

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Geom. Tiziana Zavarelli nata a Civitavecchia il 28/09/1982 c.f.: ZVRTZN82P68C773H, con studio in Santa Severa (RM) via V. Veneto n. 53, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e provincia al n. 9912,

- a seguito di incarico per esperto stimatore, notificato in data 17/12/2018; ove il giudice sottopone il seguente quesito:

“

- 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) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;*
- 5) *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;*
- 6) *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;*
- 7) *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;*
- 8) *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;*
 - 9) *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;*
 - 10) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 11) *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;*
 - 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 13) *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;

- 14) *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 congruagli 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;*
- 15) *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;*
- 16) *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.

”

- a seguito di accettazione incarico del 31/12/2018, prestando giuramento,
- acquisiti i fascicoli inerenti ed esaminata la pratica;
- effettuati sopralluoghi in loco nei vari immobili per le operazioni peritali, previa comunicazione agli interessati, e redazione dei relativi verbali, ove, dopo aver verificato le generalità dei presenti e comunicato l’incarico, si è proceduto a:
 - controlli generali degli immobili in argomento e verifiche visive dello stato dei luoghi, effettuando foto;
 - misurazioni ed elaborazione della planimetria quotata dello stato attuale;

pag.6

premettendo che il compito del CTU è quello di produrre elementi necessari al giudice, per formulare il giudizio finale, valutando le circostanze indipendentemente dalle parti, accertandone lo stato di fatto,

si pregia di relazionare quanto segue:

gli immobili riferiti al pignoramento in questione, siti nel Comune di Civitavecchia (RM), sono n. 6 unità immobiliari riferite al sig. [REDACTED] e n. 1 intestata alla sig.ra [REDACTED]; verranno descritti singolarmente (seguendo per ognuno i punti descritti in precedenza per l’espletamento dell’incarico), come di seguito:

- **IMMOBILE “A”** = [REDACTED], p.1/1, abitazione in via Scirocco n. 14 -Civitavecchia (RM).
- **IMMOBILE “B”** = [REDACTED], p.1/2, locale negozio in via Tarquinia n. 93-95 -Civitavecchia (RM).
- **IMMOBILE “C”** = [REDACTED], p.1/2, magazzino in via Tarquinia n. 93-95 -Civitavecchia (RM).
- **IMMOBILE “D”** = [REDACTED], p.1/2, abitazione in via Tarquinia n. 91-Civitavecchia (RM).
- **IMMOBILE “E”** = [REDACTED], p.1/2, abitazione in via Tarquinia n. 77 -Civitavecchia (RM).
- **IMMOBILE “F”** = [REDACTED], p.1/1, autorimessa in via Maurice Ravel (ed. D/4) - Civitavecchia (RM).
- **IMMOBILE “G”** = [REDACTED], p.1/1, autorimessa in via Maurice Ravel (ed. D/2) - Civitavecchia (RM).

Quindi, a seguito dell'inizio operazioni peritali ed ulteriori sopralluoghi di verifiche [ALLEGATO 1], si risponde ai quesiti, **distinti per immobile:**

IMMOBILE "A"

1) E' stata effettuata la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ed è stato accertato il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, segnalando al giudice, con nota depositata il 26/03/2019 [ALLEGATO A1], la mancanza, tra l'elenco delle formalità pregiudizievoli, della descrizione di procedura (ipoteca) n. 23 del 11.01.2000 a favore della [REDACTED], gravanti sui terreni originari delle costruzioni, che si descriverà al successivo punto n. 3).

2) E' stato effettuato l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c., certificandone il deposito di certificazione notarile con quadro sinottico di provenienza oltre il ventennio con indicazione dei relativi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, tranne che per la planimetria catastale; ovvero è stata estratta quella antecedente la variazione apportata, oltre alla rielaborazione della visura storica [ALLEGATO A2].

Non avendo trovato il deposito dello stato civile si è proceduto all'acquisizione dello stesso, con certificato di matrimonio allegato, avente delle annotazioni di convenzione di separazione dei beni [ALLEGATO A3].

3) Si predispose, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli [ALLEGATO A4]:

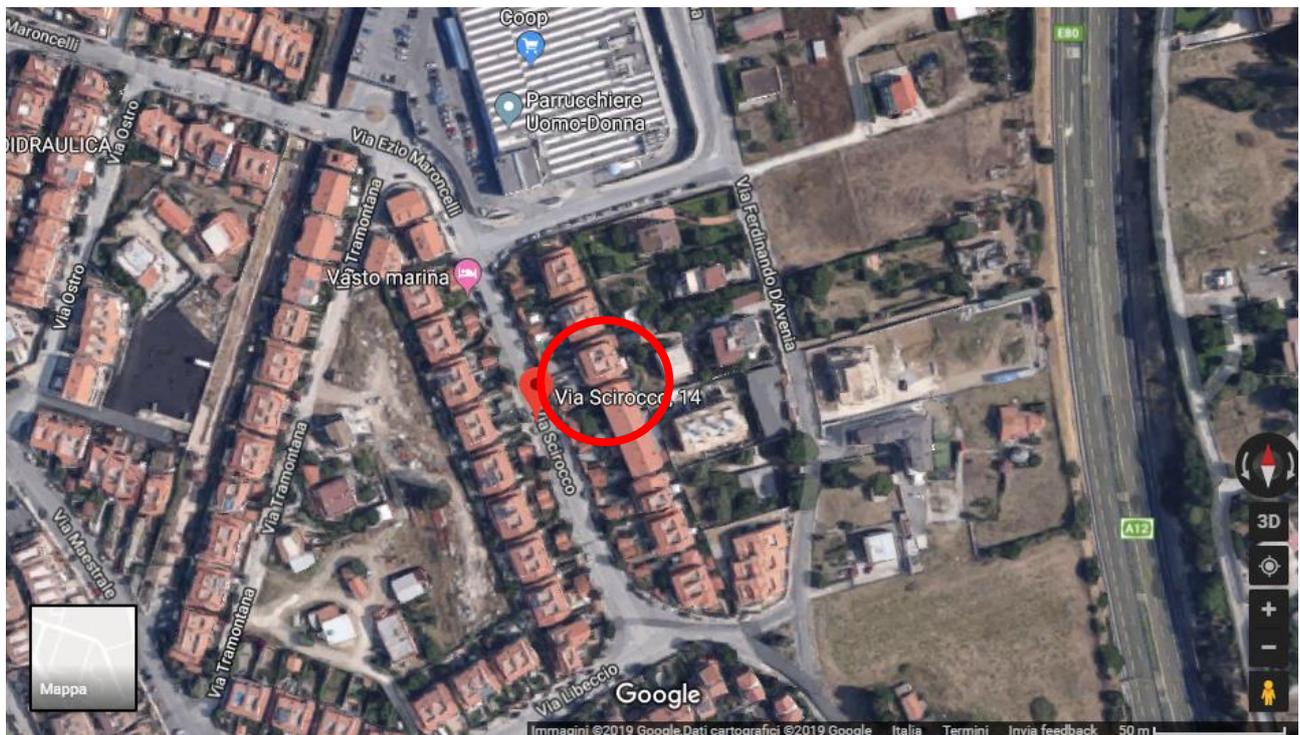
- ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/09/2002 - compravendita - CONTRO [REDACTED] [REDACTED] per acquisto immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 7 e p.lla 1289 sub. 1, con convenzione di lottizzazione dell'11/10/1994, registrato al n. 1673;
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2012 - decreto di sequestro conservativo - A FAVORE [REDACTED] sull'immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 7 e p.lla 1289 sub. 1, fino alla concorrenza della somma di € 36.000,00;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2016 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione - A FAVORE [REDACTED], sull'immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 508 ex sub. 7 e p.lla 1289 sub. 501 ex sub. 1;
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2018 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - A FAVORE [REDACTED], sull'immobile sito in

Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 508 ex sub. 7 e p.lla 1289 sub. 501 ex sub. 1 ed altri
a nome [REDACTED].

4) E' stata quindi perfezionata la ricerca riguardante la provenienza ultraventennale [ALLEGATO A5], come di seguito esposte:

- ❖ Atto di compravendita rep. 33407 del 12.09.2012 completo, con citati gli atti d'obbligo;
- ❖ Nota di trascrizione atto rep.26676 del 09.05.1994;
- ❖ Visionato oltretutto l'atto d'obbligo integrativo, alla convenzione n. 1673 del 18/10/1994, non risultante dalla documentazione in atti, avente rep. 26916 del 16.01.1998 del notaio [REDACTED] ove si integrano gli obblighi della società nei confronti del Comune di Civitavecchia.

5) L'immobile pignorato è sito nel Comune di Civitavecchia località Boccelle, un'area periferica compresa tra la SS1 e l'autostrada A12, ben collegata con il centro ed i servizi primari; facente parte del comparto A, sub-comparto A1, distinto come lotto o villino n. 7, costruito nell'anno 2000, si presenta complessivamente in un buono stato conservativo.



STRALCIO IMMAGINE SATELLITARE

Nello specifico l'unità con destinazione RESIDENZIALE è ubicata in via Scirocco civ. 14, p. terra e primo, così censita in catasto:

F. 30 P.la 1289 Sub. 501 graffata con la P.la 1288 Sub. 508

DATI IDENTIFICATIVI

Z.C. 3 Categoria A/7 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 667,52 DATI DI CLASSAMENTO

██████████ (proprietà 1/1 in reg. di sep. dei beni)

INTESTATI

derivante da una variazione del 10/11/2015 di ampliamento e toponomastica che ha variato i dati identificativi originari: F. 30 P.IIa 1289 Sub. 1 graffata con la P.IIa 1288 Sub. 7.

La tipologia edilizia è quella dei VILLINI A SCHIERA; l'abitazione è indipendente ed è composta da un piano fuori terra costituito da una veranda chiusa (non autorizzata, approfondita più avanti), una zona pranzo con angolo cottura, un disimpegno che collega quest'ultima ad un ripostiglio sottoscala, un bagno ed una camera da letto singola, con h. di m 2,90; vi è una scala interna che collega il predetto piano a quello primo, composto da una camera da letto singola ed una matrimoniale dotata di un balconcino, oltre un bagno, con h. m 2,90. Vi è una botola di accesso al sottotetto non praticabile, utilizzabile come piccolo sgombero, ma non rilevante ai fini del calcolo per h inferiore ad 1m.

LA SUPERFICIE CALPESTABILE CORRISPONDE A MQ 75,60 S.U.

La corte esclusiva tutt'intorno (su tre lati, dato che uno è in aderenza) risulta pavimentata e vi sono presenti delle strutture non autorizzate: sul lato strada via Scirocco vi è una tettoia in legno aperta e un piccolo ripostiglio vicino al cancello, sul lato opposto vi è una struttura removibile adibita a sgabuzzino e un ripostiglio impianto acqua.

La struttura è mista in latero-cemento, la copertura a tetto e la finitura caratterizzata da pittura e la parte bassa da rivestimento in pietra.

La proprietà è delimitata da muro di cinta in muratura ed elementi in ferro e confina per un lato in aderenza ad un'altra abitazione, un lato su via Scirocco, e per i lati rimanenti con distacco altre proprietà, il tutto come meglio si evince dalla planimetria redatta dalla sottoscritta [ALLEGATO A6].

Gli impianti sono autonomi.

Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare ed è composto di n. 4 unità.

NON vi è la possibilità dell'OPZIONE IVA per la vendita immobiliare, in quanto il soggetto esecutato non è l'impresa costruttrice.

- 6) I dati dell'immobile indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, quindi vi è conformità e consentono l'individuazione del bene, ma sono state comunque reperite le mappe censuarie (estratto di mappa e C.T.R.) per la completa identificazione del bene [ALLEGATO A7].

7) In considerazione del fatto che le difformità riscontrate, per quanto riguarda la planimetria, derivano dalla realizzazione di illeciti edilizi, si demanda l'aggiornamento catastale a seguito di eventuale definizione degli stessi.

8) L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia nella zona "C", disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A., così come di seguito descritto:

art. 12. Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semiestensiva (tipo C)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq; superficie territoriale per strade e parcheggi

e verde: 20%; superficie territoriale residenziale: 80%;

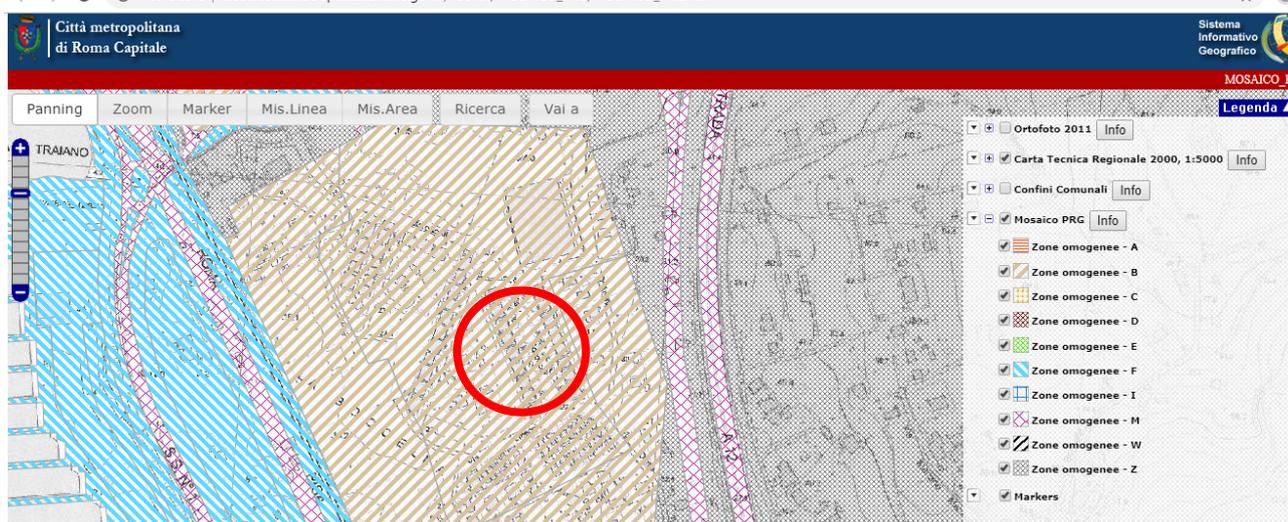
b) If, indice di fabbricabilità fondiario: 1,00 mc/mq;

e) H, altezza massima.: m 8;

d) Sm, superficie lotto minimo: mq 1.000;

e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R = H/D_s = H/D_i = 1$;

f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 35.



