

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Riferimento : **PROCEDIMENTO N° 66/2019**

Promosso da : **B.C.C.R.**

Contro : 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa **Alessandra DOMINICI**

ESPERTO ESTIMATORE: Geom. **Giuseppe BRAVI**

INCARICO

Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, quale ESPERTO ESTIMATORE, con decreto emesso dal G.E. Dott.ssa Dominici Alessandra, in data 07/10/2019 nel quale veniva posto il presente 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 precedente 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 precedente 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 precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio

del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

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

6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a

quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

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

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

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

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

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo

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

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

14) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

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

OPERAZIONI SVOLTE

In data 23/10/2019 il sottoscritto C.T.U. provvedeva all'accettazione dell'incarico, in via telematica come disposto dal G.E. Prima di dare corso alle operazioni, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla verifica della documentazione contenuta agli atti così come indicato al punto 1 del quesito, ovvero alla verifica della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. dove risulta depositata la relazione notarile. Successivamente ha proceduto ad acquisire in via telematica presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale aggiornata attinente al bene oggetto di esecuzione, costituita da: visure storiche, estratto di mappa e planimetria, nonché provveduto ad eseguire l'ispezione ipotecaria attraverso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia nei confronti dell'esecutato. In data 05/11/2019 il sottoscritto C.T.U. di concerto con il Custode nominato, Dott. Fabio Corti procedeva ad eseguire l'accesso presso l'immobile pignorato, sito in Loc. Monte Cimbalò, snc, del Comune di Tarquinia. Alle ore 10,00 sui luoghi era

presente la Sig.ra [REDACTED] la quale dichiara che il figlio [REDACTED] il quale risiede presso l'immobile pignorato, è fuori per lavoro, per tale motivazione si rinvia il sopralluogo alla data del 15/11/2019 alle ore 16,00. In occasione di questo secondo accesso, presso l'immobile pignorato, era presente il Sig. [REDACTED] [REDACTED] il quale consente l'accesso durante la quale il sottoscritto C.T.U. procede alla ricognizione del bene, al rilievo di alcune misure dei vari locali, nonché ad eseguire una serie di fotografie che rappresentano l'immobile. Completati i sopralluoghi con i relativi rilievi ed acquisita di tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, si procede con la stesura della seguente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n° 1

In relazione a quanto richiesto nel quesito di cui al presente punto, si è accertato che il creditore procedente, ha provveduto al deposito della certificazione notarile a firma del Dr. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, iscritto a presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, il cui contenuto, rappresenta la documentazione di cui all'art.567 del C.P.C.

QUESITO n° 2

Eseguito, l'esame preliminare della documentazione si precisa quanto segue:

- La certificazione depositata tratta le trascrizioni

- inerenti l'immobile pignorato, nel periodo superiore al ventennio antecedente alla data del pignoramento;
- i dati catastali risultano indicati nella certificazione depositata;
 - non risulta depositato l'estratto catastale storico che riguarda lo stesso periodo preso in considerazione dalle certificazioni ovvero per il periodo che si estende al ventennio antecedente la data del pignoramento;
 - non risulta depositato l'estratto di matrimonio del soggetto esecutato;

QUESITO n° 3

Sulla scorta della documentazione presente agli atti, e quanto rinvenuto presso gli uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. procede alla predisposizione del seguente elenco relativo ad iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Civitavecchia, in data 28/01/2011 RG 892 RP 141, a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] per l'USUFRUTTO e [REDACTED]
[REDACTED] per la NUDA PROPRIETA, a garanzia di mutuo, gravante su intera proprietà immobiliare di cui al Foglio 45 particella 160 del Comune di Tarquinia, per complessivi € 120.000,00 (capitale € 60.000,00);

- PIGNORAMENTO DI IMMOBILI trascritto a Civitavecchia RG n° 2936, RP n° 2178 in data 27/03/2019 favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro i Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per l'USUFRUTTO e [REDACTED]
[REDACTED] per la NUDA PROPRIETA,
gravante su intera proprietà immobiliare di cui al Foglio 45 particella 160.

