



TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dell'Esecuzione : Dott. Palmaccio Stefano

PROCEDURA ESECUTIVA N.114/2023

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

RELAZIONE DEL C.T.U. FINALE RIASSUNTIVA DELLE INTEGRAZIONI (sostituisce le precedenti relazioni del 18/01/2024 e 26/06/24)

Premesso che il Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella persona della Dott.ssa Alessandra Dominici ha nominato in data 10/07/2023 il sottoscritto Ceccarelli Claudio, residente a Montalto di Castro via delle Eriche n.20, con studio in Montalto di Castro località Pesca Romana, piazza Vecchio Borgo n.25, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n.873, come estimatore del seguente immobile:

APPARTAMENTO, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI TARQUINIA PROVINCIA DI VITERBO, AL FOG. N.132 PART.143 SUB.39, CTG A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 3,5 VANI, RENDITA €. 352,48

Il sottoscritto C.T.U. visto l'incarico ha provveduto ad effettuare il primo ed unico sopralluogo unitamente al Custode nominato in data 08/09/2023 andato a buon fine, **(All. A)**.

Successivamente all'incarico tramite email ordinaria all'ufficio edilizio del Comune di Tarquinia ho inoltrato richiesta di accesso agli atti al fine di reperire la documentazione tecnica relativa all'immobile, nonché a reperire informazioni urbanistiche su cui il fabbricato insiste, con esito negativo in quanto non è andata a buon fine (ragioni della richiesta di proroga), successivamente il sottoscritto ha inoltrato di nuovo la richiesta tramite PEC prot. n. 50434 del 28/11/2023, in data 12/01/2024 ho ricevuto per PEC il riscontro della richiesta con allegata la documentazione tecnica, grafici e titoli edilizi, nonché tutte le informazioni urbanistiche del sito e del fabbricato in questione.



Il giorno successivo al deposito della C.t.u. e precisamente in data 19/01/2024 il legale di parte esecutato depositava in cancelleria le proprie osservazioni inviandole nella stessa data anche al sottoscritto tramite PEC.

Codesto C.t.u. non ha potuto farle sue perché non inviate nei termini stabiliti. Il legale di parte esecutato in fase di sopralluogo verbalmente faceva presente di alcune irregolarità urbanistiche riguardanti l'intero complesso, rendendosi disponibile a parlarne.

Il sottoscritto previa richiesta di accesso agli atti giusta PEC del 28/11/2023, non essendo a conoscenza dei riferimenti delle Licenze Edilizie concesse richiedeva tutti i titoli a nome della società costruttrice riguardanti la realizzazione del complesso residenziale di cui è parte l'abitazione eseguita.

In data 12/01/2024 ho avuto riscontro della PEC, mi sono stati trasmessi le Licenze Edilizie e il certificato di agibilità, consentendomi di completare la CTU, l'abitazione in questione è graficamente rappresentata nell'elaborato allegato alla Licenza di Costruzione, rispetto allo stato dei luoghi visionato il giorno del sopralluogo, ho potuto constatare delle irregolarità rispetto all'elaborato allegato alla Licenza di Costruzione e alla planimetria catastale, descritte nella C.t.u.

All'udienza del giorno 06/02/2024, il giudice Dott. Palmaccio Stefano preso atto dell'integrazione del legale di parte esecutato mi chiedeva chiarimenti in merito alla regolarità urbanistica. Pertanto lo scrivente essendo venuto a conoscenza dei contenuti della documentazione che il legale esecutato ha prodotto e depositato in cancelleria, ha inoltrato successiva richiesta di accesso agli atti giusta PEC del 26/03/2024, nella quale sono stato in grado di indicare i riferimenti della SCIA e CILAS citati nella documentazione prodotta dal legale di parte esecutato, presentate al Comune di Tarquinia al fine di effettuare interventi di cui all'art. 119 del D.L. n.34 del 2020 e successive (110% Superbonus), da parte dell'amministratore in carica per conto del condominio. Questo è il motivo per cui nella prima istanza di accesso agli atti non mi sono stati rilasciati, in quanto la mia richiesta della documentazione è stata formulata a nome della società costruttrice, mentre le recenti SCIA e CILAS sono a nome dall'amministratore presentate per conto del condominio.

