

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 219/2020**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.:

Ing. e Geom. MARCO JACOPUCCI

CUSTODE:

Avv. ANNAMARIA CELANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - PREMESSA

CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 3 - QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE

CAPITOLO 4 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - PREMESSA

DESCRIZIONE : il bene oggetto della presente relazione peritale, è un intero fabbricato costituito da una sola unità immobiliare, pertanto cielo-terra, di consistenti dimensioni planimetriche, con all'interno una struttura turistico ricettiva, costituita da un ampio ristorante, con cucina e servizi al piano terreno, magazzino-dispensa e servizi igienici al piano interrato, n.12 camere del tipo doppio con bagno all'interno al piano primo, il tutto con annessa ampia area di pertinenza esclusiva destinata sia al parcheggio che al ristoro. Edificio di vecchissima edificazione, denominato "Antico Granaio" con copertura a terrazza utilizzata per soli fini tecnologici. Internamente è in buono stato di manutenzione e conservazione, evidenziando però due interventi da eseguire, il completamento di un intervento di consolidamento e la manutenzione delle facciate. Da un ultimo sopralluogo effettuato in data 12.03.2022, si è accertata la prosecuzione dei lavori di consolidamento con il getto di una platea in c.a. e la elevazione di una parete sempre in c.a., nella parte della fondazione interessata. E' un edificio avente valore storico e soggetto al vincolo diretto della Soprintendenza dei Beni Ambientali Culturali del Lazio. Al Momento dei sopralluoghi l'intera struttura era correttamente funzionante ed in uso alla stessa ██████████. Per la regolarità urbanistica vanno eliminate delle strutture esterne consistenti prettamente in manufatti amovibili.

All'interno del perimetro del terreno di pertinenza, oggetto della presente relazione, è presente la particella 147, sempre di proprietà della ██████████, costituita da un intero edificio con destinazione catastale a magazzino (C/2), ma non inclusa nell'atto di mutuo, il cui accesso, obbligatoriamente, avviene sulla particella 49, oggetto della presente relazione.

In data 24.03.2022 l'archivio del Catasto di Roma, dopo apposita richiesta, ha trasmesso la documentazione inerente l'accatastamento originario e citato nell'atto di compravendita ed allegato alla presente relazione al punto 12

CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

| ATTIVITA' SVOLTE | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------|---|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ | DATA | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA | Giuramento | 11.06.2021 | Accettazione telematica | NO |
| | Fascicolo telematico | SI | Telematica | NO |
| | Deposito perizia | | | |
| SISTER (Telematico) | Catasto | SI | Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile, nuovo accatastamento | |
| | Conservatoria | SI | elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli | |
| GOOGLE | Inquadramento Territoriale | SI | | |
| REGIONE LAZIO | Tipo Ricerca vincoli territoriali | NO | | |

| ACCESSO AGLI ATTI | | | | |
|----------------------------|---|---|---------------------------------|----------------------|
| UFFICI | UFFICIO/ATTIVITÀ | ESITO | | Allegato (Eventuale) |
| COMUNE DI ALLUMIERE | Urbanistica | Permesso di Costruire, DIA e SCIA N.4 accessi | | SI |
| UNIV. AGRARIA | NO | | | |
| AGENZIA ENTRATE | Catasto | | | |
| | Pubblicità Immobiliare | | | |
| | Locazioni | | | |
| ANAGRAFE | | NO | | |
| ARCHIVIO NOTARILE | Atto Compravendita | SI | | |
| | Atto Ultraventennale | NO | | |
| DATI DI INTERESSE | | | | |
| RIUNIONI/INCONTRI | MOTIVO | DATA/ORA | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| COMUNE DELL'ESECUZIONE | Sopralluogo | | N.4 COME DA VERBALE DEL CUSTODE | NO |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza | | | |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE | RICHIESTA DI PROROGA E AUTORIZZAZIONE ALLA VARIAZIONE CATASTALE | | SI | |
| CASI DI OPPONIBILITA' | Contratti di locazione | | No | |
| | Assegnazione della casa coniugale | | No | |

Le operazioni peritali hanno avuto regolare andamento, si sono svolte sui luoghi con n.5 accessi, di cui n.4 eseguite congiuntamente al custode dell'immobile, l'ultimo in data 12.03.2022 e due eseguiti per proprio conto, al fine di chiarire sui luoghi la questione legata alla variazione catastale eseguita per la fusione immobiliare/catastale con l'altro fabbricato, denominato "Borgo la Farnesiana".