QUESITO n°4

Elenco sintetico dei vari passaggi redatto sulla scorta della documentazione agli atti:

- alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'immobile oggetto del pignoramento, è pervenuto in possesso a seguito di successione testamentaria, (successione accettata), di [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] regolata da testamento olografo datato 05/06/1996 e pubblicato a rogito del Notaio Mario Sconocchia di Civitavecchia, in data 16/09/1997 rep. 29627, trascritto a Civitavecchia in data 18/09/1997 ai nr. R.G. 6051 e R.P. 4030, in cui le veniva assegnata l'esclusiva proprietà dell'immobile individuato al foglio 45 particella 160;
- il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è pervenuto in possesso del NUDA PROPRIETA' dell'immobile oggetto del pignoramento a seguito

di atto di compravendita a rogito del Notaio Castaldo Domenica in data 28/12/2009 trascritto a Civitavecchia in data 30/12/2009 ai nr. R.G. 16449 e R.P.9559 nella quale la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] riservandosene l'usufrutto generale vitalizio, vendeva la NUDA PROPRIETA' del bene sito nel Comune di Tarquinia distinto in catasto al foglio 45 particella 160 al Sig. [REDACTED].

QUESITO n°5

In riferimento alla provenienza ultraventennale del bene oggetto del pignoramento, ci si rifà a quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Dr. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce, iscritto a presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce.

QUESITO n°6

6.a – LOCALIZZAZIONE

Il bene oggetto dell'esecuzione, è costituito da un'unica unità immobiliare sita nel Comune di Tarquinia, in località Monte Cimbalo snc. Il fabbricato sorge su di un appezzamento di terreno non molto distante dalla Citta di Tarquinia, è possibile raggiungerlo percorrendo la Strada Statale Vecchia Aurelia in direzione Montalto di Castro, da cui attraverso la Strada Vicinale dell'Argento Fontanil Nuovo, si sopraggiunge al sito che troveremo sulla nostra sinistra dopo circa un chilometro.

INDIVIDUAZIONE SATELLITARE



6.b – CARATTERISTICHE GENERALI

Fabbricato isolato, posto su di un unico piano, realizzato con struttura in muratura, copertura a tetto costituita da un'unica falda eseguita con travi di legno a vista all'interno dell'edificio. Lungo tutto il fronte è stato eseguito un portico con la stessa tipologia della copertura ovvero con travi di legno poggianti nel caso specifico su colonne anch'esse di legno. Le caratteristiche delle finiture esterne, sono di tipo semplice, con pareti intonacate e per la maggior parte tinteggiate, si possono individuare alcuni

elementi che arricchiscono la finitura esterna che si identificano con rivestimenti in pietra, manto di tegole in laterizio.

6.c - DESCRIZIONE

L'immobile, che si è rinvenuto in occasione del sopralluogo, ha accesso dalla Strada Vicinale Dell'Argento Fontanil Nuovo dove, arretrati rispetto alla viabilità principale, sono posti il cancello pedonale e l'apertura carrabile che ci immette all'interno dell'area di pertinenza che fa da contorno al compendio.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE



L'appartamento, di forma rettangolare, si compone di un ampio soggiorno, cucina, due camere da letto due bagni un locale spogliatoio posto all'interno di una delle due camere da

