

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

GIUDICE ESECUTORE :

Procedimento
R.G.E. n°94/2016

Promosso da :

Contro:

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Marco Gagliardi iscritto all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 15161 nel corso dell'udienza del 26.01.2017 dinnanzi al G.E. C. Margherita Rodà prestava giuramento in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.G.E. n°94/2016 affidandomi il seguente incarico:

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

- 12) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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;
- 13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, 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 non trascritta 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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- f) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto l, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Infine il G.E. fissava l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 25.10.2017 e il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il giorno 15.10.2017.

Per poter espletare l'incarico il sottoscritto ha reperito i necessari documenti presso l'ufficio del Catasto, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, l'ufficio Urbanistica del Comune di Tarquinia e ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione il 07.07.2017 alle ore 17:00.

Quesito n° 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti,

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia è stata accertata la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2° c.p.c. nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento delle visure e planimetrie catastali, delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato.

Elenco delle Trascrizioni a favore di _____ e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (14.10.2016):

- 1) Trascrizione a favore del 10.08.1989 R.P. 4737 R.G. 7641 Rep. 22937 del 04.08.1989.
Atto di divisione - appartamento sito in Tarquinia in via Umberto I 16 N.C.E.U. foglio 72 part. 125 sub 6 graffata con la part. 125 sub 5 e la narticella sub 15
Soggetto a favore:
Soggetto contro:
- 2) Trascrizione a favore del 13.07.2010 R.P. 5123 R.G. 8973 Rep. 5428/3057 del 03.07.2010.
Compravendita 1/2 appartamento sito in Tarquinia in via Umberto I 16 N.C.E.U. foglio 72 part. 125 sub 6 graffata con la part. 125 sub 5 e la particella sub 15
Soggetto a favore:
Soggetto contro:

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi sopra indicati nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (14.10.2016):

- A carico di _____ fino a tutto il 03.07.2010:
- Nulla
- A carico di _____ per il periodo dal 03.07.2010 a tutto il 14.10.2016:
- Trascrizione contro del 23.11.2011 R.P. 7223 R.G. 11966 Rep. 29232/2011 del 29.10.2011
Atto esecutivo o cautelare : Decreto di sequestro conservativo – Fallimento 33/2008
1/2 appartamento sito in Tarquinia in via Umberto I 16 N.C.E.U. foglio 72 part. 125 sub 6 graffata con la part. 125 sub 5 e la particella sub 15
Soggetto a favore :
Soggetto contro:
 - Iscrizione contro del 30.12.2011 R.P. 2463 R.G. 13423 Rep. 324/2006 del 09.06.2006.
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo:
1/2 appartamento sito in Tarquinia in via Umberto I 16 N.C.E.U. foglio 72 part. 125 sub 6 graffata con la part. 125 sub 5 e la particella sub 15
Soggetto a favore :
Soggetto contro:
 - Iscrizione contro del 20.03.2012 R.P. 334 R.G. 2305 Rep. 191746/67729 del 12.03.2012.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali:
1/2 appartamento sito in Tarquinia in via Umberto I 16 N.C.E.U. foglio 72 part. 125 sub 6 graffata con la part. 125 sub 5 e la particella sub 15
Soggetto a favore :



Soggetto contro: (

- Iscrizione contro del 02.11.2012 R.P. 1244 R.G. 8773 Rep. 325/2006 del 09.06.2006.
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo:
1/2 appartamento sito in Tarquinia in via Umberto I 16 N.C.E.U. foglio 72 part. 125 sub 6 graffata con la part. 125 sub 5 e la particella sub 15
Soggetto a favore :
Soggetto contro:
- Trascrizione contro del 14.10.2016 R.P. 6938 R.G. 9599 Rep. 692/2016 del 22.02.2016
Atto esecutivo o cautelare : Verbale di pignoramento immobili:
1/2 appartamento sito in Tarquinia in via Umberto I 16 N.C.E.U. foglio 72 part. 125 sub 6 graffata con la part. 125 sub 5 e la particella sub 15
Soggetto a favore :
Soggetto contro:

Quesito n° 2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Tipo di immobile oggetto di pignoramento: Appartamento

Comune : Tarquinia

Ubicazione : Via Umberto I n° 16

Piano : 1° e 2°

Caratteristiche interne ed esterne : L'appartamento è composto al piano 1° da : un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere da letto, un ingresso a doppia altezza e al piano 2° da : una camera da letto, un disimpegno, due ripostigli con altezza media interna inferiore a 2,10 mt e un locale sottotetto non abitabile in proprietà con l'immobile confinante. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, dell'impianto elettrico non a norma e dell'impianto idrico-fognario. Internamente risulta in un medio stato di manutenzione presentando in gran parte dell'appartamento vari tipi di pavimentazione in gres porcellanato, mentre nel bagno vi è una pavimentazione e un rivestimento in ceramica di media qualità, gli infissi sia interni che esterni e la tinteggiatura sono anch'essi in un medio stato manutentivo.