Nel corso dei vari sopralluoghi sono state rilevate delle misure, effettuate delle riprese fotografiche interne ed esterne, lo stato dei luoghi e la funzionalità degli impianti in dotazione.

Nel corso dell'ultimo sopralluogo si è accertata la prosecuzione dei lavori di consolidamento con il getto di una platea in c.a. e la elevazione di una parete, sempre in c.a., nella parte della fondazione interessata.

Si è inoltre accertato che nell'immobile venivano svolte regolarmente le attività di ristorazione e pernottamento.

In data 09.03.2022 il sottoscritto inviava la prima bozza della perizia e relativi allegati, alle parti interessate senza ricevere alcuna nota in merito.

CAPITOLO 2 - QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE

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

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

Estratto di Mappa allegato n.1a – la mappa rappresenta in maniera più che esaustiva e corretta il bene e le particelle oggetto del pignoramento. Viene allegata al punto 1b l'estratto della mappa Google.

Dalla verifica del fascicolo si rileva che la documentazione risulta esatta ed è presente il certificato notarile a firma del Notaio ██████████ ed allegato alla presente al punto 3. Evidenziando che nello stesso atto è presente anche un bene acquistato precedentemente al mutuo originario.

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI: Allegato n.3 costituito dall'elenco delle formalità contro e a favore e successive note di trascrizione specifiche degli atti interessati dalla presente procedura

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve

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

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

Il creditore procedente ha depositato il certificato notarile redatta in data 16.11.2020, Allegato n.3, verificato a sua volta con ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 03.09.2021 (allegato n.2)

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità :

Alla società eseguita

_____ E gli immobili sono pervenuti:

in parte ex 50/2, p.lle 50, 50/1, 98, 49 per atto di compravendita del 21/05/2004 rep. 35804/10806 Notaio _____ con sede in ROMA, trascritto il 29/05/2004 nn. 6865/4075 da potere di _____, Codice fiscale _____ W e _____ A nata il _____ a _____ Codice fiscale _____;

in parte ex part. 135 per acquisto fattone con atto del 23/10/2002 rep. 34815 Notaio _____ con sede ROMA trascritto il 09/11/2002, n. 11815/7060 da potere di _____ nata il _____ a _____ (C) Codice fiscale _____, _____ nato il _____ a _____ Codice fiscale _____ _____ A nata il _____ a _____ (RM) Codice fiscale _____, _____ nato il _____ a _____ codice fiscale _____.

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI del 03/11/2015 Numero di repertorio 55/2015 emesso da COMMISSIONE REGIONALE TUTELA PATRIMONIO CULTURALE LAZIO Sede ROMA trascritto il 12/02/2006 n. 1192/828 a favore di SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ROMA, FROSINONE, LATINA, RIETI e VITERBO – sede ROMA (RM), Codice fiscale 80186070589 a carico di _____

Nel ventennio hanno formato oggetto dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

D) In secondo luogo,

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

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

Il bene acquistato dalla [redacted] C. con l'atto del 21 maggio 2002, Notaio Dott. [redacted] sono stati:

“terreno agricolo con entrostante fabbricato, che ne costituisce pertinenza, della superficie catastale di mq 10.453, confinante con strada della Farnesiana, e per più lati con altra proprietà della società acquirente.

Il tutto identificato al Catasto terreni al foglio 3, particelle :

- 49 di are 76 centiare 80;

- 98 di centiare 3;

- 50 sub. 1 senza superficie in quanto porzione rurale del fabbricato;

- 50 di are 27 e centiare 70, corte di pertinenza del predetto fabbricato;

mentre al catasto fabbricati foglio 3, particella 50 sub.2, categoria A/4, classe 2, vani 12,5.

