

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 81/2021**

GIUDICE: dott.ssa Alessandra DOMINICI

PERITO ESTIMATORE: dott. ing. Stefano GREMIGNAI

CUSTODE: avv. Tiziana PICCININI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO P R I V A C Y

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

CAPITOLO 4 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

Civitavecchia, 12 ottobre 2022

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle 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 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esonazione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se

possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

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

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

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

E) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, 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'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

C) *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, 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 **treinta** 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;
- **depositi**, in forma telematica, 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 di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Il G.E. dott.ssa Alessandra Dominici in data 12.05.2022 ha nominato esperto estimatore, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai (con studio a Civitavecchia in viale della Vittoria n. 8 e regolarmente iscritto dal 1982 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12.553) il quale ha prestato giuramento ed ha accettato telematicamente l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E. relativi all'immobile pignorato costituito da un appartamento al primo piano di un fabbricato agricolo, in località Borgo dell'Argento - Casal Nuovo, nel Comune di Tarquinia.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

| ATTIVITA' SVOLTE | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|---|--|---|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ | DATA | ESITO | Allegato |
| PST GIUSTIZIA | Giuramento | 18.05.2022 | Deposito telematico | |
| | Fascicolo telematico | 18.05.2022 | Acquisita la documentazione depositata nel fascicolo | |
| | Deposito perizia | 12.10.2022 | | |
| SISTER (Telematico) | Catasto | 18.05.2022 | Acquisiti planimetria, visure catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa dell'immobile | all. A.1 all. E. all. F. all. G. |
| | Conservatoria | 01.06.2022 21.07.2022 | Esaminati gli atti di provenienza e le formalità pregiudizievoli | all. L. all. M. all. N. all. O. |
| GOOGLE | Inquadramento Territoriale | 18.05.2022 | Individuato il cespite | |
| REGIONE LAZIO | Ricerca vincoli territoriali | 22.07.2022 | Assenza di vincoli nel P.T.P.R. Lazio | |
| | | | | |
| ACCESSO AGLI ATTI | | | | |
| UFFICI | UFFICIO/ATTIVITÀ | ESITO | | Allegato |
| COMUNE DI TARQUINIA | Urbanistica | C.E. n. 914/1992 | | all. H. |
| UNIV. AGRARIA | | Non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici | | |
| AGENZIA ENTRATE | Catasto | | | |
| | Pubblicità Immobiliare | | | |
| | Locazioni | | | |
| ANAGRAFE NAZIONALE | | | | all. I. |

| | | | | |
|----------------------------|------------------------------------|-------------------------|---|----------------------|
| ARCHIVIO NOTARILE | Atto Compravendita | del 06.03.2006 | | all. L. |
| | Atto Ultraventennale | 12.05.1993 | del | all. M. |
| DATI DI INTERESSE | | | | |
| RIUNIONI/INCONTRI | MOTIVO | DATA/ORO | ESITO | Allegato (Eventuale) |
| SOPRALLUOGO A TARQUINIA | Sopralluogo | 30.05.2022 ore 10,00 | Positivo – Rilievo e fotografie dell'immobile | all. A.2 |
| | | | | |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza | 06.12.2022 ore 9,30 | | |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE | <i>(Tipo Deposito telematico)</i> | | No | |
| CASI DI OPPONIBILITA' | Contratti di locazione | | No | |
| | Assegnazione della casa coniugale | | No | |
| | Costituzione di fondo patrimoniale | | No | |

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

| | Presente in atti | Data indagine | Non presente in atti | Completezza (d1 e d2) |
|--|------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1 | NO | 21.05.2022 | | |
| Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2 | SI | 21.05.2022 | | SI |
| Segnalazioni al Giudice: La certificazione del notaio _____, depositata in atti, si estende a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (19.04.2021), fino alla compravendita del 12.05.1993, trascritta in data 02.06.1993 (R.G. 3359 R.P. 2541). | | | | |

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli su:**

Appartamento al primo piano di un fabbricato agricolo, in località Borgo dell'Argento - Casal Nuovo, nel Comune di Tarquinia censito in C.F. al foglio 25 p.lla 6 sub. 5.

