



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA n° 197/2023 R.G.E.



Il G.E. Stefano Palmaccio



OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DI TERRENI NEL COMUNE DI
TARQUINIA (RM)



Creditore procedente: BCC DI ROMA

Debitore esecutato: GIOVE GAS SRL



Pr. Udienza: 24/09/2024 ORE 10:00



Architetto Roberto Marongiu



PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - costituiva la procedura esecutiva **n. 197/2023 R.G.E.** dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico per via telematica.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]»:

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

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 IVA 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;*

6. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*

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;*

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

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 in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10.** *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 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 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.*
- 12.** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13.** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

- 14.** *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei 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 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;*
- 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'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 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 a metro quadrato 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 del 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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;

LE OPERAZIONI PERITALI

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito il sopralluogo dell'immobile in presenza del delegato alla vendita con elaborazione di alcune fotografie.

Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
- la certificazione notarile, onde verificare provenienza, dati catastali, eventuali servitù attive e passive sui terreni.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'III.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

Capannone con accessori per uso industriale sito in Tarquinia (VT) località Bagnoli, al NCEU al foglio 39 p.lla 206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217 graffate tra di loro categoria D/7 rendita € 8.134,00.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2017 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 2086 Pubblico ufficiale Annibaldi Fabrizio Rep 1306/1061 del 06/03/2017
ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA' immobili in Tarquinia (VT)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2019 - Registro Particolare 664 Registro Generale 4018 Pubblico ufficiale Gervasio Paola Repertorio 4846/3228 del 18/04/2019
IPOTECA volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Immobili siti in Tarquinia (VT)
SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 572 del 16/06/2022 (RIDUZIONE DI SOMMA)

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 7 di 20

2. Annotazione n. 573 del 16/06/2022 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2021 - Registro Particolare 10885 Registro Generale 14617 Pubblico ufficiale Gervasio Paola Rep 5833/3913 del 30/12/2021 Atto tra vivi -Scissione Società- Immobili in Tarquinia (VT)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2023 - Registro Particolare 8311 Registro Generale 10894 Pubblico ufficiale giudiziario di Civitavecchia (RM) Rep 2541 del 11/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Tarquinia (VT)

RISPOSTA AL QUESITO N° 2 2.1 Il Creditore procedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- Al ventennio il terreno nel NCT al F.gl 39 p.lla 132 (ex p.lla 10) era intestato a Mencarini Pietro nato il 03/01/1959 a Tarquinia (CF MNCPTR59A03D024X) per la piena proprietà A LUI PERVENUTO DA Piroli Carlo nato Civitavecchia il 24/04/1938 per compravendita Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 16/11/1994 trscritto a Civitavecchia il 16/12/19947 al n. 4955 RP (allegato in copia);
- Con nota di variazione n 26481.1/2010 in atti dal 04.03.2010 la p.lla 132 del F.gl 39 viene soppressa per dare origine alle p.lle 205 e 206;
- Con variazione per costituzione n. 1861.1/2010 in atti dal 09/06/2010 (prot. VT 0088321) sulla p.lla 206 viene accatastato il fabbricato di nuova costruzione identificato nel NCEU al F.gl 39 p.lla 206 graffata con la p.lla 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217;
- Con variazione per frazionamento n 8442.1/2017 in atti dal 07/02/2017 la p.lla 205 viene soppressa per dare origine alla p.lla 231;
- In virtù di conferimento in società con atto Notaio Annibaldi Fabrizio del 06/03/2017 trascritto in Civitavecchia il 10/03/2017 al n. 1444 del RP la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva al NCEU al F.gl 39 p.lla 206 graffata con 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e NCT al F.gl 39 p.lla 231 vengono conferiti nella società GIOVE GAS SRL con sede in Tarquinia CF 01419410566

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

3.1 Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione (**provenienza ultraventennale**).

5. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2019 - Registro Particolare 664 Registro Generale 4018 Pubblico ufficiale Gervasio Paola Repertorio 4846/3228 del 18/04/2019 IPOTECA volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Immobili siti in Tarquinia (VT)
SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 3. Annotazione n. 572 del 16/06/2022 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 4. Annotazione n. 573 del 16/06/2022 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 9 di 20

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2021 - Registro Particolare 10885 Registro Generale 14617 Pubblico ufficiale Gervasio Paola Rep 5833/3913 del 30/12/2021 Atto tra vivi -Scissione Società- Immobili in Tarquinia (VT)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2023 - Registro Particolare 8311 Registro Generale 10894 Pubblico ufficiale giudiziario di Civitavecchia (RM) Rep 2541 del 11/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Tarquinia (VT)

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

5.1 Descrizione dei beni oggetto di procedura esecutiva:

Trattasi di capannoni/magazzini/deposito ad uso industriale con annessi locali uffici; il compendio è posto in località Bagnoli S. Antonio, 01016 Tarquinia (VT); allo stesso si accede direttamente dalla strada Provinciale che conduce a Tuscania attraverso un piazzale attiguo alla strada di forma rettangolare.