letto, il tutto disimpegno da un corridoio che si dispone a lato destro del soggiorno. Sul fronte troviamo il portico che in parte risulta chiuso da infissi a vetri poggianti su muretto in blocchetti di tufo, nella parte posteriore risulta essere stata eseguita una un'area pavimentata per una larghezza di circa m 4,50 che si estende con minore importanza anche a lato destro del fabbricato, sul lato sinistro dell'edificio si è rilevata una struttura posticcia eseguita con elementi in legno. Le caratteristiche delle finiture interne sono di tipo medio, con pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Le pareti dei bagni e della cucina risultano essere rivestite con piastrelle anch'esse in gres di varie tipologie. La finitura delle pareti in genere risulta essere stata eseguita con intonaco al civile completate da tinteggiature in tinta di colore chiaro. Si distinguono tra le opere di finitura la presenza di pareti con rivestimento in pietra eseguita nel soggiorno, e dei soffitti che sono stati eseguiti con travi di legno e tavolati a vista, trattati con impregnati. I bagni sono dotati di sanitari in porcellana vetrificata di colore bianco, rubinetteria cromata con dispositivo di comando a leva. Gli infissi esterni sono in alluminio, finestre e portefinestre con specchiature complete di vetro termico e persiane. Porte interne in legno pantografato, con specchiature di tipo lisce. L'immobile è dotato degli impianti, elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento posti sotto traccia. Elementi radianti in alluminio, impianto di produzione di acqua calda sanitaria, con rete di distribuzione e unità centrale posta sulla parete esterna.

L'immobile sviluppa nel suo insieme una superficie utile di mq 100,00 circa a cui si aggiungono mq 47,50 circa del portico nonché mq. 1055,00 di area esterna attrezzata a giardino di cui mq. 105 circa pavimentata. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso scadente, in particolare si è potuto verificare, alla base delle pareti perimetrali, la presenza di tracce di umidità di risalita con formazione di efflorescenze saline. La pavimentazione esterna posta sul retro dell'edificio si presenta dissestata e per la maggior parte distaccata dal sottofondo.

6.d DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Tarquinia:

- Foglio 45 particella 160, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, Rendita Catastale € 728,20, Località Monte Cimbalo s.n.c. P.Terra.

6.e ART. 10 D.P.R. 633/1972 ESENZIONE IMPOSTA

Ai fini dell'assoggettabilità della vendita all'IVA il sottoscritto C.T.U. precisa che nel caso in specie, sono trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione dell'immobile.

QUESITO n°7

6.a ACCERTAMENTO CONFORMITA' PIGNORAMENTO DATI CATASTALI

La situazione attuale rinvenuta in occasione del sopralluogo presso l'immobile pignorato, risulta **conforme** a quanto rinvenuto presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio per il Territorio della Provincia di Viterbo. La descrizione, contenuta nell'atto di pignoramento, ha permesso di identificare **chiaramente il bene oggetto della procedura**, i dati catastali riportati nel pignoramento, con l'ausilio delle planimetrie, acquisite telematicamente e della storia degli immobili, hanno permesso al sottoscritto C.T.U. di prendere cognizione della situazione.

QUESITO n° 8

Dal confronto della planimetria catastale acquisita presso dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio per il Territorio della Provincia di Viterbo state riscontrate difformità a livello planimetrico, in considerazione del fatto che le difformità riscontrate derivano dalla realizzazione di illeciti edilizi sul quale il sottoscritto C.T.U. procederà nella loro illustrazione del successivo punto 10b, si rimanda l'aggiornamento delle planimetrie catastali alla eventuale definizione degli stessi.

QUESITO n°9

UTILIZZAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Il sito ove è stato edificato l'immobile pignorato è ricompreso inserito nel P.R.G. del Comune di Tarquinia approvato con delibera della G.R.L. n° 3865 del 07/11/1975, in Zona "E" sottozona E1 ZONE PER ATTIVITA' AGRICOLE E DI

TRASFORMAZIONE in tale sottozona sono consentite costruzioni isolate, al servizio dell'attività agricola, tra cui le case per abitazione degli addetti ecc. ai fini dell'edificazione ci si riporta inoltre alla legge Regione Lazio n° 12 del 10/08/2016. Regime vincolistico vigente: PTPR Sistema agrario a carattere permanente artt. 31bis e 31bis.1 L.R. 24/98.