| |
|--|
| <p>IPOTECHE:</p> <p>Ipoteca volontaria di € 244.007,00 iscritta il 23.04.2002 al S.P.I. di Civitavecchia</p> <p>a garanzia di finanziamento di € 116.202,80 venticinquennale sull'immobile oggetto di esecuzione in Tarquinia, in C.F. al foglio 25 p.lla 6 sub. 5 (all. O.);</p> |
|--|

| |
|---|
| <p>Ipoteca volontaria di € 340.000,00 iscritta il 09.03.2006 al S.P.I. di Civitavecchia</p> <p>a garanzia di finanziamento di € 170.000,00 venticinquennale sull'immobile oggetto di esecuzione in Tarquinia, in C.F. al foglio 25 p.lla 6 sub. 5.</p> |
| <p>PIGNORAMENTI:</p> <p>Pignoramento trascritto il 25.01.2017 al S.P.I. di Civitavecchia</p> <p>, sull'immobile oggetto di esecuzione in Tarquinia, in C.F. al foglio 25 p.lla 6 sub. 5.</p> <p>Pignoramento trascritto il 19.04.2021 al S.P.I. di Civitavecchia</p> <p>sull'immobile oggetto di esecuzione in Tarquinia, in C.F. al foglio 25 p.lla 6 sub. 5.</p> |
| <p>SEQUESTRI:</p> <p>Non risultano</p> |
| <p>DOMANDE GIUDIZIALI:</p> <p>Non risultano</p> |
| <p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</p> <p>Non risultano</p> |
| <p>ALTRO</p> <p>Non risulta</p> |

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

| PROPRIETÀ | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|-----------|------------------------|
| | |
| | |
| | |

| |
|--|
| |
|--|

Quesito 1.E)

| |
|--|
| -e1 – Certificato di Stato Civile: Non presente in atti. |
|--|

| |
|--|
| -e2 – Certificato di matrimonio: . |
|--|

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

| | | | | | | | | |
|----------------------|---|--------------------------------|-----------|--------|--------|----------|--|----------|
| Immobile 1... | Tipo Appartamento al primo piano di un fabbricato agricolo | | | | | | | |
| COMUNE | Tarquinia | | | | | | | |
| VIA / CIVICO | Località Borgo dell'Argento – Castel Nuovo s.n.c. | | | | | | | |
| PIANO/INTERNO | Primo | | | | | | | |
| | UNITÀ AMBIENTALE | SUPERFICIE CALPESTABILE | | | | | | |
| | Soggiorno con angolo cottura | mq | 32,47 | | | | | |
| | Camera da letto | mq | 19,42 | | | | | |
| | Camera da letto | mq | 18,45 | | | | | |
| | Servizio igienico | mq | 5,51 | | | | | |
| | Disimpegno | mq | 3,61 | | | | | |
| | Ripostiglio | mq | 7,31 | | | | | |
| | TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE | mq | 86,77 | | | | | |
| | Accessori dell'immobile | SUPERFICIE CALPESTABILE | | | | | | |
| | Scala esterna e portico di ingresso | mq | 8,40 | | | | | |
| | Giardino di pertinenza (1/4 indiviso del totale dell'area che circonda il fabbricato censita al foglio 25, p.lla 6) = 1/4 di mq 1241 | mq | 310,25 | | | | | |
| | RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | Tavola/allegato | | | | | | |
| | Si allegano n. 10 fotografie dell'unità immobiliare (all. A.2) | | | | | | | |
| | CONFINI | | | | | | | |
| | L'appartamento confina con appartamento sub. 4 dello stesso fabbricato e con affaccio verso area comune su tre lati distinta in C.F. al foglio 25 p.lla 6, salvo altri. | | | | | | | |
| | DATI CATASTALI ATTUALI - C.F. | | | | | | | |
| Foglio | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale | Rendita |
| 25 | 6 | 5 | | A/3 | 2 | 4,5 vani | Totale: 112 m ² Escluse aree scoperte: 111 m ² | € 453,19 |

Indirizzo: Località Borgo Argento snc piano: T – 1

CARATTERISTICHE INTERNE

Un cancello carrabile immette ad un'area di pertinenza comune alle altre unità del fabbricato, ma nello stato di fatto utilizzata esclusivamente dall'esecutato (fotografie n. 1 e 10); la scala esterna a rampa unica raggiunge un piccolo pianerottolo coperto (fotografie n. 2 e 3) che permette l'accesso all'appartamento al primo piano, composto da soggiorno con angolo cottura, camino in muratura e copertura a tetto di altezza variabile da 3,20 a 4,60 m (fotografie n. 4 e 5); un disimpegno distribuisce ad una camera da letto e al servizio igienico, il tutto di altezza netta pari a m 2,70 (fotografie n. 6 e 7); un altro disimpegno consente l'accesso ad un'altra camera da letto e al ripostiglio (fotografie n. 8 e 9).

Si rilevano modeste tracce d'infiltrazioni d'acqua nel soffitto del soggiorno, conseguenti a difetti di impermeabilizzazione della copertura a tetto.

Le finiture dell'unità residenziale sono di qualità corrente e in buono stato di manutenzione, le pavimentazioni sono in monocottura e/o in marmette di graniglia e cemento; il rivestimento dell'angolo cottura e del servizio igienico è in piastrelle di ceramica; il pavimento del portico di ingresso, come i gradini della scala esterna, sono in piastrelle di laterizio di vecchia fattura, le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile; le porte interne sono in legno tamburato al naturale, gli infissi esterni sono di colore bianco in alluminio, completi di vetro camera ed alcuni anche di persiana alla romana in legno verniciato; il portoncino di ingresso è in legno massello.