Confini : per due lati con altri appartamenti, per un lato con ingresso in comune con appartamento confinante, per un lato con il cortile dell'edificio e per il restante lato su via Umberto I.

Dati Catastali: Comune di Tarquinia al foglio 72 part. 125 sub 6 graffata con la part. 126 sub 5 e part. 129 sub 15 categoria A/3 classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale 533,90 €

Superficie calpestabile : piano 1° di 69,50 mq e piano 2° di 19,38 mq oltre che 47,65 mq di sottotetto non abitabile in proprietà con l'immobile confinante;

Quesito n° 3

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;

La descrizione attuale del bene è conforme alla descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento

Per completezza il sottoscritto riporta la descrizione attuale del bene :

Appartamento all'interno di una palazzina sita nel centro storico di Tarquinia composto al piano 1° da : un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere da letto, un ingresso a doppia altezza e al piano 2° da :

una camera da letto, un disimpegno, due ripostigli con altezza media interna inferiore a 2,10 mt e un locale sottotetto non abitabile in comproprietà con l'immobile confinante il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Tarquinia al foglio 72 part. 125 sub 6 graffata con la part. 126 sub 5 e part. 129 sub 15 categoria A/3 classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale 533,90 € confinante per due lati con altri appartamenti, per un lato con ingresso in comune con altro appartamento per un lato con il cortile dell'edificio e per il restante lato su via Umberto I.

Quesito n° 4

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

L'immobile risulta correttamente accatastato

Quesito n° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'edificio di cui ne è parte l'appartamento oggetto di pignoramento ricade secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Tarquinia approvato con Delibera di Giunta Regionale n°2543 del 11.07.1975 nella zona "A Centro Storico" sulla quale è vigente anche il Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con delibera di Consiglio Comunale n°38 del 03.10.1994.

Inoltre l'area dove insiste il fabbricato ricade in area vincolata paesaggisticamente ai sensi della legge 1497 del 1939 tramite dichiarazioni di notevole interesse pubblico con decreti ministeriali del 07/03/1963 e del 09/07/1970 e ai sensi dell'art.134 lett.a) e dell'art.136 del D.Lgs.42/2004, nonché ricompreso tra i beni paesaggistici tipizzati individuati dal piano paesaggistico regionale, ai sensi dell'art.134 co.1 lett.c del D.Lgs.42/2004, nonché individuati dal Piano Territoriale Paesistico ancora vigente (PTP Ambito 2 Litorale Nord) che classifica l'area come zona C1 a tutela limitata, normata dall'art.28 delle Norme del PTP, e come zona C7 centri storici ed aree circostanti tutela orientata, normata dall'art. 34 delle Norme dello stesso PTP.

Quesito n° 6

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;

L'intero edificio di cui l'immobile oggetto di esecuzione ne è parte è stato edificato antecedentemente al 1900, successivamente è stato frazionato in più unità immobiliari con concessione edilizia n° 536/89 del 02.05.1989 (vedi allegato 5).

L'immobile è dotato di autorizzazione di agibilità n°29/2012 del 20.04.2012 (vedi allegato 6).