QUESITO n° 10

10.a ITER EDILIZIO AMMINISTRATIVO

L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio del PERMESSO DI COSTRUZIONE IN SANATORIA n° 105/09 del 04/03/2009 per la realizzazione di una abitazione con veranda in Loc. Monte Cimbalò, la pratica edilizia risulta priva dell'agibilità.

10.b CONFORMITÀ

Dall'esame della documentazione urbanistica, edilizia di cui all'immobile pignorato, si sono rilevate tre situazioni distinte che identificano la presenza di difformità di seguito riassunte:

- modifica delle tramezzature interne;
- realizzazione di una zona pavimentata esterna;
- realizzazione della chiusura di una parte del portico con conseguente aumento della cubatura;
- realizzazione della struttura in legno a lato del fabbricato.

Ai fini della sanabilità degli illeciti riscontrati, il

sottoscritto C.T.U. pone in evidenza che allo stato attuale non vi sono le condizioni di applicabilità dell'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47; che attualmente gli illeciti edilizi riscontrati non risultano sanati; che le opere interne relative alla modifica delle tramezzature, nonché la realizzazione della pavimentazione esterna, si ritengono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380. Si dovrà invece procedere alla riduzione in pristino dell'aduso relativo alla realizzazione della chiusura di parte del portico e alla demolizione della struttura a lato del fabbricato. I costi forfettari stimati per la regolarizzazione si indicano in € 3.800,00 (comprensivi di spese tecniche).

QUESITO n° 11

Dalla visura ipotecaria effettuata, non risultano ulteriori procedimenti che interessano gli immobili pignorati.

QUESITO n°12

In occasione del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dall'esecutato.

QUESITO n° 13

Attualmente non ricorrono alcuna, delle condizioni indicate nel quesito di cui sopra ovvero non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO n° 14

si rileva che:

- non sussistono oneri relativi a vincoli di natura storico o artistica;
- non si è rilevata presenza di vincoli demaniali o usi civici.

QUESITO n° 15

Dalla documentazione Dell' Agenzia del Territorio, risulta che alla data del pignoramento, gli esecutati, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'USUFRUTTO e [REDACTED] [REDACTED] per la NUDA PROPRIETA', siano gli **UNICI PROPRIETARI** del bene oggetto della procedura, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Castaldo Domenica in data 28/12/2009 trascritto a Civitavecchia in data 30/12/2009 ai nr. R.G. 16449 e R.P.9559 nella quale la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, vendeva la NUDA PROPRIETA' del bene sito nel Comune di Tarquinia distinto in catasto al foglio 45 particella 160 al Sig. [REDACTED].

QUESITO n° 16

Date le caratteristiche del bene si costituisce un unico lotto.

- Foglio 45 particella 160, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, Rendita Catastale € 728,20, Località Monte Cimbalo s.n.c. P.Terra.

QUESITO n° 17

17.a – STIMA DEI BENI

L'obbiettivo del presente elaborato è, la determinazione in condizioni di normalità e di ordinarietà, del più probabile prezzo di mercato, in condizioni di libera compravendita, attribuibile ora ai beni di cui sopra, all'uopo di questo, si è accertata l'esatta ubicazione nell'ambito del contesto urbanistico, la consistenza plano-volumetrica, le caratteristiche tecniche costruttive e di rifinitura, nonché le caratteristiche di corredo al compendio peritale; a completamento si è svolta un'apposita indagine economica.