STRALCIO P.R.G.

9) E' stato eseguito l'accesso agli atti e dopo ripetute ricerche non è stato possibile reperire la documentazione inerente la concessione del fabbricato [REDACTED] inerente il comparto A1, n. 194/99 e var. 276/2000; è stato possibile prelevare solo copia della planimetria generale dei comparti con relativi schemi delle tipologie [ALLEGATO A8]. A nome dell'attuale proprietaria non esistono pratiche edilizie.

Rilevato lo stato di fatto, si può asserire che il bene presenta delle difformità ESTERNE rispetto al limitato esame di accesso agli atti e della planimetria catastale originaria allegata; nei vari sopralluoghi, effettuando elaborato fotografico come prova dello stato di fatto [ALLEGATO A9], è stata comprovata la presenza sulla corte esclusiva di oggetti abusivi, nello specifico di

una tettoia lignea aperta, di una veranda addossata alla casa e di alcuni ripostigli chiusi per i servizi.

Si è proceduto quindi al c.m.e. di messa in pristino [ALLEGATO A10] delle strutture non urbanisticamente sanabili (tettoia e oggetti ripostiglio) e di contro ad un approssimativo (in accordo con i tecnici del Comune) calcolo degli oneri e delle sanzioni per la regolarizzazione parziale della veranda chiusa; nello specifico si può autorizzare la veranda a condizione che si “svuoti” delle finestrate e delle tamponature perimetrali, ai sensi dell’art. 28 del REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE per le disposizioni dei piani porticati.

Per ottenere ciò occorrerà presentare pratica edilizia in sanatoria a seguito di interventi di eliminazione tamponature esterne, che prevede oneri sanzionatori e oneri concessori, per un importo a corpo di circa € 4.000.

RIEPILOGO SPESE:

- Messa in pristino opere non sanabili	€ 5.136,83
- Sanatoria (pratica autorizzativa e relativi diritti, sanzione e oneri concessori)	€ 4.000,00
per un totale di	€ 9.136,83

10) Dalle visure ipotecarie effettuate, si predispone l’elenco delle formalità relativi al bene pignorato [ALLEGATO A11], facendo riferimento per completezza all’elenco del punto 3);

dalle risultanze quindi si fa presente che vi è accesa **un’ipoteca risalente alla soc.tà costruttrice**, del quale si allega piano di ammortamento fornito dalla proprietà che pare ammonti ad € 32.923,80 al 30/11/2011. E’ stata inoltre richiesta conferma alla Banca creditrice, senza alcuna risposta [ALLEGATO A12].

11) L’immobile risulta occupato dall’attuale proprietaria esecutata e dai figli (si veda certificato civile), il titolo legittimante il possesso ha dato anteriore il pignoramento.

E’ stato comunque fatto un controllo presso l’Agenzia delle Entrate il giorno 24/06/2019 per verificare presenza di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

12) L’immobile è occupato dal debitore esecutato.

13) L’area sulla quale insiste l’immobile NON risulta condizionata da vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, paesaggistici, idrogeologici, di protezione speciale, usi civici (come da approvazione tavole dalla Delibera CDA n. 76/2018), né demanio né rischio sismico, come da stralci predisposti [ALLEGATO A13].

L’unità immobiliare non fa parte di un condominio.

- 14) L'esecutato risulta essere l'unico proprietario, quindi non occorre nessun progetto di divisione.
- 15) L'oggetto del pignoramento risulta essere costituito da un'unica unità immobiliare e comunque non vi è l'esigenza per il motivo descritto nel punto precedente la previsione di divisione in lotti.
- 16) Il criterio estimativo adottato si basa sulla valutazione sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari medi desunti dalle indagini riportate, nonché dalle risultanze dell'interrogazione dell'O.M.I. [ALLEGATO A14], tenendo conto, ove ritenuto, dei coefficienti di differenziazione.

Per determinare il valore quindi si procederà alla moltiplicazione tra le risultanze effettuate e la superficie commerciale.

➤ CONSISTENZA ANALITICA=

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. MQ	PARAM.	SUP.MQ EQUIVALENTI
terra	abitazione	47,63	1,00	47,63
terra	portico	23,65	0,25	5,90
terra	corte	140,00	0,10	13,00
primo	abitazione	47,40	1,00	47,40
primo	balcone	3,80	0,20	0,76
				<u>114,69</u>

➤ VALUTAZIONE =

Eseguita la media dei valori di mercato ottenuti, il parametro risulta di 1.650,00 € / mq riferito ad uno stato conservativo normale. Vi è stato applicato però un coefficiente di differenza in riduzione per posizione pari a **0,85**, quindi:

$$\text{MQ } 114,69 \times \text{€ } 1.400 = \underline{\text{€ } 160.566,00}$$

➤ CONCLUSIONI=

All'importo stimato andrà quindi a decurtarsi la sommatoria descritta al punto 9), quindi avremo che l'immobile stimato equivale a:

$$\text{VALORE DI MERCATO} \quad \text{€ } 160.566,00 \quad -$$

ADEGUAMENTI URBANISTICI	€ 4.000,00	-
MESSA IN PRISTINO	€ 5.136,83	=
VALORE DI STIMA	€ 151.429,17	

Moltiplicato per la quota pignorata di 1/1 = € 151.429,17

Altresì bisognerà tenere conto delle informazioni citate ai punti 9) e 10)

pag.13

.....

IMMOBILE "B"

- 1) E' stata effettuata la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ed è stato accertato il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- 2) E' stato effettuato l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c., certificandone il deposito di certificazione notarile con quadro sinottico di provenienza oltre il ventennio con indicazione dei relativi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, tranne che per la planimetria catastale; ovvero è stata estratta quella antecedente la variazione apportata, oltre alla rielaborazione della visura storica [ALLEGATO B1].
Non avendo trovato il deposito dello stato civile si è proceduto all'acquisizione dello stesso, con certificato di matrimonio allegato [ALLEGATO 2].
- 3) Si predispose, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli [ALLEGATO 3]:
 - ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2005 - compravendita - insieme alla moglie [REDACTED] CONTRO [REDACTED] per acquisto immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 3 e F.15 p.lla 71 sub. 501 e F.15 p.lla 71 sub. 503;
 - ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2007 - compravendita - insieme alla moglie [REDACTED] CONTRO [REDACTED] per acquisto immobile sito in Civitavecchia F.15 p.lla 85 sub. 523;

- ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2008 - compravendita – in comunione con [REDACTED] CONTRO [REDACTED] per acquisto immobili sito in Civitavecchia F.5 p.lla 535 sub. 2 e F.5 p.lla 533 sub. 3;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2008 - ipoteca volontaria a garanzia mutuo – insieme alla moglie [REDACTED] A FAVORE [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili siti in Civitavecchia F.5 p.lla 535 sub. 2 e F.5 p.lla 533 sub. 3;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2009 - ipoteca volontaria a garanzia cambiali – insieme alla moglie [REDACTED] A FAVORE [REDACTED], sull'immobile sito in Civitavecchia F.15 p.lla 85 sub. 523, per un totale di € 192.000,00;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2016 - ipoteca conc. amministrativa - A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota di ½;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2016 - ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione - A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota di ½;
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2018 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota ed altri a nome [REDACTED]

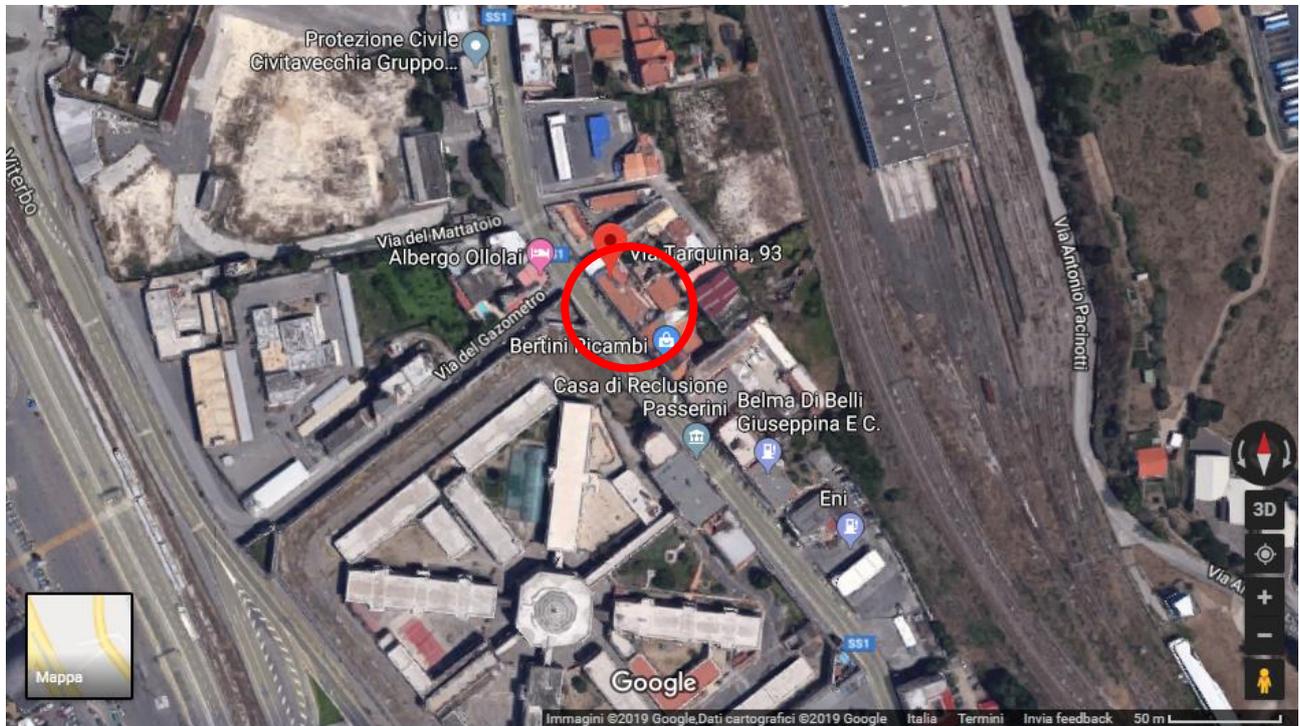
4) E' stata quindi perfezionata la ricerca riguardante la provenienza ultraventennale [ALLEGATO 4] , come di seguito esposte:

- ❖ Atto di compravendita rep. 211178 del 16/11/1978 col quale [REDACTED] comprano un'area urbana, porzione di cortile, con accesso civ.91 (F.15 p.lla 71, ancora senza sub, ma con scheda 5172/90) di via Tarquinia da [REDACTED] e relativa provenienza;
- ❖ Atto di compravendita rep. 142228 del 20/06/1991 col quale [REDACTED] comprano appartamento con accesso civ.91 (F.15 p.lla 71 sub. 14) di via Tarquinia e un

altro immobile da [redacted] e
relativa provenienza;

- ❖ Atto di compravendita rep. 2570 del 18/12/1979 col quale [redacted]
comprano locale magazzino con accesso civ.93 (F.15 p.lla 71 sub. 3) di via Tarquinia da
[redacted]
[redacted] e relativa provenienza.

5) L'immobile pignorato è sito nel Comune di Civitavecchia, un'area periferica vicina al porto, di fronte la Casa di reclusione Passerini e vicino al cimitero comunale, ben collegata con il centro ed i servizi primari; costruito ante '67, si presenta complessivamente in un stato conservativo pressoché carente, con particolare segni di umidità di risalita e non.



STRALCIO IMMAGINE SATELLITARE

Nello specifico l'unità con destinazione COMMERCIALE è ubicata in via Tarquinia civ. 93-95, p. terra, così censita in catasto:

F. 15 P.lla 71 Sub. 3

DATI IDENTIFICATIVI

Z.C. 3 Categoria C/1 Classe 6 Consistenza 65 mq Rendita € 1.416,64

DATI DI CLASSAMENTO

[redacted] (proprietà ½ in regime di comun.) INTESTATI

derivante da una variazione del 25/07/2003 di presentazione planimetria mancante (anche se la planimetria esisteva, in quanto la sottoscritta l'ha prelevata), senza variare i dati identificativi originari.

La tipologia è edilizia PRODUTTIVA; il locale commerciale ha accesso indipendente ed è composta da un piano fuori terra, sovrastato da ulteriori piani, costituito da un'ambiente unico, avente h. m 4,00.

E' FISICAMENTE COLLEGATO E COMUNICANTE CON L'UNITA' DISTINTA AL F. 15 P.LLA 71 SUB. 501, CHE VERRA' DESCRITTA PIU' AVANTI.

LA SUPERFICIE CALPESTABILE CORRISPONDE A MQ 68,75 S.N.R..

La struttura è in muratura, il solaio di copertura è del tipo a voltine confinante con un'altra u.i.u. intestata alla stessa ditta e la finitura caratterizzata da pittura.

La proprietà confina con il magazzino sub. 501 della stessa p.lla ed è fisicamente comunicante con esso, con la via Tarquinia, con il passaggio privato civ. 91 e con altra proprietà, il tutto come meglio si evince dalla planimetria redatta dalla sottoscritta, apportante l'orientamento corretto [ALLEGATO B2].

Vi è un impianto elettrico che non si capisce da dove deriva. Non possiede servizio igienico indipendente, in quanto il bagno è localizzato nell'unità adiacente, anche se collegato.

Il fabbricato è composto di n. 16 unità catastali.

NON vi è la possibilità dell'OPZIONE IVA per la vendita immobiliare, in quanto il soggetto esecutato non è l'impresa costruttrice.

6) I dati dell'immobile indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, quindi vi è conformità e consentono l'individuazione del bene, ma sono state comunque reperite le mappe censuarie (estratto di mappa e C.T.R.) per la completa identificazione del bene [ALLEGATO 5].

7) L'orientamento in planimetria non è corretto ma, in considerazione del fatto che un domani si potrebbe verificare la regolarizzazione di fusione dell'unità con il sub. 501, si rimanda a eventuale definizione, INFATTI E' PROPEDEUTICO ALLA REGOLARITA' URB. DEL MAGAZZINO ADIACENTE.

8) L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia nella zona INDUSTRIALE, disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A., così come di seguito descritto:

Art. 22

Zone industriali

(con le integrazioni di cui alla Variante n. 9, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 17.1.1978, n. 48)

Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.

L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art.

33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale.

