

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 24/23 R.G.E.

G.E. **Dott. Stefano PALMACCIO**

C.T.U. **Geom. Paolo BARTOLESCHI**

Custode **Dott.ssa Tiziana PICCININI**

Promossa da:

Nei confronti di

* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO

DEFINITIVA

* * * * *

OGGETTO DELLA PERIZIA

Locale commerciale a piano terra, sito in Tarquinia (VT), Viale Andrea Doria snc (catastalmente civico n. 6). Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Viterbo – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Tarquinia al foglio 134, particella 295, sub. 60.

* * * * *

PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, **nominato Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici



nella Procedura Esecutiva N. **24/23 R.G.E.**,

accettato l'incarico con giuramento di rito depositato in data 3 maggio 2023,

ha ricevuto il seguente articolato quesito:

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

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

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

oppure:



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

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

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

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

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

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle



trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

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

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

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



rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

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

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

10) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistica** – **edilizio**, 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 caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40,*



comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di invisibilità; 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; rilievi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili



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

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

17) ***determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatti 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio*



dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari*
- **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 **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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- **depositi** in formato telematico, 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 indicati. A tal fine all'interno*



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 i 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 world.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 immobiliari) in formato .rtf o world.zip;

E), F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel 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.



* * * * *

con decreto del 07/04/2023 il G.E. ha disposto il rinvio per le audizioni dei creditori e delle altre parti all'udienza del 03/10/2023,

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

- 09/05/23 Tarquinia – Località Tarquinia Lido presso l'immobile di causa: previ accordi con il custode, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e fotografico;

- 26/06/23 Tarquinia – Ufficio Tecnico: previo accesso atti depositato con pec del 15/06/2023 al protocollo del Comune di Tarquinia e successivi solleciti, ricerche propedeutiche di regolarità edilizia ed urbanistica, acquisiti documenti in copia.

* * * * *

Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice dell'Esecuzione – Dott. Alessandra Dominici – la presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

* * * * *

QUESITO 1)

- **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, c.p.c.) redatto in data 22 settembre 2022 dal Dottor Giorgio Castiglione, Notaio in Bologna (BO).

* * * * *

QUESITO 2)



● **VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Esaminato il Certificato Notarile del Dott. Rolando Laura, Notaio in Venezia, e la documentazione in atti il C.T.U. precisa che:

- le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di pignoramento **si estendono** per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla data del pignoramento;
- le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro, **risalgono** sino ad un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento stesso;
- i dati catastali **identificano** coerentemente l'immobile oggetto del pignoramento.

● **STATO CIVILE**

L'esecutata è coniugata dal 1988 con la scelta della formula del regime patrimoniale della separazione dei beni a norma dell'art. 162 del Codice Civile (ALLEGATO “E1”).

* * * * *

QUESITO 3)

● **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'esame del Certificato Notarile del Dott. Rolando Laura del 28/03/2023 e a seguito delle ulteriori verifiche esperite dallo scrivente a carico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. _____ del _____**, registrata alla Conservatoria di Civitavecchia, a favore della



è contro l'esecutata, gravante sul bene oggetto di
perizia (ALLEGATO “E2”).

* * * * *

QUESITO 4)

- **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto all'esecutata per atto di compravendita a rogito
Notaio dottor Federico Tedeschi Porceddu, Rep. n. _____ – Rac
del _____, formalità n. _____ del _____ registrata alla
Conservatoria di Civitavecchia (ALLEGATO “E3”), tramite il quale
l'esecutata ha acquistato in regime di separazione dei beni dalla Signora
_____ la piena proprietà del locale oggetto di perizi.

A sua volta la Signora _____ divenne proprietaria del
locale commerciale, così come individuato nella sua precedente
identificazione al catasto urbano dal foglio 85, particella 603, subalterno
50, in virtù di atto di divisione a stralcio a rogito Notaio Dottor
Magnanini Tertulliano rep. _____ del _____, formalità n
registrato alla conservatoria di Civitavecchia in data _____
(ALLEGATO “E4”).