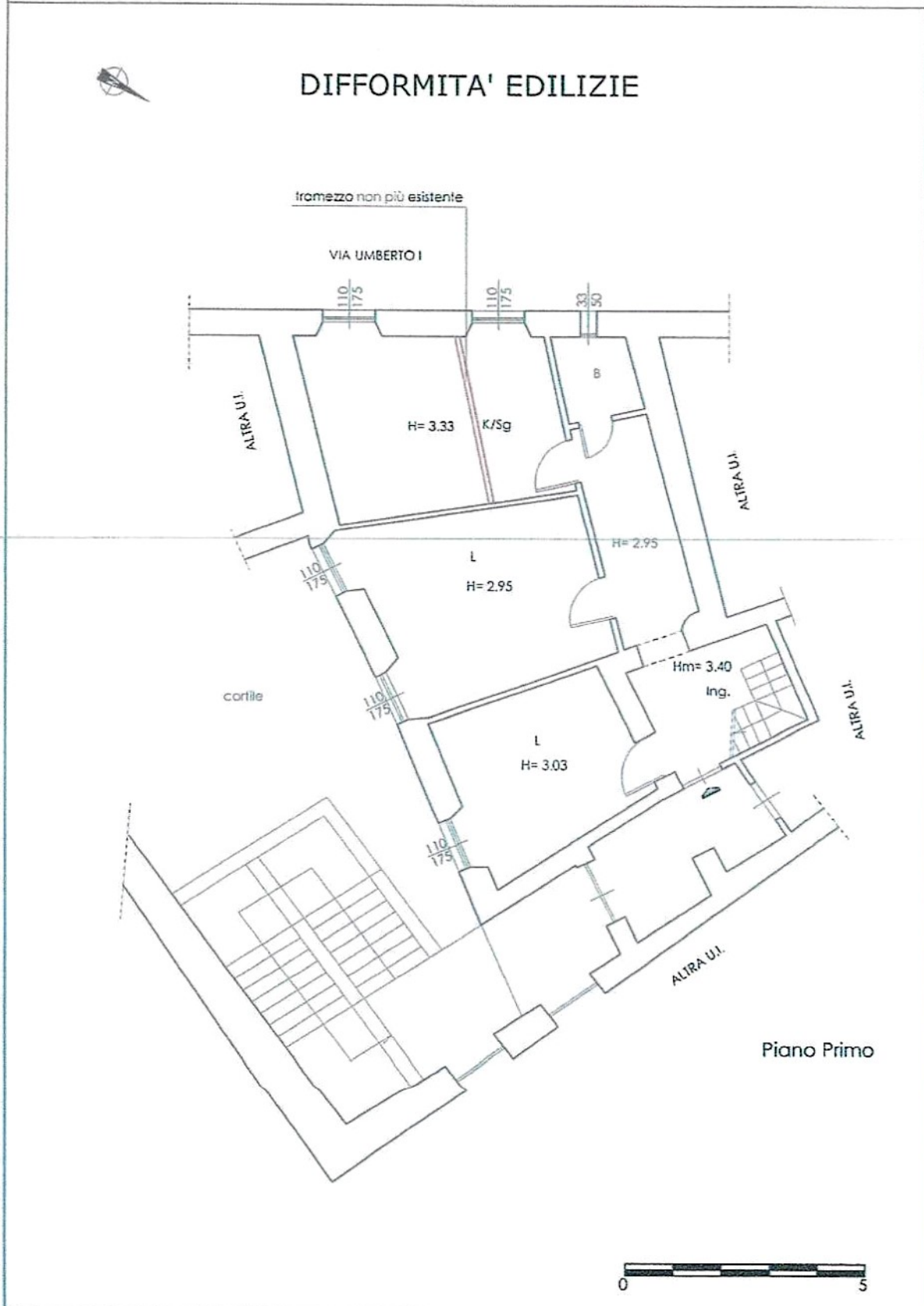
L'immobile risulta non conforme alla concessione edilizia n° 536/89 del 02.05.1989 in particolare:

- Diversa distribuzione degli spazi interni (vedi successivo grafico), tale difformità può essere sanata con C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.6 comma 7 del DPR 380/2001

Il costo della sanatoria è pari a : 80,00 € di diritti di segreteria, 1000,00 € per oneri sanzionatori per la C.I.L.A. in sanatoria, 800,00 € di spese professionali, il tutto per un costo stimato di 1880,00 €



Planimetria appartamento - Piano primo e secondo - Via Umberto I N°16 - Tarquinia



Planimetria appartamento - Piano primo e secondo - Via Umberto I N°16 - Tarquinia

DIFFORMITA' EDILIZIE



VIA UMBERTO I

ALTRA U.I.

SOTTOTETTO

ALTRA U.I.

tramezzi non esistenti nella
concessione edilizia n° 536/89

cortile

L
H= 2.90

vuoto per ing.