La descrizione che precede, è quella correttamente individuata dal pignoramento immobiliare riportato nella pagina 3, successivamente, a firma del Geom. [redacted] e per incarico di [redacted], veniva inoltrata al Catasto di Roma, competente per territorio, una pratica con Doc-Fa con causale DICH. UIU. ART.19 D.L.78/10, concretamente la pratica veniva presentata per la fusione con altro immobile, sempre di proprietà della [redacted] ma non oggetto del mutuo originario, generando così un unico subalterno catastale individuato con il foglio 3, part. 50 sub. 502, part. 135 sub. 501 e particella 136 sub 501, pratica Doc-Fa, allegato 7.

La individuazione dei beni così come riportata non rispecchia quella oggetto del mutuo .

Successivamente, previa autorizzazione del G.E., il C.T.U., provvedeva nuovamente alla separazione dei due fabbricati con procedura Doc-Fa con la vettorizzazione separata, presentazione della pratica fino all'approvazione avvenuta in data 28.02.2022 prot. RM0071163. Nel nuovo accatastamento si è tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso, intervenuta successivamente con regolari autorizzazioni.

Attualmente il bene oggetto del pignoramento è censito all'Agenzia delle Entrate con foglio 3, part. 50 sub. 503, via della Farnesiana snc, piano sottostrada1, piano terra e piano primo, ZC U cat. D/10 rendita 31752,00, allegati :

- 11_1 Doc-Fa presentato all'Agenzia delle Entrate;

- 11_2 ricevuta di registrazione;

- 11_3 visura storica;

- 11_4 planimetria depositata.

Qualora l'edificio Il Borgo dovesse essere anch'esso oggetto di vendita immobiliare, lo stesso potrà formare un lotto indipendente .

E) In terzo luogo,

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato

celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

L'esecutato è una società pertanto non ha stato civile.

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

Copia dell'atto di acquisto del compendio allegato n.8

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

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) 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.).

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

Il fabbricato, oggetto del pignoramento, è un intero fabbricato, cielo terra, attualmente destinato a ristorante/agriturismo, con spazi destinati alla degustazione dei prodotti e al pernottamento, con al piano terra, il ristorante, la cucina e servizi, al piano interrato i servizi igienici per gli avventori cantina, magazzini e dispense, al piano 1° sono presenti 12 camere da letto con annessi servizi ed altri servizi per uso comune. La copertura è a terrazzo, con unico accesso attraverso una scala in ferro, simile a quella a pioli, con allocati alcuni terminali degli impianti tecnologici (canne fumarie, esalatori, ecc.).

L'edificio è di vecchissima realizzazione, denominato "antico granaio", tra l'altro di interesse storico tanto che la Commissione Regionale per la Tutela del Patrimonio Culturale con atto Rep. 55/2015 del 03.11.2015, con proprio atto amministrativo ha sottoposto il fabbricato al vincolo della propria tutela .

L'interno è in buono stato di manutenzione con le caratteristiche che seguono, precisando che il lato nord-est del fabbricato, è oggetto di un cedimento della fondazione evidente nella porzione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, con puntellamento della zona ed un parziale intervento già eseguito. Lo stesso puntellamento veniva rimosso e completata in parte la esecuzione del consolidamento con il getto di una platea in c.a. e la elevazione di una parete sempre in c.a., nella parte della fondazione interessata.

La struttura portante è in muratura tradizionale con conci di provenienza locale, intonacate su entrambe le facce, il solaio di calpestio del piano terreno è in calcestruzzo armato, il calpestio del piano primo e soffitto del piano terra è a volte di tipo a crociera con interposti archi a tutto sesto, la copertura è a voltine, probabilmente con profilati in ferro ed interposte piastrelle in laterizio (la struttura non è a vista), tutto in buono stato di manutenzione e funzionante.

Le finiture sono di tipo normali, i bagni, i servizi e gli impianti in dotazione sono funzionanti.

Il fabbricato è dotato di tre accessi, due accessi laterali ed uno centrale rispetto alla facciata principale, dotato di una porta d'ingresso girevole. L'accesso posto sul lato monte della facciata consente sia l'accesso alla scala che conduce alle camere sia al ristorante.

La scala di collegamento è particolare e caratteristica, infatti sono le vecchie scale probabilmente dell'originario granaio con una lunga pedata inclinata e una modesta alzata.