* * * * *

QUESITO 5)

- **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, la provenienza
ultraventennale coincide con l'atto di divisione a stralcio a rogito Notaio
Dottor Magnanini Tertulliano rep. _____ del _____, formalità n.



del registrato alla conservatoria di Civitavecchia
(ALLEGATO “E4”).

* * * * *

QUESITO 6)

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

– Oggetto della perizia è un locale commerciale a piano terra in edificio condominiale, sito in Tarquinia (VT), località Tarquinia Lido, Viale Andrea Doria snc (catastalmente civico n. 6), attualmente censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Viterbo – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Tarquinia al foglio 134, particella 295, sub. 60.

- **CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE**

IL CONTESTO

– Tarquinia Lido e Marina Velca sono le due località balneari di Tarquinia, sorte tra la fine degli anni '60 e i primi anni '70 sulla costa dell'alto laziale sul Mar Tirreno, a circa 6 Km da Roma capoluogo.

– La Città di Tarquinia dista circa 100 km da Roma, a cui risulta ben collegata tramite la “Via Aurelia”, l’Autostrada “A-12” e la linea ferroviaria Roma-Pisa, con frequenti treni regionali, che partono dallo scalo ferroviario, situato a 3 km da Marina Velca.

– L’ambito in cui ricade l'immobile è un contesto residenziale urbano a carattere misto (residenziale e balneare), caratterizzato da radi palazzoni di circa 10 piani fuoriterza in un contesto condominiale costituito da aree scoperte con ingressi limitati e riservati ai condomini. Il locale affaccia su aree condominiale con ingressi carrai



limitati e riservati ai condomini. La vetrina appare lontane dalla pubblica via con inevitabili limitazioni di visibilità e appetibilità commerciale.

IL FABBRICATO

- Edificio a torre di complessivi dieci piani fuoriterza, facente parte di un complesso condominiale costituito da tre grandi edifici risalente alla fine degli anni '60 – primi anni '70;
- realizzato a telaio in cemento armato e tamponature in laterizio; solai laterocementizi; copertura piana in parte praticabile;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore nocciola scuro, marcapiani beige; beige le solette e i parapetti dei balconi;
- a piano terra l'edificio ha destinazione diversa dal residenziale ed ha una sagoma più ampia rispetto alla torre dei soprastanti 9 piani, lasciando circa metà piano terra fuori dalla torre e coperto a terrazzo praticabile, accessibile dagli appartamenti al primo piano.

L'UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE

- L'immobile è composto da unico grande locale distribuito su una pianta irregolare costituita da due ambienti rettangolari perpendicolari fra loro; sul primo ambiente apre l'unico ingresso-vetrina, dotato di serranda avvolgibile metallica; all'estremità opposta dell'altro rettangolo si trova anche un piccolo bagno di servizio;
- pareti interne e soffitti intonacate e tinteggiate di bianco;
- porta interna in legno tamburato laccato colore avorio;
- unico serramento la vetrina di ingresso laccata bianca;
- pavimenti in piastrelle ceramiche a campigiana chiara di piccole



dimensioni in molti punti danneggiate;

- bagno di servizio completo di sanitari e doccia, dotato di piccolo boiler elettrico per 'acqua calda;
- impianto elettrico del tipo a canalina, dotato di prese anche industriali e di un piccolo quadro interno con salvavita.
- L'immobile così come rilevato è rappresentato nelle planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (ALLEGATO “A1”).

● **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

La consistenza di seguito riportata, rappresentata nell'allegata planimetria (ALLEGATO “A1”):

AMBIENTI	SUP. NETTA	% DI OMOGEN.	SUP. VIRT.
LOCALE COMMERCIALE			
LOCALE COMMERCIALE mq	57,70	100%	mq 57,70
BAGNO mq	4,15	“	mq 4,15
<u>Totale superficie utile di calpestio -----</u>			mq 61,85

● **CONFINI**

- androne scale condominiali;
 - altra proprietà immobile al foglio 134, particella 295, sub. 59;
 - area esterna condominiale;
- salvo se altri.