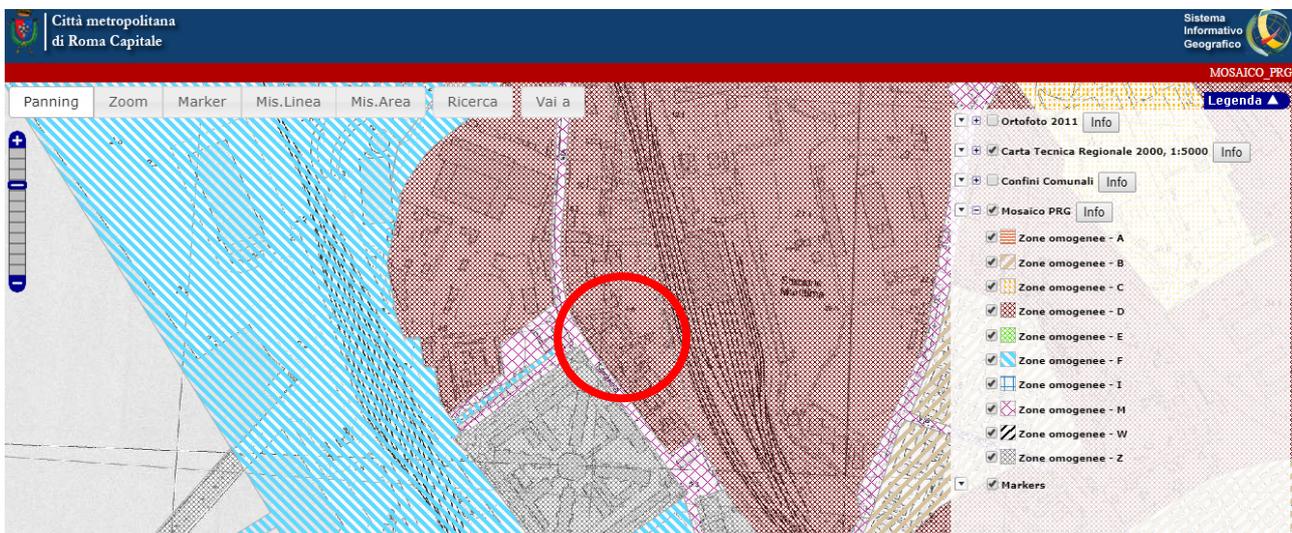
A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione

- delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone.

Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto.

Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971,

n.865.



STRALCIO P.R.G.

9) E' stato eseguito l'accesso agli atti e dopo ripetute ricerche, anche a nome dei vecchi proprietari, non è stato possibile reperire la documentazione inerente l'eventuale autorizzazione edilizia dell'immobile [ALLEGATO B3]. A nome degli attuali proprietari non esistono pratiche edilizie riferite ad esso.

Originariamente pare fosse un magazzino, come da atto di compravendita.

Rilevato lo stato di fatto, si può asserire che il bene presenta delle difformità rispetto al limitato esame delle planimetrie catastali (attuale ed originaria allegata); nel sopralluogo, effettuando elaborato fotografico come prova dello stato di fatto [ALLEGATO B4], è stata comprovato nello specifico la differenza la planimetria attuale e quella vecchia: ovvero quest'ultima rappresenta solo mezzo immobile per larghezza, poi quella attuale invece rappresenta tutto l'immobile di fatto.

Come sopra riportato l'immobile è fisicamente fuso con il magazzino sub. 501 adiacente, ma dato che quest'ultimo non risulta regolare (verrà precisato più avanti), l'ipotetico studio di fattibilità per fusione sarà propedeutico alla regolarizzazione del sub. 501.

Da non sottovalutare anche il fatto che nell'atto di provenienza [REDACTED] si vende un magazzino e non un negozio.

SENZA LA RICOSTRUZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE E' MOLTO DIFFICILE INDICARE LA CONFORMITA'.

10) Dalle visure ipotecarie effettuate, si predispose l'elenco delle formalità relativi al bene pignorato [ALLEGATO 6] facendo riferimento per completezza all'elenco del punto 3).

11) L'immobile è ad uso dell'attuale proprietario esecutato, il titolo legittimante il possesso ha dato anteriore il pignoramento.

E' stato comunque fatto un controllo presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 24/06/2019 per verificare presenza di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

12) L'immobile è a servizio del debitore esecutato.

13) L'area sulla quale insiste l'immobile NON risulta condizionata da vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, paesaggistici, idrogeologici, di protezione speciale, usi civici (come da approvazione tavole dalla Delibera CDA n. 76/2018), né demanio né rischio sismico, come da stralci predisposti [ALLEGATO 7].

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, ma di un fabbricato ove vi sono delle parti comuni non definite.

14) L'esecutato risulta essere proprietario per una quota di 1/2, è applicabile un ipotetico progetto di divisione, descritto al punto successivo.

15) L'oggetto del pignoramento risulta essere costituito da un'unica unità immobiliare che può essere eventualmente frazionata in due, ma sempre per lo stesso fatto che risulta fisicamente fuso con il sub. 501, la divisione può essere solo valuta in seguito alla

regolarizzazione di tale circostanza, con tutti gli annessi e connessi delle eventuali pratiche autorizzanti.

16) Il criterio estimativo adottato si basa sulla valutazione sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari medi desunti dalle indagini riportate, nonché dalle risultanze dell'interrogazione dell'O.M.I. [ALLEGATO B5], tenendo conto, ove ritenuto, dei coefficienti di differenziazione.

Per determinare il valore quindi si procederà alla moltiplicazione tra le risultanze effettuate e la superficie commerciale.

➤ CONSISTENZA ANALITICA=

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. MQ	PARAM.	SUP.MQ EQUIVALENTI
terra	locale negozio	84,20	1,00	84,20
				<u>84,20</u>

➤ VALUTAZIONE =

Eseguita la media dei valori di mercato ottenuti, il parametro risulta di 1.500,00 € / mq riferito ad uno stato conservativo normale. Vi è stato applicato però un coefficiente di differenza in riduzione per vetustà e posizione zone secondarie pari a **0,40**, quindi:

$$\underline{\text{MQ } 84,20 \times \text{€ } 600 = \text{€ } 50.520,00}$$

➤ CONCLUSIONI=

All'importo stimato andrà quindi a decurtarsi oltretutto l'analisi dello stato di fatto descritto al punto 9), quindi avremo che l'immobile stimato equivale a:

$$\text{VALORE DI MERCATO} \quad \text{€ } 50.520,00 \quad -$$

$$\text{DEPREZZAMENTO PER UNIONE} \quad \text{€ } 5.000,00 \quad =$$

<u>VALORE DI STIMA</u>	<u>€ 45.520,00</u>
-------------------------------	---------------------------

$$\underline{\text{Moltiplicato per la quota pignorata di } 1/2 = \text{€ } 22.760,00}$$

Altresì bisognerà tenere conto delle informazioni citate ai punti 9) e 10)

.....

IMMOBILE “C”

pag.20

- 1) E' stata effettuata la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ed è stato accertato il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- 2) E' stato effettuato l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c., certificandone il deposito di certificazione notarile con quadro sinottico di provenienza oltre il ventennio con indicazione dei relativi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; non vi è planimetria catastale antecedente a quella attuale.
E' stata comunque rielaborata la visura storica [ALLEGATO C1].
Non avendo trovato il deposito dello stato civile si è proceduto all'acquisizione dello stesso, con certificato di matrimonio allegato [ALLEGATO 2].
- 3) Si predispose, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli [ALLEGATO 3]:
 - ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2005 - compravendita - insieme alla moglie [REDACTED] CONTRO [REDACTED] acquisto immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 3 e F.15 p.lla 71 sub. 501 e F.15 p.lla 71 sub. 503;
 - ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2007 - compravendita – insieme alla moglie [REDACTED] CONTRO [REDACTED] per acquisto immobile sito in Civitavecchia F.15 p.lla 85 sub. 523;
 - ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2008 - compravendita – in comunione con [REDACTED] CONTRO [REDACTED] per acquisto immobili sito in Civitavecchia F.5 p.lla 535 sub. 2 e F.5 p.lla 533 sub. 3;
 - ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2008 - ipoteca volontaria a garanzia mutuo – insieme alla moglie [REDACTED] A FAVORE [REDACTED] [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.5 p.lla 535 sub. 2 e F.5 p.lla 533 sub. 3;

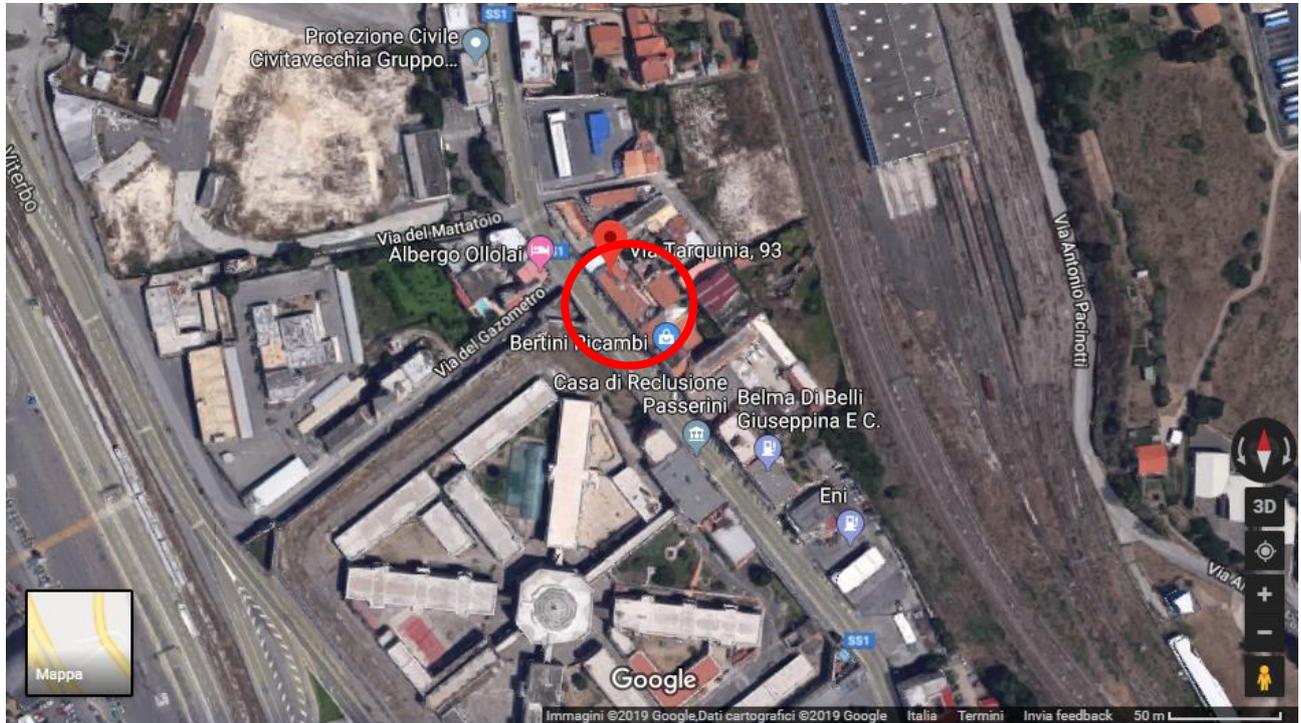
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2009 - ipoteca volontaria a garanzia cambiali – insieme alla moglie [REDACTED] A FAVORE [REDACTED], sull'immobile sito in Civitavecchia F.15 p.lla 85 sub. 523, per un totale di € 192.000,00;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2016 - ipoteca conc. amministrativa - A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota di ½;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2016 - ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione - A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota di ½;
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2018 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota ed altri a nome [REDACTED]

4) E' stata quindi perfezionata la ricerca riguardante la provenienza ultraventennale [ALLEGATO 4] , come di seguito esposte:

- ❖ Atto di compravendita rep. 211178 del 16/11/1978 col quale [REDACTED] comprano un'area urbana, porzione di cortile, con accesso civ.91 (F.15 p.lla 71, ancora senza sub, ma con scheda 5172/90) di via Tarquinia da [REDACTED] e relativa provenienza;
- ❖ Atto di compravendita rep. 142228 del 20/06/1991 col quale [REDACTED] comprano appartamento con accesso civ.91 (F.15 p.lla 71 sub. 14) di via Tarquinia e un altro immobile da [REDACTED] e relativa provenienza;
- ❖ Atto di compravendita rep. 2570 del 18/12/1979 col quale [REDACTED] comprano locale magazzino con accesso civ.93 (F.15 p.lla 71 sub. 3) di via Tarquinia da [REDACTED] e relativa provenienza.

5) L'immobile pignorato è sito nel Comune di Civitavecchia, un'area periferica vicina al porto, di fronte la Casa di reclusione Passerini e vicino al cimitero comunale, ben collegata con

il centro ed i servizi primari; costruzione ipotetica dopo gli anni 80 (dato che era nel 1978 ancora un'area urbana), si presenta complessivamente in un stato conservativo pressoché carente, con particolare segni di umidità di risalita e non.



STRALCIO IMMAGINE SATELLITARE

Nello specifico l'unità con destinazione MAGAZZINO è ubicata in via Tarquinia e si accede dal magazzino civ. 93-95, p. terra, anche se nei dati è riportato il civico 91 sicuramente perché per accedere alla vecchia area urbana si passava dal civ. 91, così censita in catasto:

F. 15 P.IIa 71 Sub. 501

DATI IDENTIFICATIVI

Z.C. 3 Categoria C/2 Classe 6 Consistenza 40 mq Rendita € 303,68

DATI DI CLASSAMENTO

██████████ (proprietà ½ in regime di comun.) INTESTATI

derivante da una costituzione del 26/11/1985 di unità afferente edificate su aree di corte.

La tipologia edilizia è NON RESIDENZIALE; il locale accessorio ha accesso dal sub. 3 ed è composta da un piano fuori terra, sovrastato da un ulteriore piano, costituito da un'ambiente unico avente h. di m 3,40, oltre un servizio igienico h. m 2,40, avente accesso anch'esso mediante il sub. 3.

E' FISICAMENTE COLLEGATO E COMUNICANTE CON L'UNITA' DISTINTA AL F. 15 P.LLA 71 SUB. 3, DESCRITTA IN PRECEDENZA.

LA SUPERFICIE CALPESTABILE CORRISPONDE A MQ 37,20 S.N.R..

