina mq. 132,00 pari 0,60 = mq. 79,20 (piano interrato)
- portico mq. 18,00 pari a 1/4 = mq. 4,50 (piano terra)

mq lordi (piano interrato + terra) mq 296,00

- **Terreno agricolo mq 18833.**

Risposta al Quesito n° 3.

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in quanto i dati catastali indicati nel pignoramento consentono, l'individuazione del bene. I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Risposta al Quesito n° 4.

Gli immobili sono regolarmente accatastrati e le planimetrie corrispondono con la sagoma di Ingombro.

“ad eccezione della diversa distribuzione degli spazi interni”, pertanto si renderà necessaria la variazione catastale successivamente all'aggiudicazione del bene, meglio descritto al successivo quesito n. 6.

Risposta al Quesito n° 5.

Nel P.R.G. del Comune di Manziana (Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di G.R. n° 857 del 10.09.2004, l'unità immobiliare più il terreno ricadono in zona agricola “ sottozona E2.

L'area dove ricade l'immobile attualmente non è soggetta a vincoli.

Certificato di Destinazione Urbanistica n. 12 del 20-02-2018.

Risposta al Quesito n° 6.

Il villino è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Manziana:

- Permesso di Costruire N. 30 del 14-06-2006;
- Denuncia di Inizio Attività del 28-08-2006 prot. 12.259.

Durante il corso del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- PIANO INTERRATO; demolizione del tramezzo divisorio tra il locale garage e la cantina (formando unico ambiente destinato a cantina), nonché diversa distribuzione dei spazi interni (previo realizzazione di alcuni tramezzi);
- Chiusura e spostamento di due finestre.
- PIANO TERRA; demolizione del tramezzo della cucina (addivenuto unico ambiente con il soggiorno; e diversa ubicazione della porta d'accesso alla camera da letto.

- Realizzazione di un deposito ha ridosso del fabbricato lato nord, nonché una struttura precaria per il ricovero animali posto a confine con la p.lla 1583 del foglio 16.

Regolarizzazione abusi:

- *Le opere abusive interne realizzate al piano terra e interrato si possono condonare con CILA/DIA a sanatoria.*
- *Le finestre (piano interrato), dovranno essere ripristinate come da D.I.A. del 28-08-2006 prot. 12.259*
- *Il locale deposito a ridosso del fabbricato lato nord e il manufatto precario posto a confine con la p.lla 1583 del foglio 16 dovranno essere demoliti in quanto non sono suscettibili a sanatoria edilizia perchè realizzati successivamente al 31-03-2003 termine ultimo fissato dalla normativa Regionale n. 12 del 08-11-2004- art 2 comma 1.*

Il presumibile costo delle opere è così determinato:

opere di ripristino e relativo trasporto di materiali alle discariche autorizzate, oneri concessori, diritti di segreteria, oneri professionali, variazione catastale.

Totale euro 20.000,00

RISULTA agli atti la richiesta del CERTIFICATO DI AGIBILITA n. 22 del 18-10-2013 – prot. 19405.

Risposta al quesito n. 7.

Non vi sono procedimenti giudiziari, oltre a quelli già indicati al quesito 1.

Risposta al Quesito n° 8.

La tipologia, l'occupazione e la collocazione degli immobili consentono la vendita in unico per i seguenti motivi:

I signori con la stipula dell'Atto d'Obbligo (richiesto dal Comune di Manziana), al fine del rilascio del Permesso di Costruire N. 30 del 14-06-2006, si sono obbligati, **per se e per i loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo: 1)** a mantenere la destinazione dell'immobile di cui sopra al servizio dell'attività agricola; **2)** a vincolare in favore dell'erigenda costruzione, al fine di garantire alla stessa il rispetto dell'indice fondiario, il seguente terreno al Fg 16 part. 935 (ora 1585 terreno-1586 fabbricato).

Il terreno vincolato resta quindi inedificabile, salvo intervengano modifiche normative che ripristino in tutto o in parte la edificabilità; **3)** a versare al comune di Manziana, quale sanzione in caso d'inosservanza degli impegni assunti, una somma pari al doppio del valore venale dell'immobile, valutata dal comune in base alla nuova destinazione, oltre alle sanzioni eventualmente previste dalle leggi urbanistiche statali e regionali vigenti. Saranno in ogni caso dovuti gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione relativi alla nuova destinazione d'uso; **4)** effettuare gli interventi previsti dal programma in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali; **5)** a vincolare, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. della variante al P.R.G. la destinazione dei locali interessati.

Risposta al Quesito n° 9.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è pignorato nel suo intero proprietà esclusiva

degli esecutati.

Risposta al Quesito n° 10.

L'immobile pignorato risulta detenuto dai sig.ri (esecutati)
e loro figli minori.

Risposta al Quesito n° 11.

L'immobile pignorato risulta detenuto dai sig.ri (esecutati)
e loro figli minori.

Risposta al Quesito n° 12.