Tuttavia in data 29/03/2024 ho avuto riscontro della PEC, il Comune mi ha trasmesso quanto richiesto e cioè: CILA Superbonus n. 552/2022 del 27/07/2022 e SCIA n. 519/2022 del 12/07/2022 quale Sanatoria edilizia, pratiche riguardanti il complesso residenziale di cui è parte l'abitazione eseguita. Per entrambe il Comune ha comunicato l'inefficacia amministrativa accertando irregolarità e carenze documentali negli atti originari autorizzativi, **(All. F)**.



Pertanto visto quanto sopra, una richiesta di Accertamento di Conformità per le opere non conformi rilevate nell'abitazione in oggetto, come da me indicate e quantificate nella C.t.u. del 18/01/2024, verrà respinta con le stesse motivazioni delle precedenti pratiche edilizie indicate.

Nell'udienza del giorno 07/05/2024 il Giudice mi invitava a valutare e quantificare i costi necessari per la messa in pristino delle opere abusive riscontrate, al fine di rendere l'unità immobiliare liberamente commerciabile.

PROSPETTO DEL BENE PIGNORATO ALLEGATO COME DA CTU DEL 18/01/2024:

STATO DI FATTO CON INDICATE IN ROSSO le PORZIONI SANABILI

| Ambienti Abitabili | Sup. Netta | Sup. non Residenziali SNR | Sup. Netta |
|-------------------------------|------------------|---------------------------|-----------------|
| PIANO TERZO | | | |
| Soggiorno/pranzo/cucina/ing. | Mq.26,00 | balcone a livello | Mq.4,00 |
| Bagno | Mq.5,00 | | |
| Camera | Mq. 14,00 | | |
| Apertura modesta finestra | Sanabile | | |
| Diversa distribuzione interna | Sanabile | | |
| TOTALE SUP. NETTA | MQ. 45,00 | | |
| SUPERFICIE SNR | | | MQ. 4,00 |



Quindi visto il prospetto facente parte della CTU del 26/06/2024 sopra descritto si riteneva che la regolarizzabile è praticabile solo attraverso la messa in pristino delle opere realizzate abusivamente, previa:

- 1) smontaggio dell'infisso, tamponatura della modesta apertura con ricorsi di mattoni forati provenienti dalla demolizione del tramezzo, intervallati con strati di malta, intonaco al civile e tinteggiatura interna ed esterna;
- 2) demolizione di porzioni di tramezzi interni non portanti, che hanno comportato una modesta diversa distribuzione degli spazi interni, smaltimento dei rimanenti materiali di risulta, eventuali adeguamenti dell'impianto elettrico ed idraulico, ripristino delle murature con intonaco e tinteggiatura, per dare il lavoro finito a regola d'arte.

La spesa totale a corpo complessivamente si aggira intorno ad Euro 6.500,00 circa, comprensiva dei costi per le spese tecniche relative alla pratica catastale pari ad Euro 1.050,00 e dei costi relativi alla messa in pristino valutate sulla base di una analisi discrezionale quantificate in Euro 5.450,00.

ALTERNATIVA DETERMINAZIONE DEL VALORE di MERCATO

CONTEGGI DI STIMA

Valore Stimato come da CTU del 18/01/2024 = € 66.500,00

A DETRARRE ADEMPIMENTI SOPRA DESCRITTO, A Corpo = € - 6.500,00

VALORE DI MERCATO = € 60.000,00



Ho altresì proceduto a richiedere e reperire la documentazione catastale, visura telematica, planimetria scala 1:200 e estratto di mappa scala 1:1000, **(All. B)** che in appresso sono descritte.