La struttura è in muratura, il solaio di copertura è del tipo putrelle-tavelloni confinante con un'altra u.i.u. intestata alla stessa ditta e la finitura caratterizzata da pittura.

La proprietà confina con il locale negozio (IMM. B) sub. 3 della stessa p.lla ed è fisicamente comunicante con esso, con il passaggio privato civ. 91 e con altra proprietà, il tutto come meglio si evince dalla planimetria redatta dalla sottoscritta, apportante l'orientamento corretto [ALLEGATO C2].

Vi è un impianto elettrico che non si capisce da dove deriva. Possiede servizio igienico che ha accesso dal sub. 3.

Il fabbricato è composto di n. 16 unità catastali.

NON vi è la possibilità dell'OPZIONE IVA per la vendita immobiliare, in quanto il soggetto esecutato non è l'impresa costruttrice.

6) I dati dell'immobile indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, quindi vi è conformità e consentono l'individuazione del bene, tranne che per il civico che si riferisce alla vecchia area urbana come già specificato, ma sono state comunque reperite le mappe censuarie (estratto di mappa e C.T.R.) per la completa identificazione del bene [ALLEGATO 5].

7) In considerazione del fatto che le difformità riscontrate, per quanto riguarda la planimetria, derivano dalla realizzazione di illeciti edilizi, si demanda l'aggiornamento catastale a seguito di eventuale definizione degli stessi. Si prevede anche la variazione al catasto terreni (tipo mappale) per aggiornamento della sagoma (si veda estratto di mappa allegato).

INFATTI E' PROPEDEUTICO ALLA REGOLARITA' URBANISTICA (RIESAME PRATICA DI CONDONO AL FINE DEL RILASCIO DELLA CONC. IN SANATORIA).

8) L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia nella zona INDUSTRIALE, disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A., così come di seguito descritto:

Art. 22

Zone industriali

(con le integrazioni di cui alla Variante n. 9, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 17.1.1978, n. 48)

Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.

L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art.

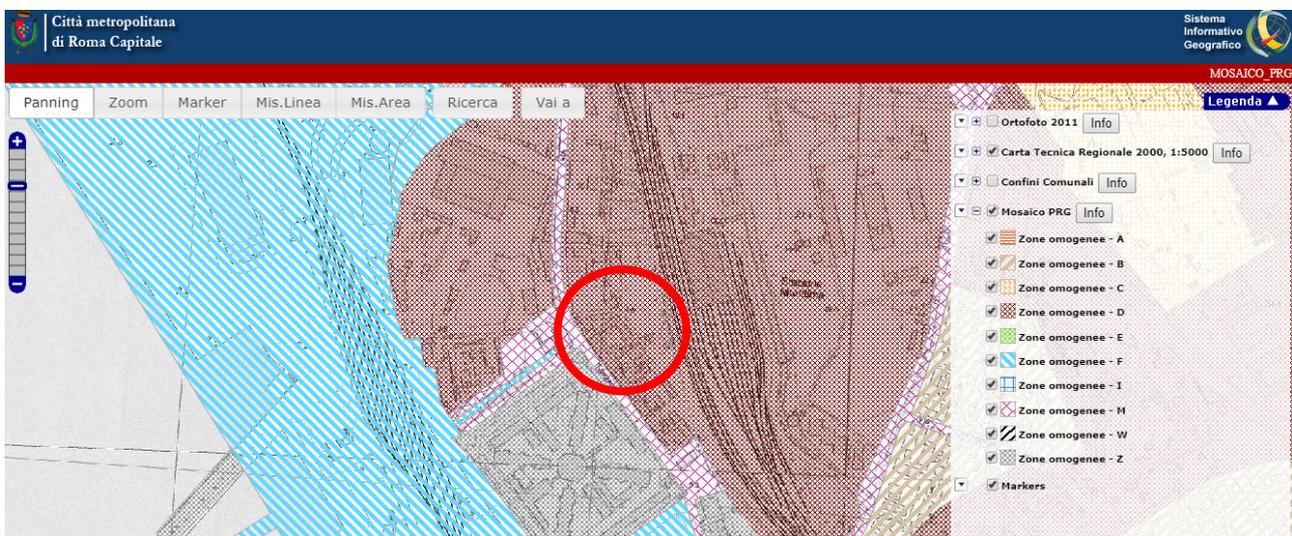
33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale.

A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione

- delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone.

Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto.

Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n.865.



STRALCIO P.R.G.

9) E' stato eseguito l'accesso agli atti e dopo ripetute ricerche, anche a nome dei vecchi proprietari, è stato possibile reperire solo la domanda di condono per la realizzazione, identificata al n. 3151 del 27/09/1986 NON RILASCIATA, comprendente anche altri illeciti a nome [REDACTED] ma ricadenti in altre zone, della quale è stata richiesta la fattibilità del riesame e l'istruttoria ai fini estimativi, ma senza risposta ottenuta [ALLEGATO C3].

Quindi recatami il giorno 16/07/2019 presso gli uffici tecnici del Comune, è stata esaminata la pratica e sono stati appurati le seguenti mancanze, al fine del rilascio della concessione:

- OBLAZIONE= completamente corrisposta
- COSTO DI COSTRUZIONE= da pagare: mq 38,98 x € 8,69 = **€ 338,74 +**
- ONERI DI URBANIZZAZIONE= da pagare: mq 46,77 x 3,70 = mc 173,05
173,05 mc x € 4,64 = **€ 802,95 =**

	Tot.	€ 1.141,69
€ 1.141,69 + interessi legali (circa € 30,00) =	€ 1.171,69	
+ diritti di istruttoria =	€ 300,00	
+ spese tecniche e accatastamento nuovo	<u>€ 1.200,00</u>	
<u>TOTALE GENERALE</u>	€ 2.671,69	

A nome degli attuali proprietari non esistono pratiche edilizie riferite ad esso.

Originariamente era un'area urbana, poi vi è stata una richiesta quindi la domanda di condono per la sanatoria.

Rilevato lo stato di fatto, si può asserire che il bene presenta delle difformità rispetto al limitato esame di accesso agli atti; nel sopralluogo, effettuando elaborato fotografico come prova dello stato di fatto [ALLEGATO C4], è stata comprovato nello specifico che il bagno risulta di fatto più grande e non ha l'accesso direttamente dal magazzino, ma dal locale adiacente sub. 3.

Come sopra riportato l'immobile è fisicamente fuso con il magazzino sub. 3 adiacente, ma dato che l'immobile non risulta regolare, l'ipotetico studio di fattibilità per fusione sarà propedeutico alla regolarizzazione ed alla definizione eventuale del condono, RIMANENDO COMUNQUE MAGAZZINO del negozio, dato che con il condono non si possono alterare le destinazioni.

10) Dalle visure ipotecarie effettuate, si predispose l'elenco delle formalità relativi al bene pignorato [ALLEGATO 6] facendo riferimento per completezza all'elenco del punto 3).

11) L'immobile è ad uso dell'attuale proprietario esecutato, il titolo legittimante il possesso ha dato anteriore il pignoramento.

E' stato comunque fatto un controllo presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 24/06/2019 per verificare presenza di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

12) L'immobile è a servizio del debitore esecutato.

13) L'area sulla quale insiste l'immobile NON risulta condizionata da vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, paesaggistici, idrogeologici, di protezione speciale, usi civici (come da approvazione tavole dalla Delibera CDA n. 76/2018), né demanio né rischio sismico, come da stralci predisposti [ALLEGATO 7].

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, ma di un fabbricato ove vi sono delle parti comuni non definite.

14) L'esecutato risulta essere proprietario per una quota di 1/2, non è applicabile un ipotetico progetto di divisione.

15) L'oggetto del pignoramento risulta essere costituito da un'unica unità immobiliare che NON può essere frazionata.

16) Il criterio estimativo adottato si basa sulla valutazione sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari medi desunti dalle indagini riportate, nonché dalle risultanze dell'interrogazione dell'O.M.I. [ALLEGATO C5], tenendo conto, ove ritenuto, dei coefficienti di differenziazione.

Per determinare il valore quindi si procederà alla moltiplicazione tra le risultanze effettuate e la superficie commerciale.

➤ CONSISTENZA ANALITICA=

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. MQ	PARAM.	SUP.MQ EQUIVALENTI
terra	magazzino	45,60	1,00	45,60
				<u>45,60</u>

➤ VALUTAZIONE =

Eseguita la media dei valori di mercato ottenuti, il parametro risulta di 600,00 € / mq riferito ad uno stato conservativo normale. Vi è stato applicato però un coefficiente di differenza in riduzione per vetustà e posizione pari a **0,75**, quindi:

$$\text{MQ } 45,60 \times \text{€ } 450 = \text{€ } \mathbf{20.520,00}$$

➤ CONCLUSIONI=

All'importo stimato andrà quindi a decurtarsi oltretutto l'analisi dello stato di fatto descritto al punto 9), quindi avremo che l'immobile stimato equivale a:

<i>VALORE DI MERCATO</i>	€ 20.520,00	-
<i>RIESAME CONDONO</i>	€ 2.671,69	-
<i>DEPREZZAMENTO PER UNIONE</i>	€ 5.000,00	=

<u>VALORE DI STIMA</u>	<u>€ 12.848,31</u>
-------------------------------	---------------------------

Moltiplicato per la quota pignorata di 1/2 = € 6.424,16

Altresì bisognerà tenere conto delle informazioni citate ai punti 9) e 10)

.....

IMMOBILE “D”

pag.27

- 1) E' stata effettuata la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ed è stato accertato il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- 2) E' stato effettuato l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c., certificandone il deposito di certificazione notarile con quadro sinottico di provenienza oltre il ventennio con indicazione dei relativi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, tranne che per la planimetria catastale;
ovvero è stata estratta quella antecedente la variazione apportata (sub.14), oltre alla rielaborazione della visura storica [ALLEGATO D1].
Non avendo trovato il deposito dello stato civile si è proceduto all'acquisizione dello stesso, con certificato di matrimonio allegato [ALLEGATO 2].
- 3) Si predispose, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli [ALLEGATO 3]:
 - ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2005 - compravendita - insieme alla moglie ██████████ CONTRO ██████████ per acquisto immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 3 e F.15 p.lla 71 sub. 501 e F.15 p.lla 71 sub. 503;
 - ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2007 - compravendita – insieme alla moglie ██████████ CONTRO ██████████ per acquisto immobile sito in Civitavecchia F.15 p.lla 85 sub. 523;
 - ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2008 - compravendita – in comunione con ██████████ CONTRO ██████████ per acquisto immobili sito in Civitavecchia F.5 p.lla 535 sub. 2 e F.5 p.lla 533 sub. 3;
 - ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2008 - ipoteca volontaria a garanzia mutuo – insieme alla moglie ██████████ A FAVORE ██████████ ██████████, sugli immobili siti in Civitavecchia F.5 p.lla 535 sub. 2 e F.5 p.lla 533 sub. 3;

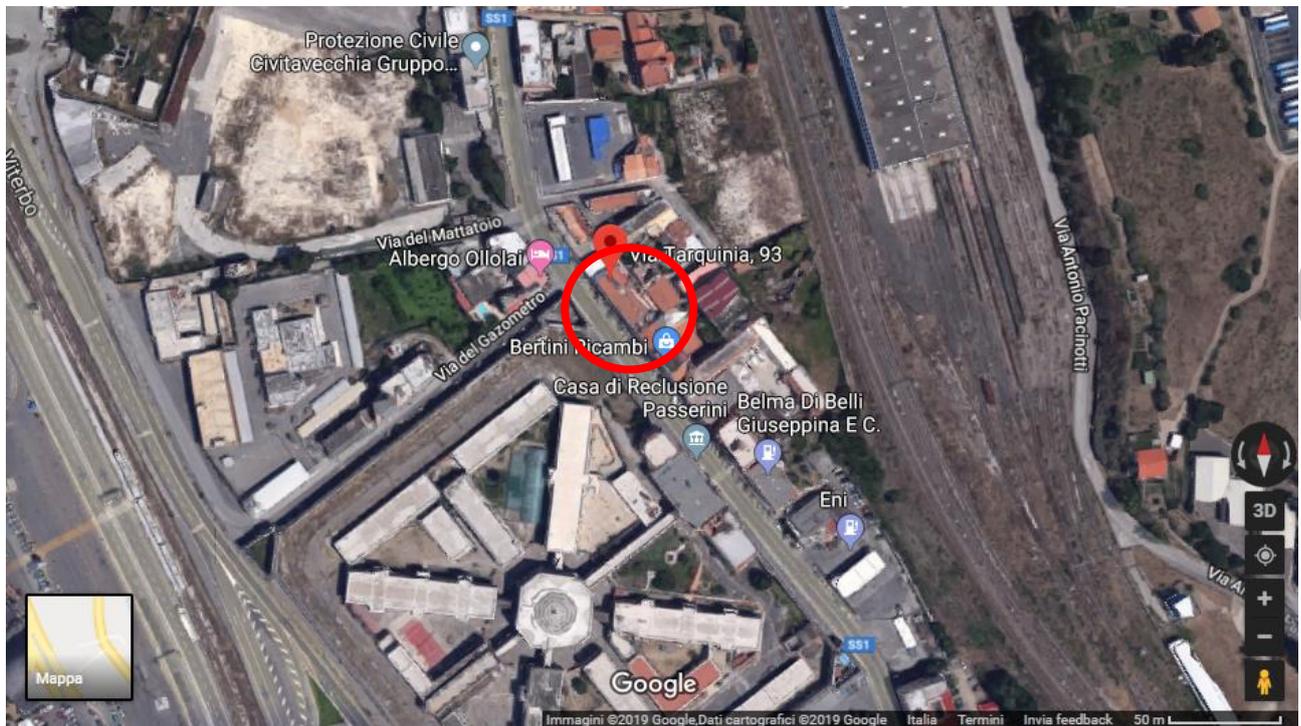
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2009 - ipoteca volontaria a garanzia cambiali – insieme alla moglie [REDACTED] A FAVORE [REDACTED] sull'immobile sito in Civitavecchia F.15 p.lla 85 sub. 523, per un totale di € 192.000,00;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2016 - ipoteca conc. amministrativa - A FAVORE [REDACTED] sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota di ½;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2016 - ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione - A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota di ½;
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2018 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili – A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota ed altri a nome [REDACTED]

4) E' stata quindi perfezionata la ricerca riguardante la provenienza ultraventennale [ALLEGATO 4] , come di seguito esposte:

- ❖ Atto di compravendita rep. 211178 del 16/11/1978 col quale [REDACTED] comprano un'area urbana, porzione di cortile, con accesso civ.91 (F.15 p.lla 71, ancora senza sub, ma con scheda 5172/90) di via Tarquinia da [REDACTED] e relativa provenienza;
- ❖ Atto di compravendita rep. 142228 del 20/06/1991 col quale [REDACTED] comprano appartamento con accesso civ.91 (F.15 p.lla 71 sub. 14) di via Tarquinia e un altro immobile da [REDACTED] e relativa provenienza;
- ❖ Atto di compravendita rep. 2570 del 18/12/1979 col quale [REDACTED] comprano locale magazzino con accesso civ.93 (F.15 p.lla 71 sub. 3) di via Tarquinia da [REDACTED] e relativa provenienza.