Il terreno con all'interno i diversi corpi di fabbrica ha forma assimilabile ad un rettangolo allungato come meglio evincibile nell'accluso estratto di mappa.

Tra i diversi corpi di fabbrica si evidenziano i locali uffici ed un capannone/magazzino principale per dimensioni e per il buono stato conservativo. Inoltre sono presenti altri corpi di fabbrica di cui in seguito.

Si evidenzia che i magazzini/derrate agricole al NCEU al F.gl 39 p.lla 215, 216, 217 hanno l'area di sedime sul terreno al NCEU al F.gl 39 particella 230 di proprietà del sig. Mencarini Pietro non oggetto di esecuzione. Pertanto l'accesso avviene attraverso una servitù di passaggio "di fatto" sulla particella 230 di proprietà del sig. Mencarini Pietro nato a Tarquinia (VT) il 03/01/1959, CF MNCPTR59A03D024X.

Segue descrizione del compendio immobiliare con riferimento alla numerazione di cui all'accluso estratto di mappa al NCT

NCEU Fgl 39 p.lla 208 Capannone industriale

Struttura prefabbricata in elevazione e di copertura in cls armato, con pavimento in battuta di cemento, finestrate e porte basculante metalliche/materiale PVC o similare

NCEU Fgl 39 p.lla 210 Uffici con vani ad uso abitativo

Struttura portante in muratura tradizionale/prefabbricata, contro soffitto in cartongesso con moduli a vista, pavimento in gres porcellanato, porte in legno tamburato, infissi in alluminio, persiane in alluminio, raffrescamento con Fancoil aria/aria/acqua, riscaldamento con caldaia, impianto elettrico adeguato.

NCEU Fgl 39 p.IIa 209 tettoia

Struttura portante in ferro profilati H 12x12 spessore 7 mm

Travi ad H con altezza 200 mm base 100 mm

Copertura prefabbricata in fibro-cemento (da verificare con analisi specifiche se con presenza di fibre di amianto).

NCEU Fgl 39 p.IIa 212-213-214

Depositi per macchine con struttura di elevazione in mattoni di cls prefabbricato non intonacata, copertura metallica in parte e fibro-cemento (da verificare con analisi specifiche se con presenza di fibre di amianto), pavimento in battuta di cls.

NCEU Fgl 39 p.IIa 207 impianti tecnologici

Locali tecnologici con struttura di elevazione in mattoni di cls prefabbricato non intonacata, copertura in fibro-cemento (da verificare con analisi specifiche se con presenza di fibre di amianto), pavimento in battuta di cls.

NCEU Fgl 39 p.IIa 211 deposito

Locale deposito con struttura di elevazione in mattoni di cls prefabbricato non intonacata, copertura metallica, pavimento in battuta di cls.

NCEU Fgl 39 p.IIa 206 magazzino

Locale magazzino con struttura di elevazione in mattoni di cls prefabbricato non intonacata, copertura in fibro-cemento (da verificare con analisi specifiche se con presenza di fibre di amianto), pavimento in battuta di cls.

NCEU Fgl 39 p.IIa 215-216-217

Depositi magazzini e derrate agricole, struttura di elevazione in mattoni di cls prefabbricato non intonacata, copertura metallica, pavimento in battuta di cls.

La vendita dell'immobile, trattandosi di immobili intestati ad una società è soggetta ad IVA di legge.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

Capannone con accessori per uso industriale e relativo terreno pertinenziale, sito in Tarquinia (VT) località Bagnoli, al NCEU al foglio 39 p.la 206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217 graffate tra di loro categoria D/7 rendita € 8.134,00 il terreno al NCT Fgl 39 p.la 231

NULLA da annotare all'III.ma S.V.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) **con i diritti reali in capo alla società esecutata.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9

La zona in cui ricadono i terreni in esame sono destinate dal vigente PRG del Comune di Tarquinia a zona E attività agricole.