Vista la documentazione acquisita, fatti i dovuti rilievi nonché la verifica dei beni pignorati ha potuto redigere la presente perizia in funzione dei quesiti posti, quali:

- 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;*

Da accertamenti effettuati con procedura telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, visure Catastali, dalla documentazione depositata sul Fascicolo telematico, ho verificato **la non correttezza** della documentazione ai sensi dell'art.567,2° comma c.p.c. rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Nel merito si precisa che l'identificativo catastale (particella) al Catasto Fabbricati non risulta allineato con la mappa del Catasto Terreni, ove il complesso immobiliare di cui è parte l'unità oggetto di stima è identificato al foglio 132 mappali 3, 54, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304 e 305. Inoltre la planimetria in atti è in scala 1:200 e non 1:100 come indicato. Inoltre si evidenziano poi delle modeste difformità sulla distribuzione interna e non risulta rappresentata una modesta finestra nella cucina con affaccio diretto sul balcone di proprietà, rilevate nel corso del sopralluogo. Vista la documentazione acquisita, fatti i dovuti rilievi nonché la verifica dei beni pignorati ha potuto redigere la presente perizia in funzione dei quesiti posti, quali:

- 2) ***effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione** di cui all'art.567, co. 2°, c.p.c. avendo cura di precisare:*
-In primo luogo,
se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.
In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.



oppure:

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

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni:

il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

Il CTU ha verificato:

- che il Creditore Procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile a firma del [REDACTED], Notaio in Ferrara (FE) **(All. C)**;
- La relazione notarile fa riferimento al bene pignorato.

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);

Elenco Formalità Pregiudizievoli aggiornate alla data del 26/06/2023 (indicate in All. C)

- **Ipoteca volontaria, iscritta a Civitavecchia il 27/10/2017 ai nn. 9628/1647**

Derivante da Mutuo Fondiario a rogito [REDACTED] del 24/10/2017

Rep. n.64395/30133 capitale di euro 50.000,00 – durata anni 30 – Ipoteca di euro 100.000,00

A favore: di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Ronciglione (VT) e Codice Fiscale [REDACTED]

ora [REDACTED] con sede in Viterbo;



- **Ipoteca giudiziale, iscritta a Civitavecchia il 31/05/2018 ai nn. 4911/803**
A favore: " [redacted] con sede in Ferrara (FE) Codice Fiscale [redacted] in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Ferrara in data 21/11/2017 rep. n.1206/2017 ;
 - **Ipoteca giudiziale, iscritta a Civitavecchia il 07/08/2018 ai nn. 7700/1298**
A favore: " [redacted] con sede in Ferrara (FE) Codice Fiscale [redacted] in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Ferrara in data 23/07/2018 rep. n.869/2018 ;
 - **Pignoramento immobiliare ai nn.11448/8462 del 17/10/2022**
a favore: [redacted] con sede in Ferrara (FE) Codice Fiscale [redacted] in forza al verbale di pignoramento immobile emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo in data 19/09/2022 rep. n.1529/2022;
 - **Pignoramento immobiliare ai nn.6182/4669 del 14/06/2023**
a favore: " [redacted] con sede in Ferrara (FE) Codice Fiscale [redacted] in forza al verbale di pignoramento immobile emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Civitavecchia in data 25/05/2023 rep. n.1564/2023 ;
 - i vincoli nascenti dall'atto di sottomissione a favore del Comune di Tarquinia in data 26/11/1964, registrato a Viterbo il 04/12/1964 al n. 136 e trascritto a Civitavecchia in data 07/12/1964 al n.2462 Reg. part. necessari per la lottizzazione della zona;
 - i vincoli derivanti dall'atto costitutivo, e relativo statuto, del Consorzio di Marina Velca Voltunna, obbligatori per tutti i proprietari di immobili nel comprensorio;
 - regolamento per la ripartizione delle spese per la distribuzione dell'acqua potabile nel centro residenziale di Marina Velca, dalla società di gestione degli impianti.
- 4) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti);*
Non sono riuscito a reperire l'atto di provenienza, che comunque risulta annotato nella certificazione notarile come appresso descritto:
"l'immobile è pervenuto con atto a Rogito Notaio di [redacted]
rep. n. 36721, Racc. n.15757, del 23/12/2002, registrato a Civitavecchia in data 08/01/2003 al n. 71 Serie 1/V, trascritto dai signori [redacted] e [redacted] il 28 dicembre 2002 al n.13910 Reg. gen. e al n. 8188 Reg. part. in atti dal 30/06/2003.