5) L'immobile pignorato è sito nel Comune di Civitavecchia, un'area periferica vicina al porto, di fronte la Casa di reclusione Passerini e vicino al cimitero comunale, ben collegata con

il centro ed i servizi primari; si presenta complessivamente in un stato conservativo pressoché discreto, con particolare segni di umidità in un bagno al piano sottotetto.



STRALCIO IMMAGINE SATELLITARE

Nello specifico l'unità con destinazione ABITAZIONE, p. primo e secondo, è ubicata in via Tarquinia 91 e vi si accede attraverso un ingresso fatiscante con le scale che portano ad un ballatoio comune ad altre unità immobiliari, così censita in catasto:

F. 15 P.IIIa 71 Sub. 503

DATI IDENTIFICATIVI

Z.C. 3 Categoria A/4 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita € 220,79

DATI DI CLASSAMENTO

██████████ (proprietà ½ in regime di comun.) INTESATI

derivante da una variazione del 15/02/2005 di fusione e ampliamento in sopraelevazione, senza variare i dati identificativi originari.

La tipologia edilizia è RESIDENZIALE; si accede all'unità dal ballatoio al p. primo attraverso una veranda chiusa con hm di m 2,90 ed è costituita da un'ambiente adibito a soggiorno/pranzo con ak, un disimpegno che porta ad un bagno, un ripostiglio e ad una camera; il piano, sovrastante un piano terra adibito a servizi, ha h. di m 2,65, è collegato mediante una scala interna che porta al piano secondo, specificatamente sottotetto, costituito da porzioni con copertura piana, tipo abbaino, con h di m 2,00 e da parti a tetto con falde inclinate con altezza

media totale di m 1,65; sono presenti due camere con ripostigli ricavati nella parte non praticabile ed un servizio igienico.

LA SUPERFICIE CALPESTABILE CORRISPONDE A MQ 66,30 di SUP. UTILE e MQ 35,36 di SUP. NON RESIDENZIALE.

La struttura è in muratura, il solaio di copertura è a falda inclinata con alcune porzioni in piano, mentre il solaio di calpestio confina sotto con un'altra u.i.u. intestata alla stessa ditta e la finitura caratterizzata da pittura.

La proprietà confina con un'altra unità in aderenza, con un ballatoio comune ad altri immobili, con la copertura di un'altra proprietà e con l'affaccio su via Tarquinia, il tutto come meglio si evince dalla planimetria redatta dalla sottoscritta, con orientamento corretto [ALLEGATO D2].

Gli impianti sono autonomi, rimane da verificare lo scarico in fogna.

Il fabbricato è composto di n. 16 unità catastali.

NON vi è la possibilità dell'OPZIONE IVA per la vendita immobiliare, in quanto il soggetto esecutato non è l'impresa costruttrice.

- 6) I dati dell'immobile indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, quindi vi è conformità e consentono l'individuazione del bene, ma sono state comunque reperite le mappe censuarie (estratto di mappa e C.T.R.) per la completa identificazione del bene [ALLEGATO 5].
- 7) In considerazione del fatto che è prevista una messa in pristino delle difformità riscontrate, per quanto riguarda la planimetria, non vi è bisogno dell'aggiornamento catastale. Si prevede eventualmente l'aggiornamento al catasto terreni (tipo mappale) per la sagoma riguardante la veranda chiusa (si veda estratto di mappa allegato). L'orientamento in planimetria non corrisponde.
- 8) L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia nella zona INDUSTRIALE, disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A., così come di seguito descritto:

Art. 22

Zone industriali

(con le integrazioni di cui alla Variante n. 9, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 17.1.1978, n. 48)

Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.

L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art.

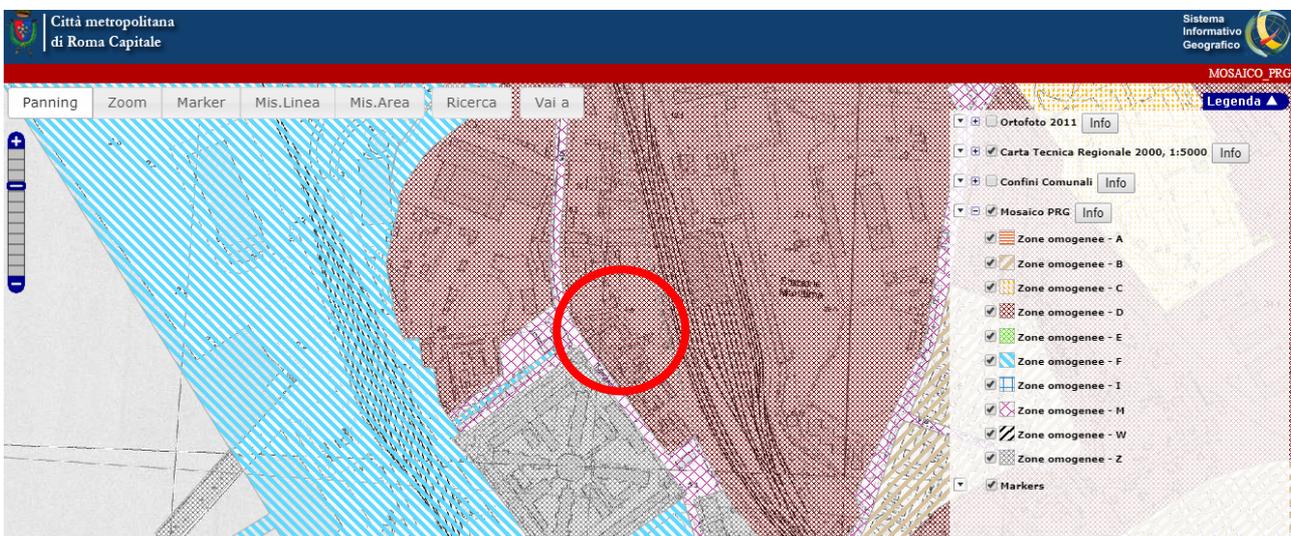
33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale.

A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione

- delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone.

Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto.

Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n.865.



STRALCIO P.R.G.

9) E' stato eseguito l'accesso agli atti e dopo ripetute ricerche, anche a nome dei vecchi proprietari, non è stato possibile reperire l'autorizzazione originaria per la realizzazione. Di contro, a nome degli attuali proprietari, vi è una pratica edilizia [ALLEGATO D3] riferita alla chiusura della veranda prospiciente il ballatoio interno ed alla creazione in ampliamento dei locali (con destinazione di servizio) sottotetto.

Originariamente infatti era un'abitazione di un piano (p. primo) costituita da un ambiente più servizi.

Rilevato lo stato di fatto, si può asserire che il bene presenta delle difformità rispetto al limitato esame di accesso agli atti; nel sopralluogo, effettuando elaborato fotografico come prova dello stato di fatto [ALLEGATO D4], è stata comprovato nello specifico che il piano con finalità servizi è invece adibito a residenziale.

Si è proceduto quindi al c.m.e. di messa in pristino [ALLEGATO D5] delle opere non urbanisticamente sanabili (bagno al p. secondo), in quanto gli ambienti non si possono recuperare ai sensi della L. 13/2009, perché non rispondono ai requisiti richiesti.

GLI AMBIENTI AL PIANO SOTTOTETTO DEVONO RIMANERE LOCALI SERVIZI, per cui bisognerà togliere anche tutti gli arredi inerenti.

10) Dalle visure ipotecarie effettuate, si predispose l'elenco delle formalità relativi al bene pignorato [ALLEGATO 6] facendo riferimento per completezza all'elenco del punto 3).

11) L'immobile è ad uso dell'attuale proprietario esecutato, il titolo legittimante il possesso ha dato anteriore il pignoramento.

E' stato comunque fatto un controllo presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 24/06/2019 per verificare presenza di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

12) L'immobile è a servizio del debitore esecutato e della famiglia.

13) L'area sulla quale insiste l'immobile NON risulta condizionata da vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, paesaggistici, idrogeologici, di protezione speciale, usi civici (come da approvazione tavole dalla Delibera CDA n. 76/2018), né demanio né rischio sismico, come da stralci predisposti [ALLEGATO 7].

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio, ma di un fabbricato ove vi sono delle parti comuni non definite.

14) L'esecutato risulta essere proprietario per una quota di 1/2, non è applicabile un ipotetico progetto di divisione.

15) L'oggetto del pignoramento risulta essere costituito da un'unica unità immobiliare che NON può essere frazionata.

16) Il criterio estimativo adottato si basa sulla valutazione sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari medi desunti dalle indagini riportate, nonché dalle risultanze dell'interrogazione dell'O.M.I. [ALLEGATO D6], tenendo conto, ove ritenuto, dei coefficienti di differenziazione.

Per determinare il valore quindi si procederà alla moltiplicazione tra le risultanze effettuate e la superficie commerciale.

➤ CONSISTENZA ANALITICA=

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. MQ	PARAM.	SUP.MQ EQUIVALENTI
primo	abitazione	80,00	1,00	80,00
primo	veranda	27,60	0,60	16,56
Sottotetto	locali servizi	67,20	0,15	10,08
				<u>106,64</u>

➤ VALUTAZIONE =

Eseguita la media dei valori di mercato ottenuti, il parametro risulta di 1.350,00 € / mq riferito ad uno stato conservativo normale. Vi è stato applicato però un coefficiente di differenza in riduzione per posizione e conservazione pari a **0,80**, quindi:

$$\text{MQ } 106,64 \times \text{€ } 1.080,00 = \text{€ } \mathbf{115.171,20}$$

➤ CONCLUSIONI=

All'importo stimato andrà quindi a decurtarsi oltretutto il costo descritto al punto 9), quindi avremo che l'immobile stimato equivale a:

VALORE DI MERCATO € 115.171,20 -

MESSA IN PRISTINO € 1.022,99 =

VALORE DI STIMA € 114.148,21

Moltiplicato per la quota pignorata di 1/2 = € 57.074,11

Altresì bisognerà tenere conto delle informazioni citate ai punti 9) e 10)

.....

IMMOBILE “E”

1) E' stata effettuata la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ed è stato accertato il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2) E' stato effettuato l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c., certificandone il deposito di certificazione notarile con quadro sinottico di provenienza oltre il ventennio con indicazione dei relativi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, non vi è stata trovata in atti la planimetria originaria, ma è stata comunque rielaborata la visura storica [ALLEGATO E1].

Non avendo trovato il deposito dello stato civile si è proceduto all'acquisizione dello stesso, con certificato di matrimonio allegato [ALLEGATO 2].

3) Si predispose, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli [ALLEGATO 3]:

- ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/11/2005 - compravendita - insieme alla moglie [REDACTED] CONTRO [REDACTED] per acquisto immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 3 e F.15 p.lla 71 sub. 501 e F.15 p.lla 71 sub. 503;
- ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2007 - compravendita – insieme alla moglie [REDACTED] CONTRO [REDACTED] per acquisto immobile sito in Civitavecchia F.15 p.lla 85 sub. 523;
- ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2008 - compravendita – in comunione con [REDACTED] CONTRO [REDACTED] per acquisto immobili sito in Civitavecchia F.5 p.lla 535 sub. 2 e F.5 p.lla 533 sub. 3;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2008 - ipoteca volontaria a garanzia mutuo – insieme alla moglie [REDACTED] A FAVORE [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili siti in Civitavecchia F.5 p.lla 535 sub. 2 e F.5 p.lla 533 sub. 3;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 04/06/2009 - ipoteca volontaria a garanzia cambiali – insieme alla moglie [REDACTED] A FAVORE [REDACTED], sull'immobile sito in Civitavecchia F.15 p.lla 85 sub. 523, per un totale di € 192.000,00;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2016 - ipoteca conc. amministrativa - A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla

71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota di ½;

❖ ISCRIZIONE CONTRO del 30/11/2016 - *ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione* - A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota di ½;

❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2018 - *atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili* – A FAVORE [REDACTED], sugli immobili siti in Civitavecchia F.15 p.lla 71 sub. 503, F.15 p.lla 71 sub. 501, F.15 p.lla 71 sub. 3, F.15 p.lla 85 sub. 523, F.5 p.lla 533 sub. 3 e F.5 p.lla 535 sub. 2, per la sua quota ed altri a nome [REDACTED]

4) E' stata quindi perfezionata la ricerca riguardante la provenienza ultraventennale [ALLEGATO 4] , come di seguito esposte:

❖ Atto di compravendita rep. 211178 del 16/11/1978 col quale [REDACTED] comprano un'area urbana, porzione di cortile, con accesso civ.91 (F.15 p.lla 71, ancora senza sub, ma con scheda 5172/90) di via Tarquinia da [REDACTED] e relativa provenienza;

❖ Atto di compravendita rep. 142228 del 20/06/1991 col quale [REDACTED] comprano appartamento con accesso civ.91 (F.15 p.lla 71 sub. 14) di via Tarquinia e un altro immobile da [REDACTED] e relativa provenienza;

❖ Atto di compravendita rep. 2570 del 18/12/1979 col quale [REDACTED] comprano locale magazzino con accesso civ.93 (F.15 p.lla 71 sub. 3) di via Tarquinia da [REDACTED] e relativa provenienza.

5) L'immobile pignorato è sito nel Comune di Civitavecchia, un'area periferica vicina al porto, di fronte la Casa di reclusione Passerini e vicino al cimitero comunale, ben collegata con il centro ed i servizi primari; si presenta complessivamente in un buono stato conservativo, in quanto è stato ristrutturato l'intero fabbricato.