17.b - CRITERI DI STIMA ADOTTATI

*Considerate le caratteristiche commerciali di beni, si è ritenuto opportuno adottare quale criterio di stima, il metodo diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, in condizioni di ordinarietà.*

17.c – VALUTAZIONE

Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite primo semestre 2019. La valutazione, ottenuta dalla semplice media

aritmetica tra valori individuati, è stata inoltre particolarizzata, per tener conto, oltre alle altre caratteristiche intrinseche, dell'effettiva **vetustà**, della **qualità tipologica**, del suo **stato attuale** di conservazione e della sua collocazione nel contesto urbanistico. Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei coefficienti di differenziazione, in pratica dei numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione "a nuovo" ai beni qui oggetto di stima. Tenuto conto della situazione in cui si pongono i beni oggetto di perizia, in funzione di quanto precedentemente indicato ai fini della determinazione del valore di applicazione, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i coefficienti con cui operare, che si indicano nella qualità, vetustà e stato di manutenzione e conservazione, dai quali è risultato il coefficiente di differenziazione specifico di 0,70 da applicare all'importo del valore risultato dall'indagine. Ricavato, a questo punto il valore del parametro di comparazione riferito al prezzo dell'unità di superficie commerciale che si indica in € **1.250,00/mq.** **ottenuto dalla media dei valori di mercato e quanto preso in considerazione dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate**

OMI arrotondato per difetto. Tenuto conto della superficie commerciale del bene valutata secondo i seguenti criteri, 100% della superficie lorda dell'abitazione (*superficie calpestabile compresa l'incidenza delle murature perimetrali e dei tramezzi al 100%, muri divisorii al 50%*), 30% delle superfici porticate; 10% della superficie pavimentata esterna, nel caso specifico si prende in considerazione anche quale parametro di riduzione da applicare all'area di pertinenza esterna date le caratteristiche, un valore del 3%, si procederà alla determinazione del valore del compendio oggetto della procedura.

INDIVIDUAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Precisando che i dati metrici di seguito riportati sono in parte desunti dalle planimetrie catastali e dalle pratiche edilizie autorizzative e che i parametri forniscono i conteggi indicati in appresso.

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI				
FOGLIO 45 P. 160	u.m.	superfici	Coeff.	S.C.
SUP.LORTA PIANO TERRA	mq	112,10	100,00%	112,10
PORTICO	mq	47,50	35,00%	16,63
AREA ESTERNA PAVIMENTATA	mq	105,00	10,00%	10,50
AREA DI PERTINENZA (parte rilevata graficamente)	mq	950,00	3,00%	28,50
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq			167,73

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA				
PREZZO UNITARIO				
OMI	800	1200	€	1.000,00
RILEVAZIONE MERCATO		1500	€	1.500,00
MEDIA			€	1.250,00
VALORE ARROTONDATO			€	1.250,00
Coeff. Differenziazione		0,70		
PREZZO APPLICAZIONE			€	875,00
VALORE STIMATO			€	146.759,38
Riduzione in pristino			-€	3.800,00
Regolarizzazione			€	142.959,38
GARANZIA VIZI		-10%	-€	14.295,94
VALORE CORRETTO			€	128.663,44

VALORE ARROTONDATO PER DIFETTO € 125.000,00.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto; rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma.