105
160

Hm= 1.60

Hm= 2.10

Piano Secondo



Quesito n° 7

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

Presso il Tribunale di Civitavecchia è pendente un procedimento giudiziario sul bene pignorato RG 568/16 per divisione di beni non caduti in successione tra il

Quesito n° 8

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

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

Quesito n° 9

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'appartamento è pignorato per la sola quota di proprietà c... cioè pari ad 1/2 dell'immobile e non è divisibile per natura.

Quesito n° 10

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

L'appartamento è occupato c... proprietaria della metà dell'appartamento.

Quesito n° 11

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

L'appartamento è occupato c... proprietaria della metà dell'appartamento e l'ipotesi del quesito non sussiste.

Quesito n° 12

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;

Sul bene pignorato non vi sono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli o oneri di natura condominiale;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Quesito n° 13

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

Il bene è stato valutato applicando il criterio di stima sintetico comparativo. Pertanto il valore al mq è stato stabilito consultando "il Listino Ufficiale dell'Osservatorio immobiliare della Provincia di Viterbo" del primo semestre dell'anno 2017, il listino del Borsino Immobiliare, ed effettuando una ricerca su pubblicazioni specializzate nella compravendita degli immobili quali: Solo case, magazine di Tecnocasa e Gabetti.

Sono stati quindi individuati degli immobili con caratteristiche sia di zona che planimetriche /distributive analoghe a quello da valutare dove la media dei tre listini e delle ricerche effettuate risulta essere di **1700,00 €/mq** di superficie lorda per uno stato conservativo normale.

Valore al mq :

Applicando al valore medio i dovuti coefficienti correttivi in base alle sue specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

DATO	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Stato locativo	Occupato dall'altro proprietario	-10%
Stato di conservazione	Da ristrutturare	-5%
Luminosità	Mediamente luminoso	0%
Esposizione panoramica	Mista	0%
Anno di costruzione	Oltre i 50 anni	0%
Riscaldamento	Autonomo	+5%

il sottoscritto conclude che il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere di :

$$1700,00 + (1700,00 \times -10\%) = \underline{1530,00 \text{ €/mq di superficie lorda}}$$

Superficie lorda:

- Abitazione: 101,60 mq



- Sottotetti non abitabili 9,15 mq
- Sottotetti non abitabili allo stato grezzo in comproprietà con appartamento confinante: $95,30/2 = 47,65$ mq

Superficie ragguagliata:

Per il computo delle superfici scoperte e di alcune pertinenze prima di essere considerate come superfici lorde saranno utilizzati i seguenti criteri di ponderazione.

Abitazione 100%, sottotetti non abitabili con altezza media minima inferiore a 2,10 mt 35%, sottotetti non abitabili con altezza media minima inferiore a 2,10 mt allo stato grezzo 25%.

- Abitazione : $101,60 \text{ mq} \times 100\% = 101,60 \text{ mq}$
- Sottotetti non abitabili: $9,15 \times 0,35\% = 3,20 \text{ mq}$
- Sottotetti non abitabili: $47,65 \times 25\% = 11,91 \text{ mq}$

Totale superficie ragguagliata = $101,60 + 3,20 + 11,91 = 116,71 \text{ mq}$

Costi :

Per di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna detrarre i costi da sostenere per la C.I.L.A. in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni indicati al quesito 6:

- Costo sanatoria: 80,00 € di diritti di segreteria, 1000,00 oneri sanzionatori per la C.I.L. in sanatoria, 800,00 € di spese professionali.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in Tarquinia in via Umberto I 16 è : $V = (\text{Sup. Ragguagliata} \times \text{Valore al mq}) - \text{Costi} = (116,71 \text{ mq} \times 1530,00 \text{ €}) - 1880,00 = 176.686,30 \text{ €}$ che viene arrotondata a 176.700,00 €

VALORE DELLA SOLA QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO DI PROPRIETA' -

: $176.700,00 / 2 = 88.350,00 \text{ €}$ (OTTANTOTTOMILATRECENTOCINQUANTA/00)

La presente perizia è stata inviata alle parti l' 22.09.2017 (33 gg prima dell'udienza) tramite posta certificata e non sono state fatte osservazioni all'elaborato peritale preliminare.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Planimetria (rilievo);
- 3) Visura Catastale;
- 4) Planimetria Catastale;
- 5) Concessione Edilizia n°536/89 del 02.05.1989;
- 6) Agibilità n° 29/2012 del 20.04.2012;
- 7) Elaborato fotografico;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Marco Gagliardi



Civitavecchia , li 10.10.2017