STRALCIO IMMAGINE SATELLITARE

Nello specifico l'unità con destinazione ABITAZIONE, al p. primo, è ubicata in via Tarquinia e vi si accede attraverso un ingresso (con segnati 2 civici, 73 e 77) con le scale che portano ad un ballatoio comune ad altre unità immobiliari, così censita in catasto:

F. 15 P.lla 85 Sub. 523

DATI IDENTIFICATIVI

Z.C. 3 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Rendita € 290,51

DATI DI CLASSAMENTO

██████████ (proprietà ½ in regime di comun.) INTESTATI

derivante da una variazione del 03/05/2007 di demolizione e ricostruzione, variando i dati identificativi originari.

La tipologia edilizia è RESIDENZIALE; si accede all'unità dal ballatoio ed è costituita da un ambiente adibito a soggiorno/pranzo con ak, un disimpegno che porta ad un bagno e ad una camera; il piano, con h. m 2,85 alla base confina con un piano terra ed è sovrastato da ulteriori piani residenziali.

LA SUPERFICIE CALPESTABILE CORRISPONDE A MQ 45,90.

La struttura è mista in latero-cemento e la finitura caratterizzata da pittura.

La proprietà confina con delle unità in aderenza e con un ballatoio comune ad altri immobili, il tutto come meglio si evince dalla planimetria redatta dalla sottoscritta [ALLEGATO E2].

Gli impianti sono autonomi, rimane da verificare lo scarico in fogna.

Il fabbricato è composto di n. 38 unità catastali.

NON vi è la possibilità dell'OPZIONE IVA per la vendita immobiliare, in quanto il soggetto esecutato non è l'impresa costruttrice.

- 6) I dati dell'immobile indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, quindi vi è conformità e consentono l'individuazione del bene, ma sono state comunque reperite le mappe censuarie (estratto di mappa e C.T.R.) per la completa identificazione del bene, dato che non vi è il n. civico negli atti [ALLEGATO E3].
- 7) Si prevede esclusivamente una toponomastica per il numero civico, previo accertamento dato che esternamente all'entrata vi sono segnati n.2 civici (73 e 77). Si presume per andamento numerazione il civico n. 73.
- 8) L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia nella zona INDUSTRIALE, disciplinata dall'art. 22 delle N.T.A., così come di seguito descritto:

Art. 22

Zone industriali

(con le integrazioni di cui alla Variante n. 9, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 17.1.1978, n. 48)

Nelle zone industriali possono essere costruiti solo edifici destinati alle attività produttive proprie dell'industria (officine, uffici, laboratori per studi e ricerche, ecc.) o anche destinati ad attività connesse, quali: soggiorno diurno degli addetti, soggiorno notturno del personale di sorveglianza o manutenzione degli impianti, grandi magazzini, depositi, fabbricati per servizi di trasporto, ristoranti, spacci, ecc.

L'attuazione di tali zone avverrà attraverso appositi Piani Particolareggiati, come previsto dall'art.

33 delle presenti norme, che saranno predisposti dall'Amministrazione Comunale sulla base di un programma di sviluppo dell'interno settore produttivo industriale.

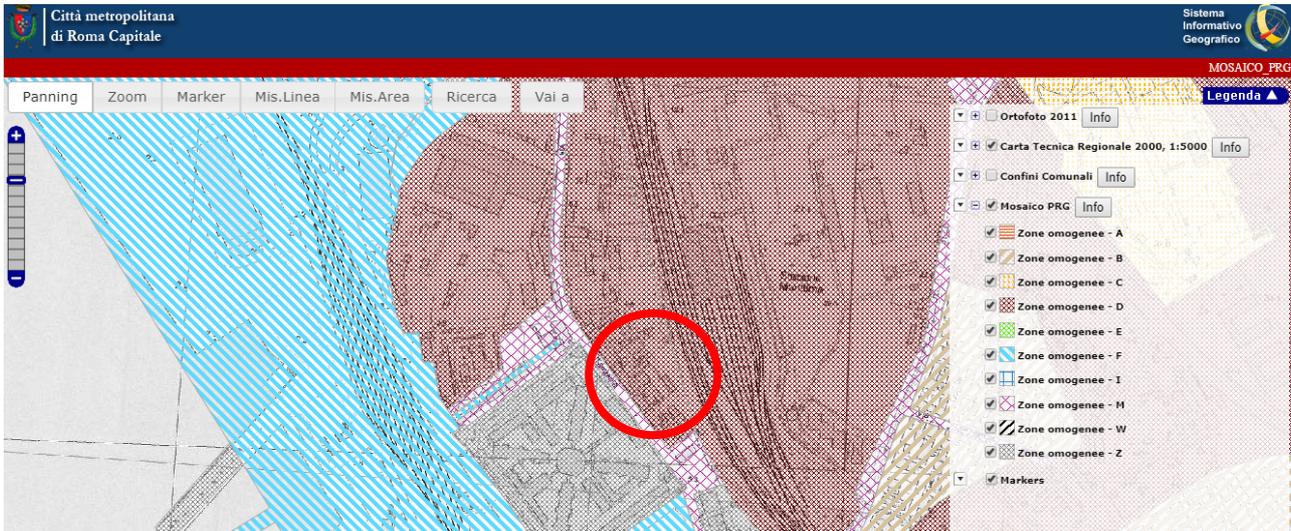
A questo fine il Consiglio Comunale - in sede di prima applicazione della precedente disposizione

- delibera un programma con relativo Piano di inquadramento urbanistico, indicando i criteri operativi di intervento e le caratteristiche generali dell'assetto territoriale, estesi a tutte le aree interessate direttamente e indirettamente dallo sviluppo industriale, comprese quelle destinate a servizi ed infrastrutture stradali, ferroviarie, portuali, ecc. Il programma potrà essere aggiornato periodicamente, in relazione alle richieste di insediamento ed alle esigenze del settore. Le previsioni del Piano di Inquadramento costituiscono indicazioni di massima, suscettibili di precisazioni e modifiche in sede attuativa, attraverso i piani esecutivi di intervento unitario delle diverse zone e sottozone.

Nelle zone suddette, prima della adozione dei Piani Particolareggiati, non sarà consentita alcuna costruzione di carattere definitivo. Potranno, soltanto, essere concesse utilizzazioni temporanee che non comportino sistemazioni e trasformazioni dello stato di fatto incompatibili con l'assetto definito previsto.

Il Comune si riserva la facoltà di formare, previa autorizzazione della Regione, un Piano delle

aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n.865.



STRALCIO P.R.G.

9) E' stato eseguito l'accesso agli atti e dopo ripetute ricerche, anche a nome dei vecchi proprietari, non è stato possibile reperire l'autorizzazione originaria per la realizzazione. Vi è tuttavia una pratica edilizia [ALLEGATO E4] riferita alla ristrutturazione e recupero edilizio del fabbricato.

Rilevato lo stato di fatto, si può asserire che il bene NON presenta delle difformità rispetto al limitato esame di accesso agli atti e nel sopralluogo sono state effettuate foto come prova dello stato di fatto [ALLEGATO E5].

10) Dalle visure ipotecarie effettuate, si predispose l'elenco delle formalità relativi al bene pignorato [ALLEGATO E6] facendo riferimento per completezza all'elenco del punto 3).

11) L'immobile è ad uso della figlia dell'attuale proprietario esecutato con le seguenti generalità: [REDACTED]

Il titolo legittimante il possesso dell'esecutato ha dato anteriore il pignoramento MA non risulta però nessun atto che comprovi la presenza della figlia.

E' stato comunque fatto un controllo presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 24/06/2019 per verificare presenza di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

12) L'immobile è a servizio della figlia [REDACTED] del debitore esecutato.

13) L'area sulla quale insiste l'immobile NON risulta condizionata da vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, paesaggistici, idrogeologici, di protezione speciale, usi civici (come da approvazione tavole dalla Delibera CDA n. 76/2018), né demanio nè rischio sismico, come da stralci predisposti [ALLEGATO E7].

L'unità immobiliare fa parte di un CONDOMINIO, quindi sono state richieste le relative informazioni all'Amministratore [ALLEGATO E8].

- 14) L'esecutato risulta essere proprietario per una quota di 1/2, non è applicabile un ipotetico progetto di divisione.
- 15) L'oggetto del pignoramento risulta essere costituito da un'unica unità immobiliare che NON può essere frazionata.
- 16) Il criterio estimativo adottato si basa sulla valutazione sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari medi desunti dalle indagini riportate, nonché dalle risultanze dell'interrogazione dell'O.M.I. [ALLEGATO E9], tenendo conto, ove ritenuto, dei coefficienti di differenziazione.

Per determinare il valore quindi si procederà alla moltiplicazione tra le risultanze effettuate e la superficie commerciale.

➤ CONSISTENZA ANALITICA=

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. MQ	PARAM.	SUP.MQ EQUIVALENTI
primo	abitazione	52,50	1,00	52,50
				<u>52,50</u>

➤ VALUTAZIONE =

Eseguita la media dei valori di mercato ottenuti, il parametro risulta di 1.500,00 € / mq riferito ad uno stato conservativo normale. Vi è stato applicato però un coefficiente di differenza in riduzione per posizione pari a **0,85**, quindi:

$$\text{MQ } 52,50 \times \text{€ } 1.275,00 = \text{€ } \underline{\underline{66.937,50}}$$

➤ CONCLUSIONI=

All'importo stimato andrà quindi non vi è nulla da decurtare, quindi avremo che l'immobile stimato equivale a:

VALORE DI MERCATO € 66.937,50 –

CONDOMINIO € 1.521,96 =

VALORE DI STIMA	€ 65.415,54
------------------------	--------------------

Moltiplicato per la quota pignorata di 1/2 = € 32.707,77

Altresì bisognerà tenere conto delle informazioni citate al punto 10)

.....

IMMOBILE "F"

pag.40

- 1) E' stata effettuata la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ed è stato accertato il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- 2) E' stato effettuato l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c., certificandone il deposito di certificazione notarile con quadro sinottico di provenienza oltre il ventennio con indicazione dei relativi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; non vi è planimetria catastale precedente, ma è stata comunque rielaborata la visura storica [ALLEGATO F1].
Non avendo trovato il deposito dello stato civile si è proceduto all'acquisizione dello stesso, con certificato di matrimonio allegato, avente delle annotazioni di convenzione di separazione dei beni [ALLEGATO 2].
- 3) Si predispose, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli [ALLEGATO 3]:
 - ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/09/2002 - compravendita - CONTRO ██████████ ██████████ per acquisto immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 7 e p.lla 1289 sub. 1, con convenzione di lottizzazione dell'11/10/1994, registrato al n. 1673;
 - ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2012 - decreto di sequestro conservativo - A FAVORE ██████████ sull'immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 7 e p.lla 1289 sub. 1, fino alla concorrenza della somma di € 36.000,00;
 - ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2016 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione - A FAVORE ██████████, sull'immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 508 ex sub. 7 e p.lla 1289 sub. 501 ex sub. 1;
 - ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2018 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - A FAVORE ██████████, sull'immobile sito in

Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 508 ex sub. 7 e p.lla 1289 sub. 501 ex sub. 1 ed altri
a nome [REDACTED]

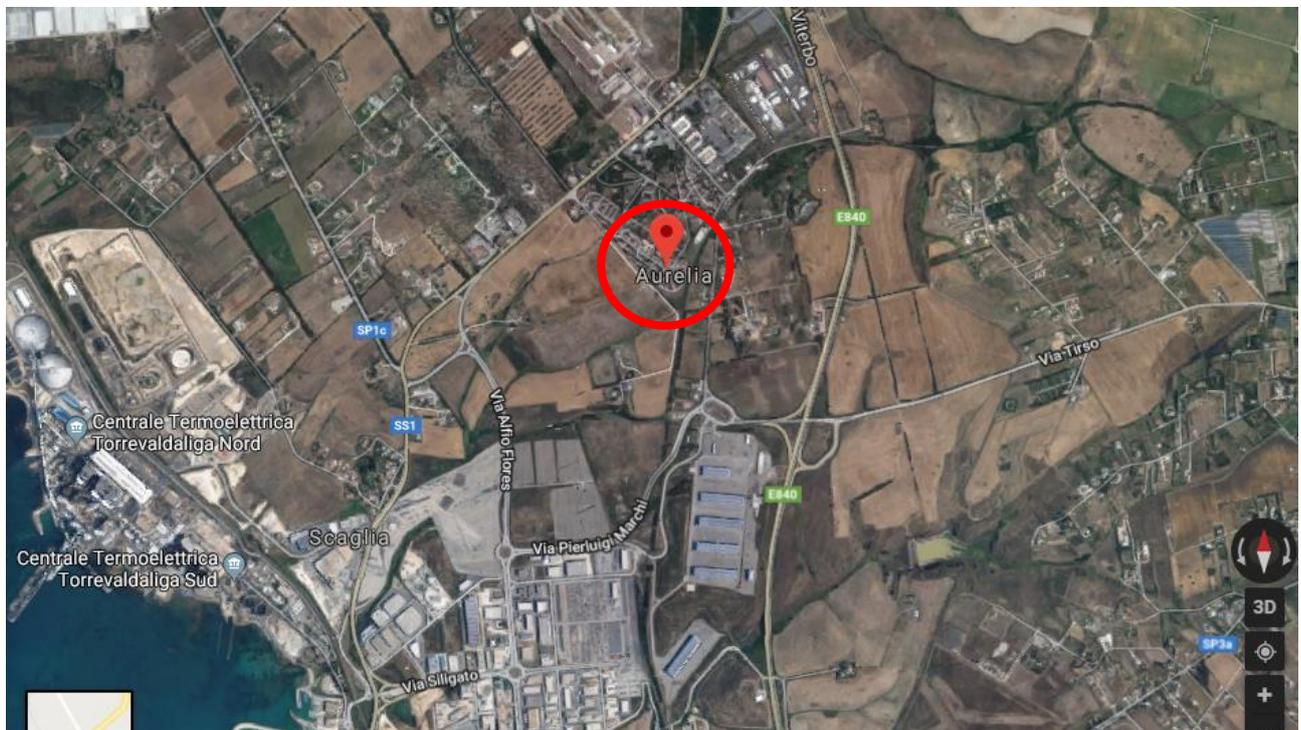
4) E' stata quindi perfezionata la ricerca riguardante la provenienza ultraventennale [ALLEGATO 4], come di seguito esposte:

- ❖ Atto di compravendita rep. 33407 del 12.09.2012 completo, con citati gli atti d'obbligo;
- ❖ Nota di trascrizione atto rep.26676 del 09.05.1994;
- ❖ Visionato oltretutto l'atto d'obbligo integrativo, alla convenzione n. 1673 del 18/10/1994, non risultante dalla documentazione in atti, avente rep. 26916 del 16.01.1998 del notaio [REDACTED], ove si integrano gli obblighi della società nei confronti del Comune [REDACTED]

5) L'immobile pignorato è sito nel Comune di Civitavecchia località Borgata Aurelia, una frazione periferica, raggiungibile dalla via Aurelia direzione nord (verso Tarquinia).