L'area giardinata è delimitata da muro in tufo e sovrastante rete metallica e completa di cancello carrabile in ferro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, allaccio fognario in fossa settica; l'alimentazione della cucina è a gas gpl; è privo di impianto di riscaldamento, ma fornito di camino in muratura posto nel soggiorno; il tutto funzionante, ma privo di certificazioni di conformità alla normativa vigente.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; considerati i materiali e le finiture della costruzione, il sottoscritto ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'appartamento, porzione di edificio rurale risalente agli anni Sessanta del secolo scorso, ha facciate intonacate e tinteggiate in mediocre stato di manutenzione; il manto di copertura è con tegole in laterizio (fotografia n. 1).

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte

Immobile 1 - La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non è possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge"

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

SI - Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nei pignoramenti; i dati indicati nei pignoramenti consentono l'univoca individuazione del bene.

Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

- a1: NO

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobilabile 1 - L'immobilabile è conforme alla planimetria catastale nell'ingombro esterno, ma sono stati rimossi il tramezzo che delimitava la cucina, realizzando un soggiorno con angolo cottura, è stato rimosso il tramezzo che suddivideva in due camere l'attuale camera da letto con doppia finestra e ampliato, a sfavore dell'altra camera da letto, il ripostiglio (all. A.1)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobilabile ...1 – SI

Acquisiti l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico, la visura catastale storica, la planimetria catastale (all. A.1, E., F. e G.)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Il lotto di terreno su cui è costruito il fabbricato ricade in zona E, sottozona E1 – “Zone per attività agricola e di trasformazione” del P.R.G. del Comune di Tarquinia, approvato con D.G.R. n. 3865 del 07.11.1975.

Nel P.T.P.R. Lazio alla Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Paesaggio agrario di valore” e alla Tavola B – Beni paesaggistici – non è ricompreso in zona soggetta a vincoli.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il fabbricato, di cui è parte l'appartamento in oggetto, è un vecchio edificio rurale realizzato negli anni Sessanta del secolo scorso, in zona agricola del Comune di Tarquinia. Per il fabbricato, a seguito di cambio di destinazione d'uso del piano terra, è stata rilasciata in data 07.09.1992 la C.E. in Sanatoria n. 914/92, che non interessa l'appartamento in oggetto, realizzato ante 1967 in zona agricola (all. H.).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non risulta alcuna certificazione di Agibilità per l'appartamento in oggetto.

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobilabile pignorato)

| |
|--|
| <p>Immobile 1</p> <p>Difformità edilizie:</p> <p>Sono stati rimossi il tramezzo che delimitava la cucina, realizzando un soggiorno con angolo cottura, è stato rimosso il tramezzo che suddivideva in due camere l'attuale camera da letto con doppia finestra e ampliato il ripostiglio, a sfavore dell'altra camera da letto, il tutto in epoca successiva al 10.03.1992, data di presentazione della planimetria catastale, che non riporta tali modifiche (all. A.1).</p> <p>Sanabilità:</p> <p>Le opere sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 in quanto sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia all'attualità.</p> <p>Costi:</p> <p>I costi presunti per ottenere la sanatoria, compresi la sanzione, le spese tecniche, l'aggiornamento della planimetria catastale ed ogni altro onere, sono quantificati a corpo in € 4.000,00.</p> |
|--|

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

| | Esistente | Non esistente |
|---|-----------|---------------|
| <i>Vincolo artistico:</i> | No | |
| <i>Vincolo storico:</i> | No | |
| <i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i> | No | |
| <i>Vincolo di indivisibilità:</i> | No | |

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

| | |
|--|-----------------|
| <i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> | Non comunicate. |
| <i>Spese straordinarie già deliberate:</i> | Non comunicate. |
| <i>Spese condominiali:</i> | Non comunicate. |
| <i>Altro:</i> | |

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

| |
|---|
| Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici. |
|---|

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

| | Libero | Occupato |
|--|--------|----------|
| | | |

| | | |
|---------------------------|--|----|
| Immobile...1 – Abitazione | | SI |
|---------------------------|--|----|

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

| Immobile | Intestataro | Titolo legittimante il possesso | Trascrizione dei pignoramenti |
|------------|-------------|--|--|
| Abitazione | | Atto di proprietà trascritto il 09.03.2006 | 25.01.2017 R.G. 567 R.P. 372 19.04.2021 R.G. 4084 R.P. 3029 |

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

| <i>Descrizione:</i> Non risultano | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|----|
| Contratti | Registrazione contratto | Trascrizione pignoramento | Opponibilità | |
| | | | SI | NO |
| Atti privati | | | | |
| Contratti di locazione | | | | |