Il tutto come meglio dettagliato nell'accluso CDU (Cfr. Allegato)

Conformità edilizia e difformità

Con la concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 24/11/1995 nr. 140/95 protocollo 14038

presentata dall'allora sig. Piroli Carlo per ottenere la sanatoria per la costruzione di magazzini agricoli, costruiti senza titolo edilizio abilitativo, dalla lettura delle planimetrie accluse alla sanatoria edilizia, sono stati sanati i seguenti corpi di fabbrica:

Al NCEU Fgl 39 p.la 215-216-217 Depositi magazzini e derrate agricole

Al NCEU Fgl 39 p.la 212-213-214 Depositi per macchine

Al NCEU Fgl 39 p.la 211 locale deposito

Con la Concessione edilizia n. 44/2000 del 28/11/2000 è stata autorizzata la costruzione sia del corpo di fabbrica contenente i locali abitativi con attigue stanze destinate ad uffici e servizi igienici, al NCEU Fgl 39 p.la 210, sia il capannone industriale al NCEU Fgl 39 p.la 208.

Nella planimetria generale del citato titolo concessorio con la retinatura "strutture

esistenti" compaiono i locali autorizzati con la concessione edilizia in sanatoria sopra descritta, mentre non sono graficizzati i corpi di fabbrica relativi al locale destinato ad impianti tecnologici al NCEU Fgl 39 p.IIa 207 il locale magazzino al NCEU Fgl 39 p.IIa 206 e la tettoia al NCEU Fgl 39 p.IIa 209

Per il compendio immobiliare in esame, i predetti corpi di fabbrica NON essendo presenti all'interno dei due titoli edilizi rilasciati devono ritenersi privi di titolo edilizio e pertanto suscettibili di demolizione.

Inoltre si sono riscontrate diverse difformità edilizie.

NCEU Fgl 39 p.IIa 208 Capannone industriale

Modifica dei prospetti, attraverso un diverso posizionamento di alcune bucaure.

Si potrà ottenere la sanatoria postuma (Scia Postuma) delle modifiche prospettiche acquisendo tutti i N.O. sovracomunali ed autorizzazione di legge, sentito preventivamente il locale ufficio comunale.

NCEU Fgl 39 p.IIa 210 Uffici con vani ad uso abitativo

Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica ai prospetti per diverso dimensionamento e posizionamento delle bucaure; inoltre è stata realizzata un'appendice volumetrica addossata sul lato Sud al predetto immobile;

Si potrà ottenere la sanatoria postuma (Scia Postuma) dei lavori interni e delle modifiche prospettiche acquisendo tutti i N.O. sovracomunali ed autorizzazione di legge, sentito preventivamente il locale ufficio comunale. Si dovrà procedere inoltre alla demolizione dell'appendice volumetrica.

NCEU Fgl 39 p.IIa 209 tettoia

Non presente nei titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'ente locale, quindi da demolire e non sanabile.

NCEU Fgl 39 p.IIa 212-213-214

Depositi per macchine; è presente nella planimetria catastale una tramezzatura che non è presente nei titoli edilizi e nei luoghi. Si dovrà aggiornare la planimetria catastale a cura del futuro acquirente.

NCEU Fgl 39 p.IIa 207 impianti tecnologici

Non presente nei titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'ente locale, quindi da demolire e non sanabile.

NCEU Fgl 39 p.IIa 211 deposito

E' presente una tramezzatura che non è presente nei titoli edilizi. Si dovrà demolire la stessa.

NCEU Fgl 39 p.IIa 206 magazzino

Locale magazzino non presente nei titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'ente locale, quindi da demolire e non sanabile.

NCEU Fgl 39 p.IIa 215-216-217

Depositi magazzini e derrate agricole; ubicati sulla particella 230 al fgl 39 di altra proprietà presentano delle difformità consistenti in un ampliamento volumetrico con base di appoggio sull'area al NCT Fgl 39 p.IIa 230 di altra proprietà, diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche. Si ritengono insanabili tali modifiche e quindi oggetto di rimozione. Permane la problematica di dover accedere ai predetti immobile attraverso servitù di passaggio su area di terzi. Il valore economico del bene in esame, analizzato singolarmente è stimabile in euro 10.000,00 visto il cattivo stato di manutenzione, mentre i costi di demolizione delle porzioni non sanabili, le lavorazioni per eseguire il raccordo con gli elementi strutturali delle volumetrie sanabili e regolari, gli oneri comunali, paesaggistici e tecnici per la sanatoria edilizia sono quantificabili in circa pari a circa 15.000,00. Si evidenzia quindi la non economicità per la vendita del cespite analizzato,