L'interno del fabbricato è stato oggetto in epoca recente, di una ristrutturazione complessiva, con la creazione ex novo del piano interrato, originariamente non esistente, quanto meno come oggi si presenta. La ristrutturazione è stata oggetto di regolari autorizzazioni e D.I.A. che hanno trasformato l'originario appartamento nel compendio attuale. Autorizzazioni di seguito meglio elencate al punto 4.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso una cisterna che viene periodicamente riempita tramite autobotte specificatamente autorizzata al trasporto di acqua. La cisterna è posizionata sul lato monte del fabbricato, dotata di pompa per immissione nella rete idrica del fabbricato, ma da una verifica sommaria, la stessa appare molto sottodimensionata rispetto alle esigenze reali del fabbricato ed in particolare dell'attività svolta di ristorazione e alloggio.

Tutto come da documentazione fotografica allegato n.9

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

Dalla lettura del contratto di mutuo fondiario stipulato in data 21 maggio 2004 con rep. 35805 e racc. 10807, a rogito Notaio ██████████ di Roma, spedito in forma esecutiva, rinegoziato con scrittura privata del 12.09.2014, registrato a Roma il 17.09.2012 n.25784 i beni oggetto del pignoramento erano:

terreno F. 3 particella 49

terreno F.3 particella 98

fabbricato rurale F.3 particella 50 sub 1

terreno F.3 particella 50

abitazione F.3 particella 50 sub 2 (appartamento di 12,5 vani)

terreno F.3 part. 50;

successivamente in data 23.05.2014 veniva effettuata la fusione immobiliare prot. RM0349687, a firma del Geom. ██████████, venivano di fatto accorpati i beni oggetto del pignoramento dell'anno 2004 e parte di quelli acquistati nell'anno 2002, cosicché il pignoramento scaturito è :

- terreno F. 3 particella 49

- terreno F.3 particella 98

- fabbricato rurale F.3 particella 50 sub 1

- terreno F.3 particella 50

- abitazione F.3 particella 50 sub 502 graffata con la part. 135 sub 501 e part 136 sub 501 (categoria D/10)

precisando che nel sub 502 sono confluiti anche beni non oggetto dell'originario mutuo fondiario.

Pertanto a causa della fusione immobiliare intervenuta nell'anno 2014 l'atto di pignoramento era difforme.

Il C..T.U. previa autorizzazione del G.E. ha provveduto al ripristino della consistenza originaria ovviamente tenendo conto delle modifiche intervenute nel frattempo.

Pertanto oggi il bene è censito:

- terreno F. 3 particella 49

- terreno F.3 particella 98

- fabbricato rurale F.3 particella 50 sub 1

- terreno F.3 particella 50

- abitazione F.3 particella 50 sub 503, ZC U, cat. D/10 rendita 31752,00.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dai tre accessi agli atti effettuati all'archivio del Comune di Allumiere, ufficio edilizia, gli immobili sono stati realizzati in data antecedente il 01 settembre 1967, successivamente, a seguito dell'acquisto da parte della società pignorata, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni, che solo in parte riguardano il bene oggetto della presente perizia. Le rimanenti autorizzazioni interessano l'altro fabbricato, posto nelle vicinanze e denominato "Borgo della Farnesiana", e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 524 ER (Edilizia rurale) - questa autorizzazione non interessa ne l'edificio ne il terreno di pertinenza del bene pignorato;
- DIA n. 5/2003 - questa pratica non interessa ne l'edificio ne il terreno di pertinenza del bene pignorato;
- DIA n. 36/2003 - questa pratica non interessa ne l'edificio ne il terreno di pertinenza del bene pignorato;
- DIA n. 37/2003 - questa pratica non interessa ne l'edificio ne il terreno di pertinenza del bene pignorato;
- DIA n. 49/2003 - questa pratica non interessa ne l'edificio ne il terreno di pertinenza del bene pignorato;
- DIA n. 64/2004 – pratica presentata per la ristrutturazione interna sia del piano terra che del piano primo;
- DIA n. 77/2004 - questa pratica non interessa ne l'edificio ne il terreno di pertinenza del bene pignorato;
- sanatoria 326/2003 n.34/2004;
- DIA n. 1/2005 - pratica presentata per la realizzazione dell'impianto fognario del ristorante, dell'albergo e di una macelleria da realizzarsi in altro fabbricato indifferente alla presente procedura;
- DIA n. 3/2005 - pratica presentata per la realizzazione di una porzione di piano interrato con la dicitura di verifica della fattibilità anche della rimanente porzione;
- DIA n. 33/2005 - questa autorizzazione non interessa ne l'edificio ne il terreno di pertinenza;
- DIA n. 40/2005 - pratica presentata per la realizzazione dell'impianto fognario del ristorante, dell'albergo e di una macelleria da realizzarsi in altro fabbricato indifferente alla presente procedura, sostanzialmente questa pratica riguarda quanto già previsto con la DIA n.1/2005;
- DIA n. 16/2007 - questa pratica è sostanzialmente una variante alla ristrutturazione in corso infatti è presente la realizzazione del piano interrato completa per tutta la zona di sedime del fabbricato, la modifica del pianto terra con l'inserimento della cucina e la modifica delle camere e dei bagni interni – Allegato n.4;