L'area sorge in prossimità della caserma dell'11° Reggimento trasmissioni e del nuovo complesso penitenziario.

Costruito verso la fine degli anni '80, si presenta complessivamente in un discreto stato conservativo.



STRALCIO IMMAGINE SATELLITARE



STRALCIO IMMAGINE SATELLITARE RAVVICINATO

Nello specifico l'unità con destinazione PRODUTTIVA (AUTORIMESSA) è ubicata in via Maurice Ravel civ. 8, p. seminterrato, così censita in catasto:

F. 5 P.IIa 533 Sub. 3

DATI IDENTIFICATIVI

Z.C. 4 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 130 mq Rendita € 530,40

DATI DI CLASSAMENTO

██████████ (proprietà 1/1 in reg. di com. dei beni)

INTESTATI

derivante da una costituzione del 23/10/1991.

La tipologia edilizia del fabbricato è quella del tipo EDIFICI IN LINEA MISTI (residenziale e commerciale); l'autorimessa ha accesso indipendente da una corte interna che divide gli altri fabbricati del complesso, alla quale si accede a piedi dalla p.zza j.j. Strauss oppure dalla via Ravel che gira intorno ai fabbricati, ed è composta di un locale unico nel seminterrato dell'edificio "D4", distinto col n. interno 9.

LA SUPERFICIE CALPESTABILE CORRISPONDE A MQ 136,60 S.N.R..

La struttura è mista in latero-cemento, il solaio di copertura confina ulteriori piani soprastanti.

La proprietà confina per il lato d'ingresso e per il lato opposto sulla corte di passaggio del complesso, un lato su p.zza Strauss, e per il lato rimanente con la scala condominiale interna, il tutto come meglio si evince dalla planimetria redatta dalla sottoscritta [ALLEGATO F2].

Possiede impianto elettrico autonomo, vi è la presenza di pozzetti delle acque reflue condominiali.

Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare ed è composto di n. 21 unità catastali.

NON vi è la possibilità dell'OPZIONE IVA per la vendita immobiliare, in quanto il soggetto esecutato non è l'impresa costruttrice.

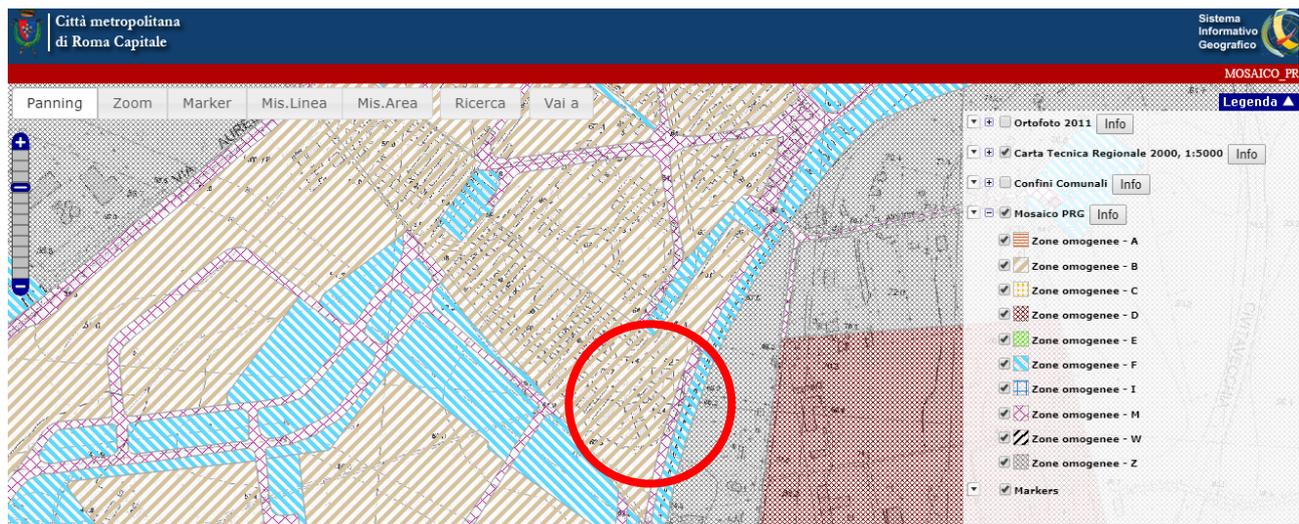
- 6) I dati dell'immobile indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, quindi vi è conformità e consentono l'individuazione del bene anche se non c'è numero civico, ma sono state comunque reperite le mappe censuarie (estratto di mappa e C.T.R.) per la completa identificazione del bene [ALLEGATO F3].
- 7) L'immobile risulta accatastato.
- 8) L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia nella zona "D", disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A., così come di seguito descritto:

Art. 13

Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semiestensiva (tipo D)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq; superficie territoriale per strade parcheggi e verde: 25%; superficie territoriale residenziale: 75%;
- b) If, indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq;
- e) H, altezza massima: m 12;
- d) Sm, Superficie lotto minimo: mq 600;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R = H/D_s = H/D_i = 1$;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 35.



STRALCIO P.R.G.

9) E' stato eseguito l'accesso agli atti e dopo ripetute ricerche è stato possibile reperire la documentazione inerente la concessione del fabbricato [REDACTED] inerente l'edificio D4, n. 64/1988 [ALLEGATO F4]. A nome dell'attuale proprietario non esistono pratiche edilizie.

Rilevato lo stato di fatto, si può asserire che il bene NON presenta delle difformità rispetto all'esame di accesso agli atti e nel sopralluogo sono state effettuate foto come prova dello stato di fatto [ALLEGATO F5].

10) Dalle visure ipotecarie effettuate, si predispose l'elenco delle formalità relativi al bene pignorato [ALLEGATO F6], facendo riferimento per completezza all'elenco del punto 3).

11) L'immobile risulta in uso dall'attuale proprietario esecutato, il titolo legittimante il possesso ha dato anteriore il pignoramento.

E' stato comunque fatto un controllo presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 24/06/2019 per verificare presenza di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

12) L'immobile è in uso dal debitore esecutato.

13) L'area sulla quale insiste l'immobile NON risulta condizionata da vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, paesaggistici, idrogeologici, di protezione speciale, usi civici (come da approvazione tavole dalla Delibera CDA n. 76/2018), né demanio né rischio sismico, come da stralci predisposti [ALLEGATO F7].

L'unità immobiliare fa parte di un CONDOMINIO, quindi sono state richieste le relative informazioni all'Amministratore [ALLEGATO F8].

14) L'esecutato risulta essere l'unico proprietario, quindi non occorre nessun progetto di divisione.

15) L'oggetto del pignoramento risulta essere costituito da un'unica unità immobiliare e comunque non vi è l'esigenza per il motivo descritto nel punto precedente la previsione di divisione in lotti.

16) Il criterio estimativo adottato si basa sulla valutazione sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari medi desunti dalle indagini riportate, nonché dalle risultanze dell'interrogazione dell'O.M.I. [ALLEGATO F9], tenendo conto, ove ritenuto, dei coefficienti di differenziazione.

Per determinare il valore quindi si procederà alla moltiplicazione tra le risultanze effettuate e la superficie commerciale.

➤ CONSISTENZA ANALITICA=

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. MQ	PARAM.	SUP.MQ EQUIVALENTI
seminterrato	Autorimessa	142,30	1,00	142,30
				<u>142,30</u>

➤ VALUTAZIONE =

Eseguita la media dei valori di mercato ottenuti, il parametro risulta di 650,00 € / mq riferito ad uno stato conservativo normale. Vi è stato applicato però un coefficiente di differenza in riduzione per posizione pari a **0,80**, quindi:

$$\text{MQ } 142,30 \times \text{€ } 520 = \text{€ } \underline{\underline{73.996,00}}$$

➤ CONCLUSIONI=

All'importo stimato andrà quindi a decurtarsi la sommatoria descritta nell'allegato del punto 9), quindi avremo che l'immobile stimato equivale a:

<i>VALORE DI MERCATO</i>	€ 73.996,00	-
<i>CONDOMINIO</i>	€ 1.301,85	=
<u>VALORE DI STIMA</u>	<u>€ 72.694,15</u>	

Moltiplicato per la quota pignorata di 1/1= € 72.694,15 in comunione dei beni.

Altresì bisognerà tenere conto delle informazioni citate ai punti 10) e 13)

.....

IMMOBILE "G"

1) E' stata effettuata la verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ed è stato accertato il deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2) E' stato effettuato l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c., certificandone il deposito di certificazione notarile con quadro sinottico di provenienza oltre il ventennio con indicazione dei relativi dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati; non vi è planimetria catastale precedente, ma è stata comunque rielaborata la visura storica [ALLEGATO G1].

Non avendo trovato il deposito dello stato civile si è proceduto all'acquisizione dello stesso, con certificato di matrimonio allegato, avente delle annotazioni di convenzione di separazione dei beni [ALLEGATO 2].

3) Si predispose, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli [ALLEGATO 3]:

- ❖ TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/09/2002 - compravendita - CONTRO [REDACTED] [REDACTED] per acquisto immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 7 e p.lla 1289 sub. 1, con convenzione di lottizzazione dell'11/10/1994, registrato al n. 1673;
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2012 - decreto di sequestro conservativo - A FAVORE [REDACTED] sull'immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 7 e p.lla 1289 sub. 1, fino alla concorrenza della somma di € 36.000,00;
- ❖ ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2016 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione - A FAVORE [REDACTED], sull'immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 508 ex sub. 7 e p.lla 1289 sub. 501 ex sub. 1;
- ❖ TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2018 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - A FAVORE [REDACTED], sull'immobile sito in Civitavecchia F.30 p.lla 1288 sub. 508 ex sub. 7 e p.lla 1289 sub. 501 ex sub. 1 ed altri a nome [REDACTED]

4) E' stata quindi perfezionata la ricerca riguardante la provenienza ultraventennale [ALLEGATO 4], come di seguito esposte:

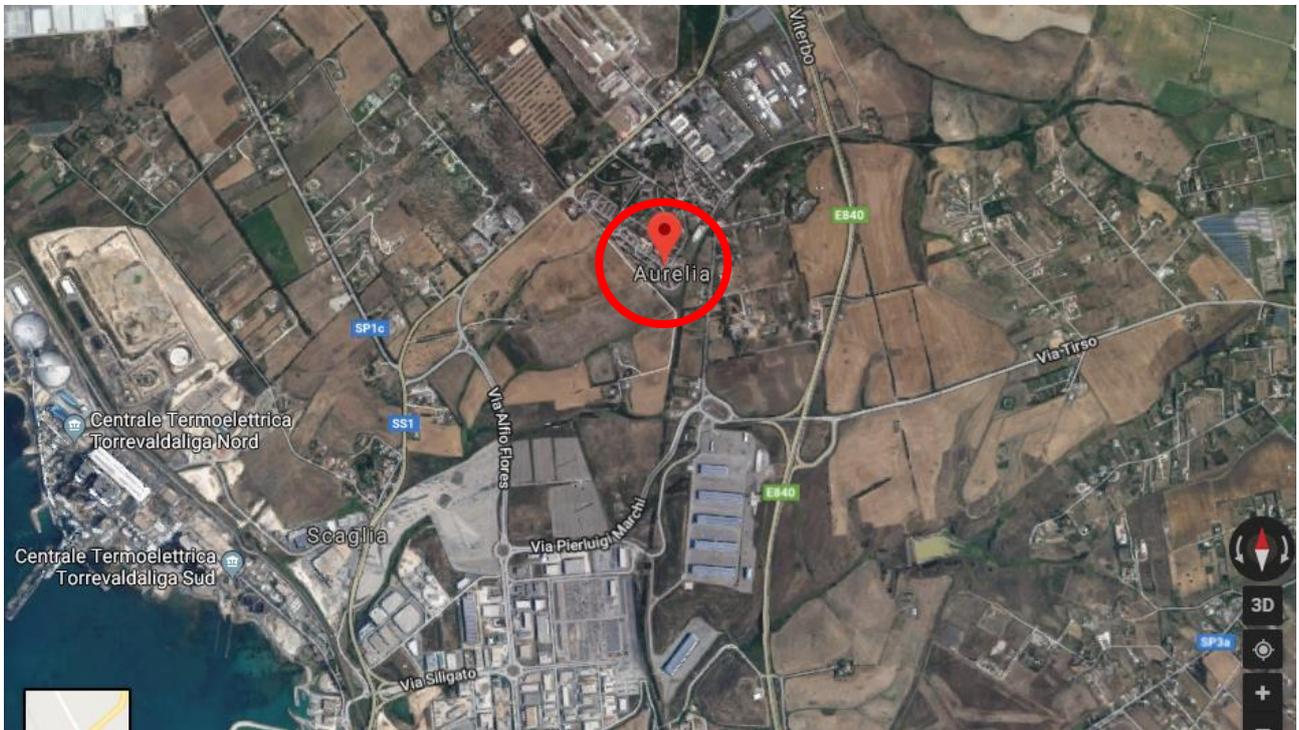
- ❖ Atto di compravendita rep. 33407 del 12.09.2012 completo, con citati gli atti d'obbligo;
- ❖ Nota di trascrizione atto rep.26676 del 09.05.1994;

❖ Visionato oltretutto l'atto d'obbligo integrativo, alla convenzione n. 1673 del 18/10/1994, non risultante dalla documentazione in atti, avente rep. 26916 del 16.01.1998 del notaio [REDACTED], ove si integrano gli obblighi della società nei confronti del Comune [REDACTED]

