

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 44/22**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT.SSA Alessandra Dominici

C.T.U.: Arch. J. Stefano Bondesan

CUSTODE:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato



A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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



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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni



immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione delle attività peritali:

La presente relazione peritale è stata eseguita e stipulata considerandolo stato attuale dei beni pignorati, il CTU, ricevuto l'incarico ha effettuato un primo sopralluogo ai terreni oggetto di perizia, constatando che sul terreno aggrava un complesso immobiliare costituito da un hotel con piscina e servizi in stato costruendo.

La localizzazione ha presupporre che l'immobile è stato edificato con una variante al PRG, dato che i terreni sono agricoli e le norme tecniche comunali non potevano prevedere una costruzione simile in zona E.

Nella prosecuzione delle attività commissionate dal giudice è emerso che l'immobile è stato oggetto di Contratto d'area in variante di PRG e successiva Conferenza di servizi che sostituisce il permesso a costruire per la costruzione dell'albergo e delle costruzioni limitrofe. L'immobile è stato oggetto di numero cinque varianti che hanno modificato la distribuzione interna delle stanze e della dislocazione della piscina e dei locali servizi.

Il CTU al fine di esercitare le verifiche di legittimità ha così fatto accesso agli atti nei rispettivi enti coinvolti, Comune di Tarquinia, Provincia di Viterbo Ufficio difesa del Suolo e Genio Civile, constatando che l'immobile è legittimato dalla procedura acconsentita tramite conferenza di servizi e che tutte le pratiche hanno necessità di completamento.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	26/05/2022	Accettazione incarico	
	Fascicolo telematico	26/05/2022	Completo	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	26/05/2022	Visura storica	All. 01
	Conservatoria	05/08/2022	Ispezione Ipotecaria	All. 02
GOOGLE	Coordinate geografiche		<u>42.167558, 11.786378</u>	
REGIONE LAZIO	Sistema territoriale Geoportale		Vincoli ambientali	All.03
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI VITERBO	Urbanistica	Conferenza dei Servizi n° 130632 del 08/07/2009		All. 04



UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Pubblicità Immobiliare	Protocollo di richiesta RM 780469 del 2022 Ispezione n. RM 780500/4 del 2022	All.02	
	Locazioni			
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Compravendita del 23/06/2001	All. 02	
	Atto Ultraventennale	Compravendita del 23/06/2001 Registro Particolare 4682, Registro Generale 6160	ALL.02	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE PIGNORATO	Inizio delle operazioni peritali	20/06/2022 h.12.00	Verbale di sopralluogo	All. 05
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	X	05/08/2022		No
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	05/08/2022		No
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- Immobile Foglio 123, part. 94,102,104,131,124,118,129,122,116,126,133,93,100,128,127,59,45
- Tipo : Terreno Seminativo

IPOTECHE:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento, del 03/06/2008– Registro Particolare 1312
Registro Generale 6087

PIGNORAMENTI:

Trascrizione del 14/04/2022- Registro particolare 2952 Registro Generale 3988 (Repertorio 357/2022 del 02/02/2022)
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
PROVENIENZA (1. F): Atto tra vivi- Compravendita: [REDACTED] vendeva a [REDACTED] 26/03/2001	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Non ne ricade il caso	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Non ne ricade il caso
--

-e2 – Certificato di matrimonio: Non ne ricade il caso
--

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile:

I beni immobiliari oggetto di pignoramento sono situati in località Pantano nel comune di Tarquinia (VT); trattasi di terreni del tipo seminativo per i quali è stato approvato una variante al PRG per la realizzazione di struttura turistico ricettiva consistente in albergo e servizi.

Immobile	Tipo: Struttura turistico ricettiva	
COMUNE	Tarquinia	
VIA / CIVICO	Loc. Pantano	
PIANO/INTERNO		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. LORDA
	HOTEL /ALBERGO	7130 mq
Accessori dell'immobile	SUPERF. UTILE	
	Strutture complementari di servizio, Piscina e servizi	660 mq + 65 mq servizi
	Parcheggi e viabilità in progetto in aree esterne	6500 mq