I costi totali, necessari per ristabilire la conformità generale all'interno del compendio immobiliare eseguito sono stimati in circa 60.000,00 euro. Tali costi sono a carico della procedura e pertanto a detrarre dal valore complessivo generale del compendio immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

I beni non risulterebbero sottoposti a procedimenti giudiziari.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 14 di 20

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) il compendio è risultato in stato di disattività totale e di non utilizzo alcuno.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non è assoggettato ad usi civici (vedi certificato allegato).

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della proprietà di GIOVE GAS SRL;

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Analizzati attentamente i terreni de quo, verificata la contiguità delle aree, gli accessi alle aree e le servitù preesistenti, dopo valutazione commerciale e di mercato, ritiene che di individuare un unico lotto di vendita.

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare un Unico Lotto di vendita costituito da:

Immobili al NCEU al F.gl 39 p.la 206 graffata con 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e NCT al F.gl 39 p.la 231 di proprietà della società GIOVE GAS SRL con sede in Tarquinia (VT) CF 01419410566 graffate tra di loro categoria D/7 rendita € 8.134,00.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il **metodo "sintetico monoparametrico"**, mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da

molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_0 = B_f / r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio r non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento.

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il **metodo "sintetico monoparametrico"**,

Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il **valore unitario ordinario (€/m²)** che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il **valore unitario reale**.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per V_m s'intende il valore di mercato:

$$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$$

Le fasi della stima sono pertanto:

A) determinazione della superficie commerciale;

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) coefficienti di differenziazione;

D) calcolo del valore reale

A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 2005 "Computo della superficie commerciale degli immobili" e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

B) Valore unitario ordinario

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica;
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

D) Valore reale

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale presa a riferimento **è la superficie regolarmente assentita.**

Pertanto nella sottostante tabella sono state inserite le misurazioni dei vani ma con la originaria e legittimata destinazione d'uso.

| Destinazioni delle superfici residenziali | MQ | Coeff. % | MQ raggugliati |
|---|-------|----------|----------------|
| Sup LORDA REGOLARE COMPENDIO | 1167 | 1 | 1167 |
| PARZIALE SUP. COMMERCIALE | | | 1167 |
| Altre superfici | | | |
| Terreno pertinenziale (il 1% della sup.) | 13395 | 0,01 | 133,95 |
| PARZIALE SUP. COMMERCIALE | | | 1300,95 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE | | | 1300,95 |

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa **mq 1167,00** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente

assentita), mentre la superficie lorda a destinazione industriale/non residenziale è pari a mq **1300,95**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: TARQUINIA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: IT1

Microzona catastale n. 1

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni tipici | NORMALE | 300 | 450 | L | 1,3 | 1,9 | N |

Il valore di mercato abitazioni civili, al 1° semestre del 2023 (ultimo censito), zona extra urbana agricola, considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 300,00 ad €/mq 450,00. Si assumerà come base il valore medio pari ad €/mq 375,00.

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

| | Aliquota (%) | Sup. Comm. | Valore unit. | Stima (€) |
|---|--------------|------------|--------------|---------------------|
| Valore di Mercato | 100% | 1300,95 | 375,00 | 487.856,25 |
| Decurtazioni per: | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Costo opere per il ripristino della conformità edilizia dell'immobile | | | | -60.000,00 |
| PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO | | | | € 427.856,25 |

VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA così calcolato può essere arrotondato ad **€. 425.000,00 (Euro quattrocentoventicinquemila/00)**.

Di tale somma quanto ad € 50.000,00 è stimabile come il valore del solo terreno oggetto di esecuzione al NCT al Fgl 39 p.IIa 231

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 20 fogli di carta formato oltre allegati.

Santa Marinella, lì 11 luglio 2024

Architetto Roberto Marongiu

OSSERVAZIONI/NOTE ALLA BOZZA DI CTU

Lo scrivente in data 11/07/2024 ha inviato alla procedente e società esecutata bozza della CTU per eventuali note/osservazioni, con termine entro e non oltre il 26/07/2024.

Non è pervenuta alcuna nota/osservazione dalle parti in giudizio.

Santa Marinella, lì 21 agosto 2024

Architetto Roberto Marongiu