- Agibilità prot. 5873 in data 26.07.2007 – Allegato n.5 – con tale documento il Comune di Allumiere concedeva l'agibilità all'intero complesso denominato Antico Granaio con il seguente uso:

PIANO INTERRATO: cantine, dispense e w.c.;

PIANO TERRA: centrale termica, sala da pranzo, cucina e w.c.;

PIANO PRIMO: n.12 camere da letto, n.1 salone, n. lavanderia con servizio igienico w.c. e n.1 mini appartamento con w.c.;

dallo stesso documento si evincono chiaramente le autorizzazioni direttamente legate alla ristrutturazione dell'intero edificio;

-DIA n. 30/bis/2011 - questa pratica non interessa né l'edificio né il terreno di pertinenza

Vale inoltre precisare che l'immobile, per la esecuzione dei lavori; ha acquisito anche le seguenti autorizzazioni:

Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali in data 29 settembre 2004 prot. 25699/B;

Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali in data 24 gennaio 2005 prot. 30513/B;

Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali in data 21 maggio 2007 prot. 28702/B.

Va inoltre precisato che esternamente al fabbricato, nell'area di pertinenza, sono stati eseguite delle opere per le quali non sono state riscontrate le relative autorizzazioni, pertanto abusive/non conformi, che dovranno essere necessariamente rimosse. Le stesse, previa autorizzazione delle competenti Amministrazioni, potrebbero anche essere nuovamente ricollocate sui luoghi, magari con caratteristiche più attinenti.

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

L'immobile e l'area di pertinenza, quale bene di interesse storico, ha il vincolo diretto della Soprintendenza i Beni e le Attività Culturali, imposto con atto trascritto in data 12.02.2016 – registro particolare 828 Registro Generale 1192 Pubblico ufficiale COMMISSIONE REG. TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE LAZIO – Rep. 55/2015 del 03.11.2015.

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino

contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

L'immobile è occupato direttamente dalla [REDACTED]
[REDACTED] ve viene svolta regolarmente l'attività di ristorazione e pernottamento.

7. Identificazione dei lotti

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

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

L'immobile e le aree di pertinenza potrebbero essere divise in due lotti costituiti dal piano terra e interrato con destinazione d'uso ristorazione e dal piano primo con destinazione alloggiativa, tale separazione, sotto l'aspetto della mera esecuzione, è semplice, in quanto basterebbe eseguire la chiusura della porta di collegamento tra la scale interna che conduce al piano primo e il locale ristorazione, ma a giudizio del sottoscritto esistono le seguenti problematiche:

- il vero valore del complesso, è la stessa peculiarità e unicità come struttura turistico recettiva che non trova eguali nel circondario;

- difficoltà nella separazione degli impianti, idrico, elettrico, ecc.;

- la divisione della unità immobiliare va, preliminarmente autorizzata dalla Soprintendenza dei BB.AA;

pertanto, potrebbe risultare antieconomica la divisione in due unità immobiliari

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore

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

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo, con la comparazione parametrica con valori noti di altri beni simili o assimilabili, appare ovvio che il compendio in esame, come già detto, ha carattere di unicità, sia per dimensione, che aggregazione ristoro e pernottamento, sia per allocazione naturalistica che storica per la vicinanza ad altre due strutture di interesse storico quale "Il Borgo" e ancor di più la Chiesa dell'Immacolata Concezione. Va però anche considerato che l'immobile è comunque distante dalle arterie della viabilità principale e centri di rilevante importanza.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile in questione; inoltre sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio riferite all'anno 2021, semestre I, che riporta una forbice di valore variabile tra 900,00 e 1.250,00 euro.