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

| |
|--|
| <i>Descrizione:</i> Non risulta l'assegnazione della casa coniugale |
| <i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> |

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

| |
|--|
| |
|--|

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento Pignoramento trascritto il 19.04.2021 R.G. 4084 R.P. 3029**

| Notifica atto di pignoramento: | | 18.03.2021 | | |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------|---|
| Immobile | Intestataro/Destinatario | Beni (F., p.la, sub) | Quota | Trascrizione del titolo di proprietà |
| Appartamento | | C.F. foglio 25 p.la 6 sub. 5 | 1/1 | 09.03.2006 R.G. 2584 e R.P. 1525 (all. N.) |

Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

| |
|--|
| - <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> NO |
| Lotto Unico. |

| |
|---|
| - <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> La tipologia e la collocazione non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore dei beni; il sottoscritto pertanto propone la vendita in lotto unico. |
|---|

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

| |
|-----------------|
| Unico lotto: SI |
| Più lotti: NO |

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

| Immobile 1 | | Sup. lorda (mq) | Raggiugliamento (DPR n. 138/1998) | Sup. raggiugliata |
|---|-------------------|-----------------|--|-------------------|
| Appartamento al primo piano di un fabbricato agricolo | | mq 105,00 | 100% muri perimetrali 50% muri confinanti | 102,20 mq |
| Accessori | (Scala e Portico) | mq 8,40 | 0,20 | 1,68 mq |
| Accessori | (q. p. Giardino) | mq 310,25 | 0,10 | 3,10 mq |
| | | | Superficie commerciale | 106,98 mq |

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato -*Descrizione metodo*

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Tarquinia anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2021 Semestre 2 (Tarquinia – Fascia extra urbana agricola - Residenziale) e le offerte sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni simili, assegnando il suddetto parametro unitario alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante ed ha determinato il seguente valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva.

| Tipologia immobile | | Valori di mercato €/mq | Valore medio €/mq | Prezzo unitario con arrotondamenti |
|---|---------------|------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Appartamento al primo piano di un fabbricato agricolo | Valori locali | Min. 1.200 ÷ Max 1.800 | €/mq 1.500 | €/mq 900,00 |
| | OMI | Min. 800 ÷ Max. 1.200 | €/mq 1.000 | |
| | BI | Min. - ÷ Max. - | €/mq - | |

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -*Descrizione metodo:*

Non si applica alcun decremento, avendo determinato il prezzo unitario, tenuto conto del grado di vetustà dell'immobile, del suo stato di conservazione, dei materiali impiegati per la costruzione, della destinazione, dell'uso e di ogni altra circostanza concomitante.

Valore di mercato compendio pignorato -

| Bene | mq | €/mq | Valore di mercato |
|---|--------|-------------|--------------------|
| Appartamento al primo piano di un fabbricato agricolo | 106,98 | €/mq 900,00 | € 96.282,00 |
| Valore di mercato in cifra tonda | | | € 96.000,00 |

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile ... - Appartamento, ecc.

Costo Regolarizzazione abuso

€ 4.000,00

| | | |
|---|--------------------|--------------------------------|
| - Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene) | | |
| <i>Descrizione:</i> | | |
| Detrazione per assenza di garanzia del bene venduto pari al 5% = € 4.800,00, che si approssimano in € 5.000,00 | | |
| - Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) - | | |
| Lotto Unico (immobile pignorato) | € | Euro/00 |
| Lotto unico | € 87.000,00 | euroottantasettemila/00 |

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

| | |
|------------------------------------|--|
| <i>Descrizione metodo:</i> | |
| Valore della nuda proprietà | |

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A.1 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al fg 25 p.lla 6 sub. 5;
- A.2 N. 10 fotografie;
- B. Relazione esperto stimatore "PRIVACY";
- C. Foglio riassuntivo dati catastali (formato Word);
- D. Descrizione lotto unico (formato Word);
- E. Estratto di mappa catastale del foglio 25 Tarquinia;
- F. Elaborato planimetrico al foglio 25 p.lla 6;
- G. Visura catastale storica dell'immobile in C.F. al foglio 25 part.lla 6 sub. 5;
- H. C.E. in Sanatoria n. 914 del 07.09.1992 e progetto approvato;
- I. Certificato di stato celibe dell'esecutato;
- L. Atto di compravendita del 06.03.2006;
- M. Atto di compravendita del 12.05.1993;
- N. S.P.I. ispezione ipotecaria ;
- O. Nota di iscrizione di ipoteca .

* o * o * o *

Il sottoscritto ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti in data 11.08.2022, dando termine per eventuali note fino al 30.09.2022, senza ricevere ad oggi alcuna risposta; conferma pertanto in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio che precede.

* o * o * o *

Civitavecchia, 12 ottobre 2022

L'esperto estimatore
dott. ing. Stefano Gremignai