● **DATI CATASTALI ATTUALI**

Il bene oggetto di perizia risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Tarquinia, con i seguenti identificativi: foglio 134, particella 295, sub 60, categoria C/1, classe 5, superficie



catastale 59 mq, rendita € 856,23, (ALLEGATO “C1”), planimetria catastale in atti dal 10/01/2007 (ALLEGATO “C2”).

● **MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato e del complesso condominiale. Le spese relative alla gestione e la manutenzione vengono ripartite tramite la “Tabella D” fornita dall'Amministratore di condominio dott. Roberto Benedetti che ha inoltre indicato il valore di 3,57/1000 quale valore millesimale riferito all'immobile di perizia.

● **PRECISAZIONI PER L'IVA**

Ai fini della cessione dell'immobile in oggetto si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

* * * * *

QUESITO 7)

● **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento depositato nel fascicolo telematico consentono l'identificazione del bene e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione acquisita.

* * * * *

QUESITO 8)

● **CONFORMITÀ CATASTALE**

L'unità immobiliare in esecuzione risulta correttamente censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Civitavecchia,



e regolarmente rappresentata nella planimetria catastale **fatta eccezione del simbolo dell'orientamento che è stato erroneamente indicato.**

* * * * *

QUESITO 9)

- **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esecuzione, ricade in area urbanizzata del Lido di Tarquinia, individuata come “Zone B – edilizia attuale Sottozona B1” – del PRG Comunale vigente.

Nell'area in valutazione vige il vincoli di natura paesaggistica (PTPR) imposto per i beni d'insieme dal D.M. 19/01/1977.

* * * * *

QUESITO 10)

- **CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI**

Il complesso condominiale, di cui il locale commerciale è parte, è stato costruito in forza delle Licenza Edilizia n. 896/1968, n. 981/1986, n. 986/1972, 987/1972, 1638/1972, 1639/1972, 1641/1972 1639bis/1973.

Rilasciata in data 03/03/1978 l'autorizzazione di agibilità del condominio in cui ricade il locale (ALLEGATO “F1”). In epoca più recente il locale viene frazionato con la DIA n. 5 del 09/01/2007 (ALLEGATO “F2”); Fine lavori protocollo 11338 del 27/04/2007 (ALLEGATO “F3”).

Dal confronto degli elaborati allegati alla DIA del 2007 (ALLEGATO “F2”) con lo stato dei luoghi rilevato, si riscontra una sostanziale conformità. Si segnala solo che nell'elaborato della DIA la destinazione descritta dentro la planimetria del locale è “magazzino”; dalla lettura dell'agibilità del 1978 e dell'aggiornamento catastale conseguente alla



DIA del 2007 si riscontra invece la destinazione d'uso a negozio. Lo scrivente pertanto ritiene erronea l'indicazione nel disegno della DIA stante anche il fatto che la DIA stessa viene denunciata per il frazionamento e non per un cambio d'uso. Si ritiene pertanto corretta la destinazione a commerciale, come dichiarata e autorizzata per l'intero piano terra del condominio con la originaria Licenza n. 1639bis del 1973 e come accertato e autorizzato anche dall'agibilità del 1978 (ALLEGATO “F1”).

* * * * *

QUESITO 11)

- **STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI**

A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziali in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva.

* * * * *

QUESITO 12)

- **SITUAZIONE DEL POSSESSO - OCCUPAZIONE**

All'attualità il locale è utilizzato dal marito dell'esecutata a titolo gratuito come deposito di mezzi velocipedi e simili.

* * * * *

QUESITO 13)

- **TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE**

Il caso non sussiste.

* * * * *



QUESITO 14)

● **INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI**

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non sono stati riscontrati vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o diritti da usi civici. Ricade in area soggetto a vincolo paesaggistico imposto dai Piani Paesaggistici Regionali (PTPR).

INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

In data 01 settembre 2023 lo scrivente ha ricevuto per pec dall'amministratore dott _____ a seguente indicazione: *“in base alle vostre indicazioni circa l'immobile in oggetto, l'importo annuo delle spese ordinarie è di circa € 350,00; le spese ordinarie rimaste da pagare nelle ultime due gestioni ordinarie sono pari ad € 770,25”*.