Non esiste alcuno dei vincoli previsti nel presente quesito, in quanto il vincolo di USO CIVICO che gravava sul terreno è stato oggetto di affrancazione con atto tra l'Università Agraria di Manziana a la signora dal Notaio di Nettuno in data 24-05-2003 Rep. N. 9007 Racc.n. 2038 – registrato a Roma 8 in data 12-06-2003 n. 487 - trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma2 il 27-05-2003 al n. 15185 di formalità.

L'area dove ricade l'immobile attualmente non è soggetta a vincoli.

Risposta al Quesito n° 13.

- **Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).**
- **Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.**
- **Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.**
- **Tenuto conto della ubicazione.**

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono al minimo storico, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra 1.200,00 €/mq 1.900,00 €/mq, discostandosi di qualche centinaia di euro dalle quotazioni OMI, ovvero, 1.300,00 €/mq e 1.850,00 €/mq.

Pertanto si avrà:

valore medio, ovvero; (€ 1.200,00 + € 1.900,00 “valori di mercato” + € 1.300,00 + € 1.850,00 “valori OMI”) : 4 = €/mq **1.562,50 (valore di mercato).**

“STIMA DI MERCATO”.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il Villino + il terreno circostante è ubicato in Manziana loc. Travertino, via Poggio della Tarantola 26/B.

- ha destinazione residenziale/non;

- lo stato complessivo dell'immobile è buono;
- degli abusi edilizi riscontrati.

Il villino oggetto di stima:

- è localizzato al piano interrato – terra disposto su due livelli (interrato e terra);
- la superficie totale commerciale degli immobili è di mq 193,55 netti, ovvero 296,00 circa lordi + terreno agricolo mq 13833;
- l'immobile gode di buoni affacci.

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- **Stato locativo:** occupato dagli esecutati;
- **Piano:** interrato (*non residenziale – magazzini/cantina*), terra (*soggiorno – cucina - 3 letto – 2 bagni – disimpegno*);
- **Stato di conservazione:** buono;
- **Tipologia:** civile Abitazione;
- **Luminosità:** buona;
- **Esposizione e vista:** buona su area circostante di proprietà;
- **Edificio:** realizzato da circa 10 anni;
- **Riscaldamento:** Termocamino;

Tenuto conto delle considerazioni su riportate si può stabilire il prezzo di mercato al mq in € 1.450,00

Mq 296,00(lordi) x €/mq 1.450,00 = € 429.200,00 (valore di mercato).

€ 429.200,00 (valore di mercato);

€ 20.000,00 (oneri pratiche a sanatoria e ripristino stato dei luoghi);

€ **1.500,00 (nuova autorizzazione allo scarico).**

Si avrà:

€ 429.200,00 - € 20.000 - € 1.500,00 = € 407.700,00 (valore di mercato finale)

Diconsieuroquattrocentosettemilasettecento/00

FORMAZIONE DEL LOTTO, DATI CATASTALI E CONFINI:

1. VENDITA UNICO LOTTO:

€ 407.700,00 (valore di mercato finale)

Diconsieuroquattrocentosettemilasettecento/00

2. DATI CATASTALI:

Villino; sito in Manziana via Poggio della Tarantola (ora civico 26/B).

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Manziana come segue:

- Foglio 16, particella 1586 - sub 1 - via Poggio della Tarantola snc (ora civico 26/B)
piano interrato - terra - Cat A/7 - classe 3 - vani 8,5 - R.c. Euro 1.075,52.

Garage;

Detta unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Manziana come segue:

- Foglio 16, particella 1586 - sub 2 - via Poggio della Tarantola snc (ora civico 26/B)
piano interrato - Cat C/6 - classe 4 - mq 19 - R.c. Euro 42,19.

Terreno;

Detto terreno risulta censito nel N.C.T del Comune di Manziana come segue:

- Foglio 16, particella 1585 – qualità vigneto 1 – mq 13833 - via Poggio della
Tarantola snc (ora civico 26/B) – R.D Euro 246,47 – R.A Euro 107,16.

3. CONFINI:

VILLINO + TERRENO: Via Poggio della Tarantola, p.lla 1583, p.lla 1302, 1128.

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 407.700,00 Diconsieuroquattrocentosettemilasettecento/00

VILLINO: dislocato su due livelli (interrato – terra), + terreno agricolo circostante di mq 13833, con ingresso carrabile/pedonale da via Poggio della Tarantola civico n. 26/B.

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- A). Verbale accesso con custode giudiziario;
- B). Verbale inizio operazioni peritali;
- B1). Certificato di residenza;
- C). Estratto di mappa, visure, planimetrie;
- D). Atto d'obbligo;
- E). Atto;
- E/1). Certificato destinazione Urbanistica;
- F). Foto;
- G). Certificato Destinazione Urbanistica.;
- H). Permesso di costruire;
- I). Planimetria abusi;
- L). Certificato agibilità;
- M). Atto di Affrancazione;
- N). Valori OMI;

Cerveteri, lì 23-03-2018.

IL C.T.U.
Geom. Fè Gianfranco