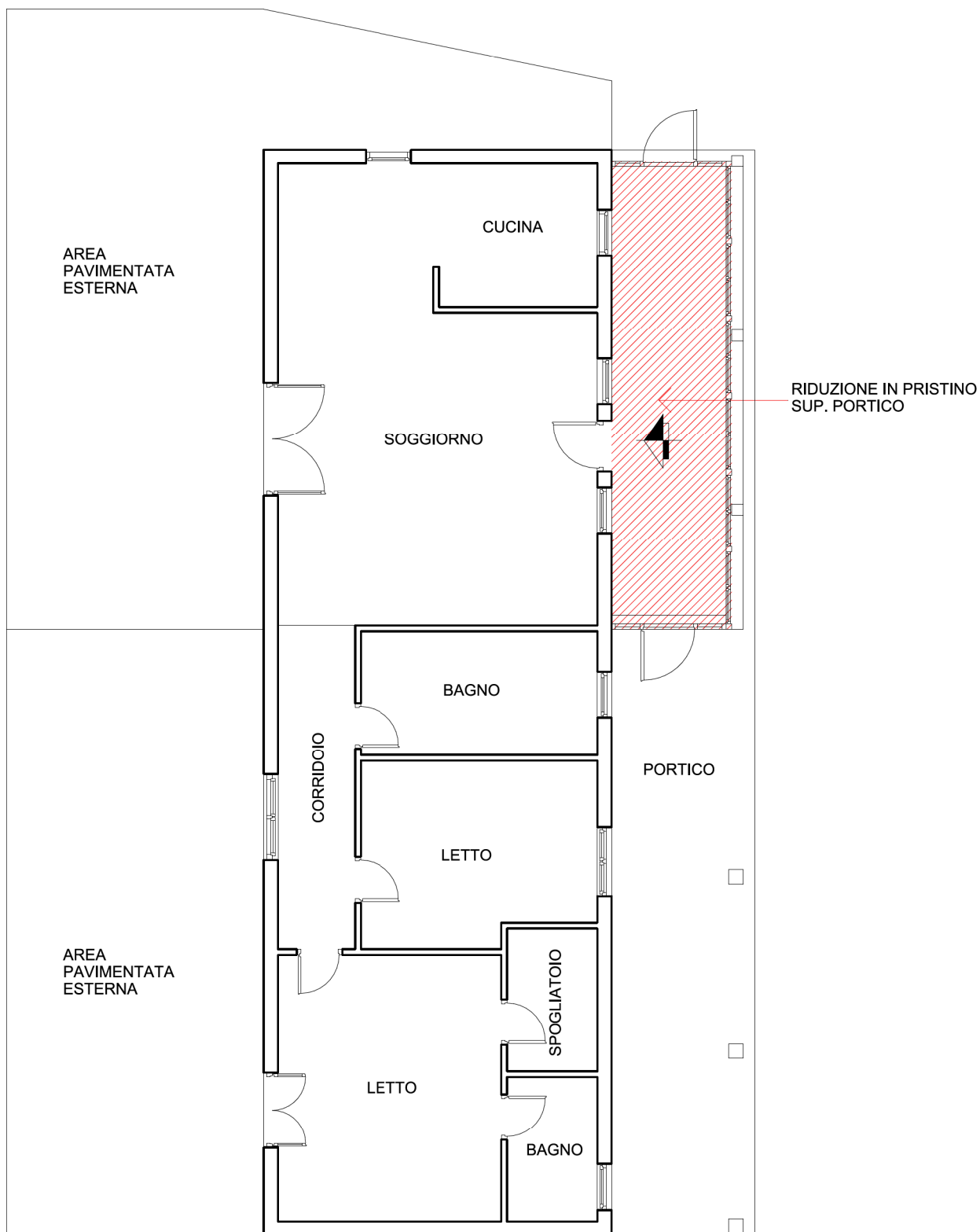
Civitavecchia 21/04/2020

Il C.T.U.

f.to Geom. Bravi Giuseppe

Allegati:

- 1) PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3) VISURA STORICA F. 45 P. 160;
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE;
- 5) ESTRATTO DI MAPPA;
- 6) COPIA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;
- 7) STRALCIO ELABORATO DI PROGETTO;
- 8) FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI;
- 9) DESCRIZIONE DEL LOTTO;
- 10) COPIA VERBALE DELLE OPERAZIONI;



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Procedura Esecutiva n° 66/2019