* * * * *

QUESITO 15)

● **SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ**

Al momento della deposito del pignoramento la parte esecutata era unica intestataria del bene in forza dell'atto di acquisto **formalità n _____ del _____**, in regime di separazione dei beni.

Il pignoramento riguarda l'intero immobile; non appare fisicamente possibile frazionare il bene.

* * * * *

QUESITO 16)

● **INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA**

Unico lotto d'asta:

Locale commerciale a piano terra, sito in Tarquinia (VT), Viale Andrea



Doria snc (catastalmente civico n. 6). Censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Viterbo – Ufficio Territorio Servizi Catastali del Comune di Tarquinia al foglio 134, particella 295, sub. 60.

* * * * *

QUESITO 17)

- **STIMA**

CONSIDERATO che la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita il bene pignorato per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

CONSIDERATO che la determinazione dell'importo a base d'asta per l'alienazione dell'unità immobiliare verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita del bene all'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

COERENTEMENTE con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze* – *LA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI 2003 Maggioli Editore* – *CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003 Hoepli* – *METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore* – *MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters Kluwer Italia* – *ESTIMO IMMOBILIARE: PRINCIPI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE 2020 Ad Maiora s.r.l.s.*).

VISTA la natura dell'immobile, si ritiene di poter procedere con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie



€/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione.

VISTE le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate, descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:

UBICAZIONE

L'ambito in cui ricade l'immobile è un contesto residenziale urbano a carattere misto, residenziale e balneare, del Lido di Tarquinia, caratterizzato da radi palazzoni di circa 10 piani fuoriterza in un contesto condominiale costituito da aree scoperte con ingressi limitati e riservati ai condomini con i piani terra quasi totalmente destinati ad attività commerciali. Nelle immediate vicinanze si trovano una farmacia, una tabaccheria e diverse attività ricettive.

ESPOSIZIONE

L'ingresso al locale è esposto verso sud-ovest. Il locale affaccia su aree condominiale con ingressi carrai limitati e riservati ai condomini. La vetrina appare lontana dalla pubblica via con inevitabili limitazioni di visibilità e appetibilità commerciale.

CONSISTENZA

Il locale ha una superficie utile calpestabile di mq 57,70 oltre alle superficie del comodo bagno di servizio di mq 4,15.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Il locale appare in uno stato manutentivo piuttosto trascurato; presenta



finiture che necessitano di rinnovamento – risanamento. In buone condizioni il bagno.

DEFINITE

un totale superficie di **mq 61,85**, ottenuta sommando alla superficie utile calpestabile del locale di mq 57,70 la superficie del piccolo bagno di servizio

Per quanto detto

SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO

MQ 61,85 x €/mq 1.585,00 = ----- € **98.032,25**

(euro novantottomilatrentadue/25)

che corrispondono al valore di mercato stimato.

* * * * *

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

ALLEGATO “A1”: PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA

ALLEGATO “A2”: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO “B”: COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

ALLEGATO “C1”: VISURA CATASTALE ATTUALE

ALLEGATO “C2”: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO “C3”: ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO “D”: SINTESI DELLA PERIZIA – CONTESTO – STATO OCCUPAZIONE

ALLEGATO “E1”: ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

ALLEGATO “E2”: PIGNORAMENTO FORMALITÀ N. 2049 DEL 20/03/2023

ALLEGATO “E3”: ACQUISTO FORMALITÀ N. 6810 DEL 05/11/2020

ALLEGATO “E4”: ULTRAVENTENNA FORMALITÀ N. 470 DEL 26/01/2001



ALLEGATO “F1”: CERTIFICATO AGIBILITÀ DEL 1978

ALLEGATO “F2”: STRALCIO DIA N 5/2007

ALLEGATO “F3”: FINE LAVORI DELLA DIA

* * * * *

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d’ufficio si compone
di numero 23 pagine, a retro non utilizzabile, e numero 14 allegati.

TARQUINIA, li 23/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Geom. Paolo BARTOLESCHI



Locale commerciale sio in Tarquinia (VT)
Via Andrea Doria n. 85
In Catasto folgio 85, particella 295 sub. 60
PLANIMETRIA DI RILIEVO

PIANO TERRA