Nel citato atto il coniuge, la [REDACTED] è intervenuta al fine di rendere la dichiarazione ai sensi dell'art.179, ultimo comma, cc.".

In sostituzione dell'atto, visto che non è stato possibile reperirlo, allego nota di trascrizione dell'atto di provenienza richiesta alla Conservatoria di Civitavecchia (All. E), dove viene riporta la dichiarazione di cui sopra.

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

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI :

- 1- APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI TARQUINIA (VT) posto al piano primo, composto da ingresso/soggiorno/pranzo/cucina con balcone a livello, bagno e una camere da letto, a detti locali si accede da una scala condominiale. I locali sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tarquinia, al foglio 132 particella 143 subalterno 39, VIA DEI GRAVISCANI, piano: 1, Scala B3, int.7, categoria Catastale A/3, classe 2, vani 3,5 rendita catastale Euro 352,48 confinante con: distacchi su tre lati con altre unità immobiliari e scala condominiale, nel restante lato con altri edifici, il tutto come da prospetti che riportano le superfici;

Planimetria Unità Immobiliare

Scheda catastale in scala 1:200 che non rappresenta correttamente lo stato attuale dell'appartamento, come descritto a pag. 2, (All. B).

Confini

Nell'insieme confina con: distacchi su tre lati con altre unità immobiliari e scala condominiale, nel restante lato con altri edifici.

Dati Catastali

- 1- **Appartamento**, al N.C.E.U. del Comune di Tarquinia, foglio 132 particella 143 subalterno 39, categoria Catastale A/3, classe 2, vani 3,5 rendita catastale Euro 352,48

Dati toponomastici

Comune di Tarquinia (Vt) VIA DEI GRAVISCANI, piano: 1, Scala B3, int.7



Millesimi di Proprietà

Come da Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE INTERNE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

1- Appartamento

Come si può evincere dalle foto **(All. D)** lo stato conservativo dell'intero immobile è mediocre, nel complesso l'impianto elettrico risulta a norma, lo scarico del bagno e cucina sono funzionanti, non risulta munito di impianto di riscaldamento, le finiture interne ed esterne risultano quelle originarie all'atto della costruzione, degradate per mancanza di manutenzioni ordinarie.

Stante quanto sopra detto, l'unità immobiliare la cui costruzione risale al 1973 quale anno di inizio lavori, terminati nell'anno 1977 e pertanto da quasi 46° anni, la stessa, visto lo stato internamente ed esternamente richiede spese per rinnovamenti radicali.

Caratteristiche Esterne

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio articolato più piani fuori terra.

La struttura portante è in c.a. con tamponature tradizionali presumibilmente in laterizio e malta cementizia, intonacate al civile.

L'appartamento ha visuale diretta per un lato su altri edifici, sui restanti tre lati confina con altre unità immobiliari e scala condominiale.

Dal sopralluogo non ho riscontrato cedimenti strutturali a vista né tantomeno fessurazioni e/o situazioni di degrado significativi, nel complesso lo stato conservativo si può definire discreto.

Si allega rilievo fotografico interno ed esterno **(All. D).**

- 6) accerti la conformità tra 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 errati 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;

Previo accertamento ho verificato che vi è corrispondenza tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento.



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

La planimetria risulta non aggiornata dalle modifiche interne e prospettiche.