Sulla base delle considerazioni fatte si ritiene opportuno applicare un valore al metroquadrato pari a 950,00 euro.

Il terreno e le porzioni di pertinenza fabbricato sono ragguagliate attraverso dei coefficienti di omogeneizzazioni.

STIMA DELL'IMMOBILE

I metri quadrati riportati sono al netto delle murature presenti.

| | | | |
|--------------------------------|--------------|------------------------|-----------|
| piano interrato lordo | mq | $487,00 \times 0,50 =$ | 243,50 mq |
| piano primo locale principale | mq | $487,00 \times 1,00 =$ | 487,00 mq |
| centrale termica | mq | $53,00 \times 0,40 =$ | 21,20 mq |
| piano primo – camere con bagno | mq | $487,00 \times 1,00 =$ | 487,00 mq |
| terrazzo | mq | $43,80 \times 0,30 =$ | 13,15 mq |
| lastrico solare | mq | $487,00 \times 0,10 =$ | 48,70 mq |
| terreno di pertinenza | | | |
| part. 49 sup. | 7.580 mq | | |
| part. 98 sup. | 3 mq | | |
| part. 50 sup. | 2.770 mq | | |
| sommano | 10.353,00 mq | | |

dedurre fabbricato 540 mq
superficie da considerare 9.813 mq x 0,05 = 490,65 mq
sommano sup. ragguagliata (arrotondata) = 1.790,00 mq

Valore al mq. di immobili simili 1.790,00 x 950,00 €/mq = €. 1.700.000,00

Al valore sopra scaturito si ritiene opportuno effettuare delle detrazioni scaturite per:

- spese di sistemazione urbanistica dell'esterno che il sottoscritto valuta in euro 10.000,00;

- spese di sistemazione del cedimento fondale, già descritto, per una somma pari a 35.000,00,

che viene però aggiornato, rispetto alla prima bozza di perizia, per i lavori eseguiti ed accertati nel corso del sopralluogo del 19.03.2022.

pertanto 1.700.000,00 – 10.000,00 – 35.000,00 = 1.655.000,00

Valore di mercato dell'immobile è pari a 1.655.000,00

(diconsi unmilionesecentocinquantacinquemila/00 euro)

CAPITOLO 4 – ALLEGATI

allegato n. 1a – ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE

allegato n. 1b – VISTA AEREA GOOGLE

allegato n. 2_0 – ELENCO FORMALITÀ;

allegato n. 2_1 – ISPEZIONE ATTO NOTARILE DI ACQUISTO;

allegato n. 2_2 – ISPEZIONE ATTO NOTARILE DI ACQUISTO ALTRO TERRENO;

allegato n. 2_3 – ATTO DI VINCOLO DELLA SOPRINTENDENZA ;

allegato n. 2_4 – ISPEZIONE IPOTECA VOLONTARIA;

allegato n. 2_5 – RINEGOZIAZIONE MUTUO;

allegato n. 2_6 – IPOTECA VOLONTARIA;

allegato n. 2_7 – IPOTECA VOLONTARIA;

allegato n. 2_8 – IPOTECA CONC. AMM.VA;

allegato n. 3 – ispezione ipotecaria

allegato n. 4 – ultima autorizzazione edilizia

allegato n. 5 – agibilità del fabbricato

allegato n. 6 – certificato di destinazione d'uso dei terreni;

allegato n. 7 - fusione immobiliare a firma del geom. XXXXXXXXXX

eseguita nell'anno 2014

ALLEGATO N.8 – COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DEL COMPENDIO

ALLEGATO N.9 – RIPRESE FOTOGRAFICHE

ALLEGATO N.10 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO N.11_1 – DOC-FA PRESENTATO ALLA AGENZIA DELLE ENTRATE;

ALLEGATO N.11_2 – RICEVUTA DI REGISTRAZIONE;

ALLEGATO N.11_3 – VISURA STORICA;

ALLEGATO N.11_4 – PLANIMETRIA OGGI IN ATTI

CIVITAVECCHIA , li 30 marzo 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. e Geom. Marco Jacopucci