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**



LOCALIZZAZIONE SATELLITARE
Strada Vicinale dell'Argento Fontanil Nuovo

Vista da Strada Vicinale



Vista da Strada Vicinale



Vista Ingresso



Vista Ingresso



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10

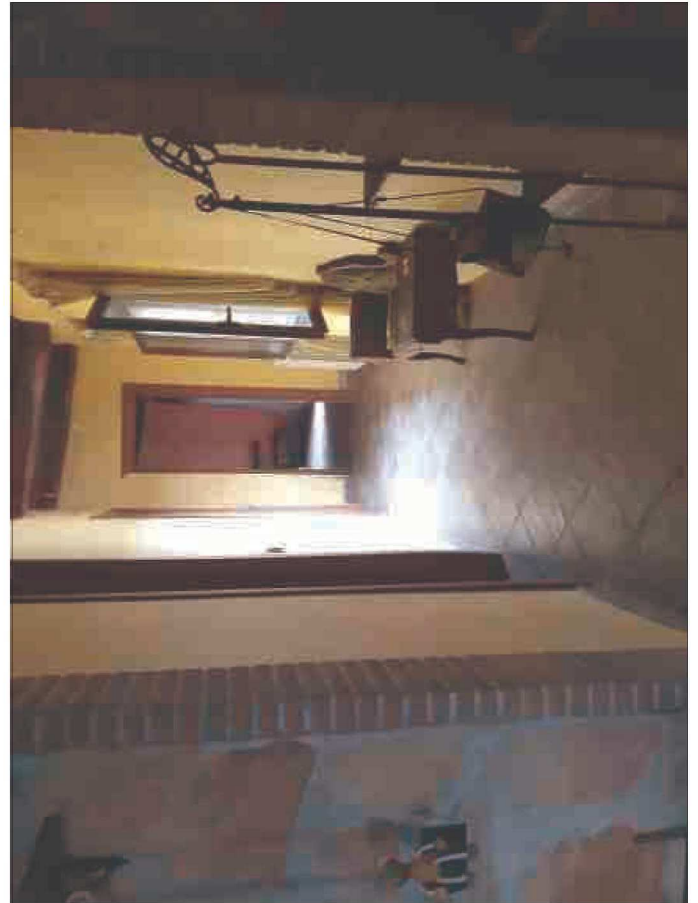


Foto n° 11



Foto n° 12

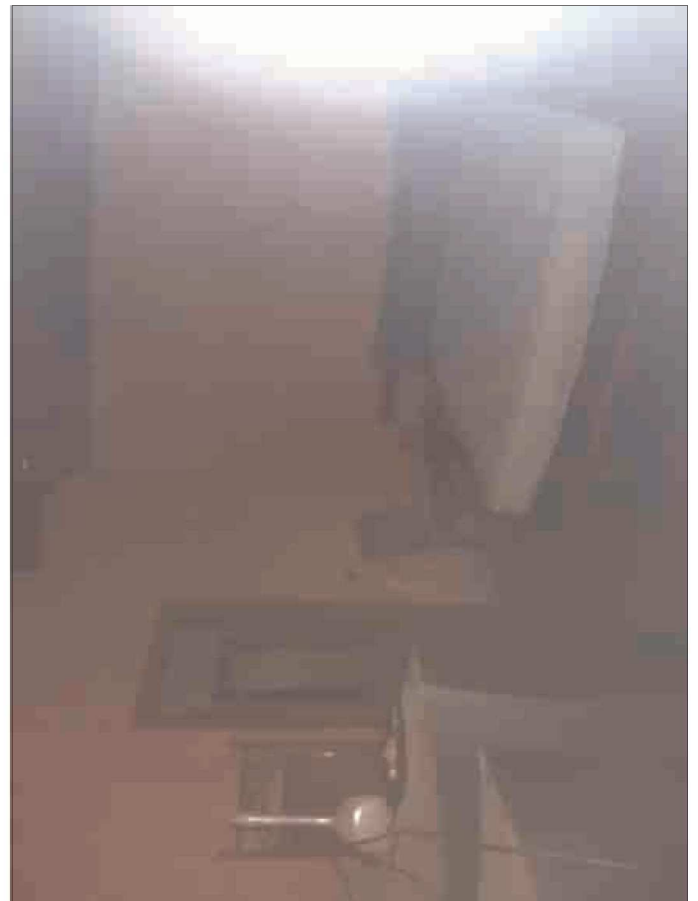


Foto n° 13



Foto n° 14



Foto n° 15



Foto n° 16