Al momento non essendo sanabili le difformità non è possibile presentare l'aggiornamento catastale.

8) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'art. 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;

Trattasi di una unità immobiliare abitativa.

9) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il bene pignorato fa parte di un complesso immobiliare autorizzato con i seguenti titoli edilizi rilasciati e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 1847 del 30/05/1973;
- Licenza Edilizia quale variante in corso d'opera n. 1847/bis del 02/02/1976;
- Autorizzazione di Abitabilità / Usabilità n. 1847 del 25/08/1978.

Detti atti autorizzativi vengono inficiati dalla documentazione inviata al sottoscritto dal Comune di Tarquinia a seguito di richiesta agli atti, il diniego fa riferimento a delle irregolarità sui permessi originari (All. F).




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

motivo del diniego (All. F), riferito alla presentazione di CIALS e SCIA in sanatoria è la definizione del contenzioso tra le parti , Sentenza n.18390/2023 pubblicata il 07/12/2023.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

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

l'immobile è occupato dal debitore esecutato 

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincolo 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;

oltre ai vincoli indicati nella documentazione inviata al sottoscritto dal Comune di Tarquinia a seguito di richiesta agli atti, (All.F), l'immobile oggetto di esecuzione fa parte del Condominio denominato "Riva del Pavone" e, come tale, è soggetto alla corresponsione degli oneri condominiali come da situazione rateale al 04/10/2024 indicata nel prospetto, (All.G).

Inoltre esso è inserito in un Consorzio di lottizzazione denominato "Consorzio Voltunna" soggetto alla corresponsione di una quota consortile che per l'anno 2023 era pari ad euro 307,88 di cui versate euro 200, mentre per l'anno 2024 è pari ad euro 430,02 interamente da versare.



14) *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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 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.557 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940, n.1078;*

Alla data del pignoramento la parte eseguita era intestataria dell'immobile pervenuto con atto a Rogito Notaio di [REDACTED] rep. n. 36721, Racc. n.15757, del 23/12/2002, registrato a Civitavecchia in data 08/01/2003 al n. 71 Serie 1/V.

L'immobile è Pignorato per l'intero, e non è divisibile in lotti

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

il bene è costituito da lotto unico.

16) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute .*

Visto quanto precedentemente descritto il bene non è commerciabile è impossibile determinare il più probabile valore di mercato.



CONCLUSIONI

Visto quanto sopra esposto, il sottoscritto non può stabilire il più probabile valore di mercato in quanto allo stato attuale il bene non è commerciabile fino a quando il complesso immobiliare nel suo intero non verrà regolarizzato, sia dal punto di vista urbanistico che di adeguamento/consolidamento statico o sismico, opere ed oneri al momento non quantificabili. Solo a quel punto si potranno prendere in considerazione le soluzioni da me prospettate e riportate da pag. 3 a 5.

ALLEGATI :

- Allegato A – Verbale di sopralluogo
- Allegato B – Documenti di Regolarità Catastale
- Allegato C – Certificazione Notarile
- Allegato D – Documentazione Fotografica
- Allegato E – Nota di Trascrizione
- Allegato F – Riscontro accesso atti rilasciato dal Comune di Tarquinia
- Allegato G – Prospetto Spese Condominiali

La presente perizia viene depositata in n.1 originale + n.1 copia Relazione privacy, firmata digitalmente.

Certo di aver espletato l'incarico affidatomi secondo scienza e coscienza.

II C.T.U.

Geom. Ceccarelli Claudio

*(documento originale sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art.24 del D.Lgs 82/05)*

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ASSEVERAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Geom. Ceccarelli Claudio, nominato C.T.U. dal Tribunale di Civitavecchia nella Procedura Esecutiva **N. 114/2023**, deposita presso codesta cancelleria la presente relazione peritale oltre ai vari allegati, con procedura telematica, firmati digitalmente.

II C.T.U.

Geom. Ceccarelli Claudio

*(documento originale sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art.24 del D.Lgs 82/05)*