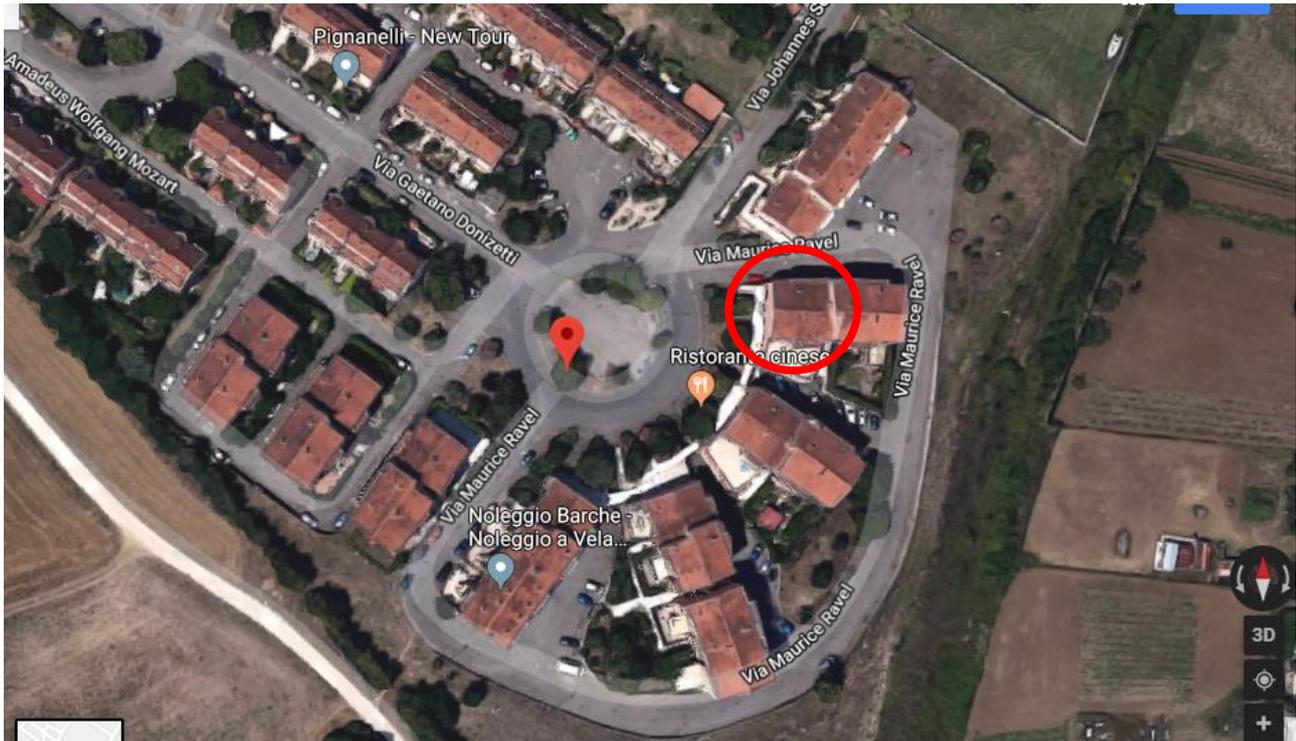
5) L'immobile pignorato è sito nel Comune di Civitavecchia località Borgata Aurelia, una frazione periferica, raggiungibile dalla via Aurelia direzione nord (verso Tarquinia).

L'area sorge in prossimità della caserma dell'11° Reggimento trasmissioni e del nuovo complesso penitenziario.

Costruito verso la fine degli anni '80, si presenta complessivamente in un discreto stato conservativo.



STRALCIO IMMAGINE SATELLITARE



STRALCIO IMMAGINE SATELLITARE RAVVICINATO

Nello specifico l'unità con destinazione PRODUTTIVA (AUTORIMESSA) è ubicata in via Maurice Ravel snc, p. seminterrato, così censita in catasto:

F. 5 P.III 535 Sub. 2

DATI IDENTIFICATIVI

Z.C. 4 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 176 mq Rendita € 718,08

DATI DI CLASSAMENTO

██████████ (proprietà 1/1 in reg. di com. dei beni)

INTESTATI

derivante da una costituzione del 23/10/1991.

La tipologia edilizia del fabbricato è quella del tipo EDIFICI IN LINEA MISTI (residenziale e commerciale); l'autorimessa ha accesso indipendente da una corte interna che divide gli altri fabbricati del complesso, alla quale si accede a piedi dalla p.zza j.j. Strauss oppure dalla via Ravel che gira intorno ai fabbricati, ed è composta di un locale unico nel seminterrato dell'edificio "D2", distinto col n. interno 5.

LA SUPERFICIE CALPESTABILE CORRISPONDE A MQ 177,60 S.N.R.

La struttura è mista in latero-cemento, il solaio di copertura confina ulteriori piani soprastanti.

La proprietà confina per il lato d'ingresso e per il lato opposto sulla corte di passaggio del complesso, un lato su p.zza Strauss, e per il lato rimanente con altra proprietà, il tutto come meglio si evince dalla planimetria redatta dalla sottoscritta [ALLEGATO G2].

Possiede impianto elettrico autonomo.

Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare ed è composto di n. 10 unità catastali.

NON vi è la possibilità dell'OPZIONE IVA per la vendita immobiliare, in quanto il soggetto esecutato non è l'impresa costruttrice.

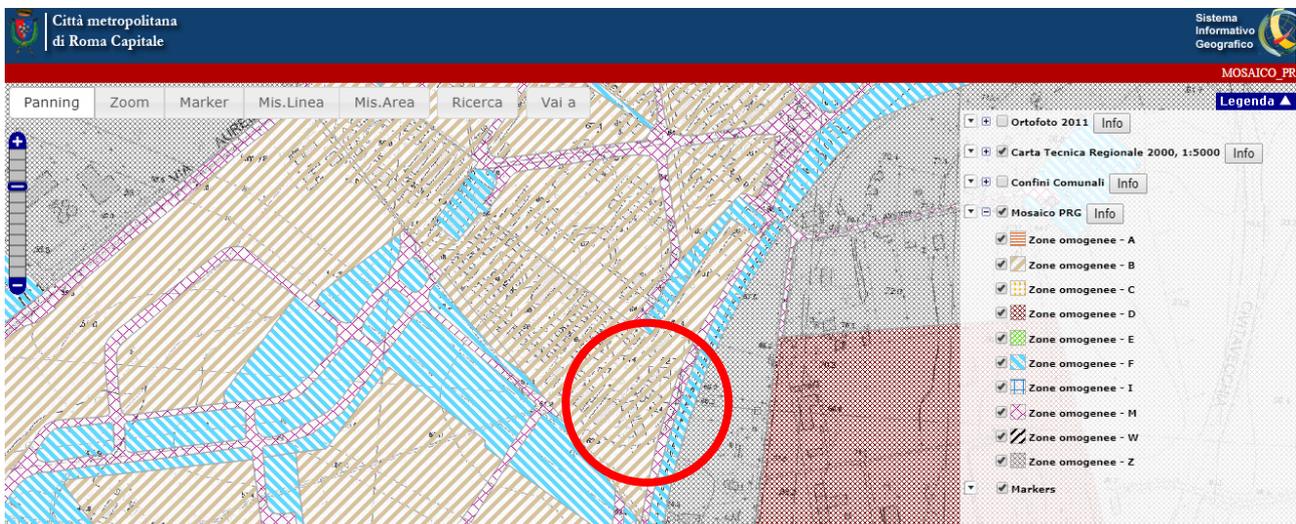
- 6) I dati dell'immobile indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, quindi vi è conformità e consentono l'individuazione del bene anche se non c'è numero civico, ma sono state comunque reperite le mappe censuarie (estratto di mappa e C.T.R.) per la completa identificazione del bene [ALLEGATO G3].
- 7) L'immobile risulta accatastato.
- 8) L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Civitavecchia nella zona "D", disciplinata dall'art. 13 delle N.T.A., così come di seguito descritto:

Art. 13

Zone di ampliamento e ristrutturazione edilizia semiestensiva (tipo D)

Nelle zone destinate alle costruzioni di questo tipo edilizio si prescrive:

- a) It, indice di fabbricabilità territoriale: 1,50 mc/mq; superficie territoriale per strade e verde: 25%; superficie territoriale residenziale: 75%;
- b) If, indice di fabbricabilità fondiaria: 2,00 mc/mq;
- e) H, altezza massima: m 12;
- d) Sm, Superficie lotto minimo: mq 600;
- e) rapporti per distacchi esterni ed interni: $R = H/D_s = H/D_i = 1$;
- f) K, diametro del cerchio di massimo ingombro dell'edificio: m 35.



STRALCIO P.R.G.

- 9) E' stato eseguito l'accesso agli atti e dopo ripetute ricerche è stato possibile reperire la documentazione inerente la concessione del fabbricato [REDACTED] inerente l'edificio D2, n. 62/1988 [ALLEGATO G4]. A nome dell'attuale proprietario non esistono pratiche edilizie.

Rilevato lo stato di fatto, si può asserire che il bene NON presenta delle difformità rispetto all'esame di accesso agli atti e nel sopralluogo sono state effettuate foto come prova dello stato di fatto [ALLEGATO G5].

10) Dalle visure ipotecarie effettuate, si predispose l'elenco delle formalità relativi al bene pignorato [ALLEGATO G6], facendo riferimento per completezza all'elenco del punto 3).

11) L'immobile risulta in uso dall'attuale proprietario esecutato, il titolo legittimante il possesso ha dato anteriore il pignoramento.

E' stato comunque fatto un controllo presso l'Agenzia delle Entrate il giorno 24/06/2019 per verificare presenza di eventuali contratti di locazione, con esito negativo.

12) L'immobile è in uso dal debitore esecutato.

13) L'area sulla quale insiste l'immobile NON risulta condizionata da vincoli di natura artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, paesaggistici, idrogeologici, di protezione speciale, usi civici (come da approvazione tavole dalla Delibera CDA n. 76/2018), né demanio né rischio sismico, come da stralci predisposti [ALLEGATO G7].

L'unità immobiliare fa fisicamente parte di un CONDOMINIO, ma non è stato possibile reperire informazioni, dato che non è stato trovato l'eventuale amministratore.

14) L'esecutato risulta essere l'unico proprietario, quindi non occorre nessun progetto di divisione.

15) L'oggetto del pignoramento risulta essere costituito da un'unica unità immobiliare e comunque non vi è l'esigenza per il motivo descritto nel punto precedente la previsione di divisione in lotti.

16) Il criterio estimativo adottato si basa sulla valutazione sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari medi desunti dalle indagini riportate, nonché dalle risultanze dell'interrogazione dell'O.M.I. [ALLEGATO G8], tenendo conto, ove ritenuto, dei coefficienti di differenziazione.

Per determinare il valore quindi si procederà alla moltiplicazione tra le risultanze effettuate e la superficie commerciale.

➤ CONSISTENZA ANALITICA=

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. MQ	PARAM.	SUP.MQ EQUIVALENTI
seminterrato	autorimessa	184,50	1,00	184,50
				<u>184,50</u>

➤ VALUTAZIONE =

Eseguita la media dei valori di mercato ottenuti, il parametro risulta di 650,00 € / mq riferito ad uno stato conservativo normale. Vi è stato applicato però un coefficiente di differenza in riduzione per posizione pari a **0,80**, quindi:

$$\text{MQ } 184,50 \times \text{€ } 520 = \text{€ } \underline{\underline{95.940,00}}$$

➤ CONCLUSIONI=

All'importo stimato non bisognerà decurtare nessun adeguamento, quindi avremo che l'immobile stimato equivale a:

VALORE DI MERCATO € 95.940,00

VALORE DI STIMA € 95.940,00

Moltiplicato per la quota pignorata di 1/1 = € 95.940,00 in comunione dei beni.

Altresì bisognerà tenere conto delle informazioni citate al punto 10)

Il sottoscritto C.T.U. esperto del giudice ritiene con la presente relazione, composta di 53 pagg. e di 63 allegati documentali, elaborata con salvezza da eventuali meri errori materiali, di aver assolto l'incarico conferitogli.

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento rendendosi disponibile ad intervenire all'udienza del 16/09/2019 per rendere eventuali delucidazioni in merito all'incarico, sebbene la presente venga anticipata alle parti per eventuali osservazioni.

ALLEGATI:

COMUNI =

- 1. Sopralluoghi;
- 2. Stato civile;
- 3. Elenco iscr. e trascr.;
- 4. Provenienza;
- 5. Stralci ubicativi;
- 6. Elenco formalità imm.;
- 7. Vincoli;

PER L'IMMOBILE "A" =

- A1. Segnalazioni al giudice;
- A2. Storico catasto;
- A3. Stato civile;
- A4. Elenco iscr. e trascr.;
- A5. Provenienza;
- A6. Planimetria stato di fatto;
- A7. Stralci ubicativi;
- A8. Autorizzazioni amm.;
- A9. El. Fotografico;
- A10. C.m.e.;
- A11. Elenco formalità imm.;
- A12. Doc. ipoteca;
- A13. Vincoli;
- A14. O.m.i..

PER L'IMMOBILE "B" =

- B1. Storico catasto;
- B2. Planimetria stato di fatto;
- B3. Autorizzazioni amm.;
- B4. El. Fotografico;
- B5. O.m.i..

PER L'IMMOBILE "C" =

- C1. Storico catasto;
- C2. Planimetria stato di fatto;

- C3. Autorizzazioni amm.;
- C4. El. Fotografico;
- C5. O.m.i..

PER L'IMMOBILE "D"=

- D1. Storico catasto;
- D2. Planimetria stato di fatto;
- D3. Autorizzazioni amm.;
- D4. El. Fotografico;
- D5. C.m.e.;
- D6. O.m.i..

PER L'IMMOBILE "E"=

- E1. Storico catasto;
- E2. Planimetria stato di fatto;
- E3. Stralci ubicativi;
- E4. Autorizzazioni amm.;
- E5. El. Fotografico;
- E6. Elenco formalità immobile;
- E7. Vincoli;
- E8. Condominio;
- E9. O.m.i..

PER L'IMMOBILE "F"=

- F1. Storico catasto;
- F2. Planimetria stato di fatto;
- F3. Stralci ubicativi;
- F4. Autorizzazioni amm.;
- F5. El. Fotografico;
- F6. Elenco formalità immobile;
- F7. Vincoli;
- F8. Condominio;
- F9. O.m.i..

PER L'IMMOBILE "G"=

- G1. Storico catasto;
- G2. Planimetria stato di fatto;
- G3. Stralci ubicativi;
- G4. Autorizzazioni amm.;
- G5. El. Fotografico;
- G6. Elenco formalità immobile;
- G7. Vincoli;
- G8. O.m.i..

Santa Severa, lì _____

Il Consulente Tecnico