						Elaborato grafico	All. 06
						Documentazione fotografica	All. 07
CONFINI							
Il bene in oggetto non è stato accatastato e insiste sulle seguenti particelle catastali							
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.							
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale
123	93 94 100						
Indirizzo: Località Pantano, Comune di Tarquinia (VT)							
CARATTERISTICHE INTERNE							
La struttura ricettiva si sviluppa su 5 piani, di cui uno seminterrato, tre fuori terra ed un sottotetto. L'accesso principale dell'immobile è composto da portale con chiusure in vetro e ferro con porta girevole con rispettive porte laterali a battente con antipanico, attraverso al quale si accede alla Hall di accoglienza clienti, dove alle spalle si distribuiscono i vani ufficio e servizi del personale, oltre che ai vani tecnici impiantistici di controllo della struttura. L'immobile in pianta ha uno sviluppo a C con corpo centrale che unisce i corpi laterali. I piani sono serviti da due ascensori ed uno di servizio al personale con vani scala ad uso dei clienti, utilizzati anche come vie di fuga in quanto le pareti sono REI 120. Di servizio ai piani troviamo bagni comuni distinti per genere e vani tecnici di controllo ambientali. Nella struttura ci sono tre diversi tipi di camere che si distinguono per dimensioni, servizi e dislocazione, sul corpo centrale le camere hanno dimensioni complessive di 38 mq compreso il bagno, sui corpi laterali invece stanze da 20 mq e sulle estremità delle stesse nel lato interno stanze da 40 mq con sala ed accessori. Le camere si sviluppano sul piano terra, primo e secondo, mentre nel sottotetto ci sono delle predisposizioni ma ad oggi è open space. Il Piano seminterrato è destinato ai servizi ed ai dipendenti, ha una superficie di 2100 mq Lordi e l'accesso è garantito dall'esterno attraverso una rampa ad uso gestionale e internamente dalle scale della struttura, ad oggi il piano seminterrato è allo stato rustico, gli impianti non sono stati eseguiti, sono presenti delle tramezzature per la divisione degli ambienti anche senza intonaco. Il progetto, ultima variante del 2012, prevede, per il piano seminterrato, servizi alle persone complementari alla struttura ricettiva, ossia, Ristorante con Cucina e servizi dedicati, palestra, sala convegni e sala riunione, locali impianti centrale elettrica e trattamento di aria. Il piano terra si sviluppa su 1550 mq, il primo ed il secondo è di 1160 mq, per una superficie destinata alle camere di 3870 mq lordi, che si dividono in n. 89 camere con bagno, mentre complessivamente la struttura è di 7130 mq. In copertura sono posizionati n 8 macchinari per il trattamento dell'aria dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento, la distribuzione è posizionato nel controsoffitto dei corridoi di piano con deviatori/collettori al fine di servire le singole stanze. E 'previsto anche un sistema di ricambio dell'aria che è destinato solo ai locali bagni con machine di scambiatore di calore posizionato nel seminterrato. A concludere, le camere (in totale 89) possono essere suddivise in tre tipologie: da due posti letto (80 camere), con tre posti letto (4 camere) e con sei posti letto (5 camere). Le stanze che affacciano all'esterno non sono tutte dotate di balcone di circa 3 mq, le finestre sono in pvc con doppio vetro. Il rilievo ha evidenziato che le opere sono pressoché complete ai piani primo e secondo anche nelle finiture e quelle del piano terra presentano finiture complete ma mancano di porte ed hanno i bagni completi di sanitari e rubinetterie in parte. Lo stato di manutenzione appare insufficiente, la struttura abbandonata da circa 10 anni necessita di manutenzione in relazione agli impianti installati, alle finiture interne ed in alcune stanze c'è segno di infiltrazioni alla base delle murature in corrispondenza del terrazzo esterno.							



CARATTERISTICHE ESTERNE
Esternamente l'immobile è parzialmente rivestito da pannelli in ferro a creare un layout con archi misti a parti intonacate di colore celeste, che in alcune parti necessitano di ripristini. Il progetto approvato prevedeva due scale antincendio esterne poste nel prospetto sud ma ne è stata edificata una La piscina ed i relativi servizi, dislocati nell'area pertinenziale sub 93 e 100 del foglio 123, sono allo stato rustico con impianti predisposti. L'area risulta inagibile in quanto il verde e i materiali di risulta impediscono l'accesso diretto. Il complesso immobiliare è dotato di impianto di depurazione costituito da elementi prefabbricati ed interrati presso il sub 45 nelle vicinanze del fosso di scolo. Nell'area pertinenziale si notano una serie di chiusini al fine della raccolta delle acque piovane.

Terreni

Terreni			Seminativo e pascolo			
COMUNE			Tarquinia			
VIA / CIVICO			Località Pantano			
TIPO COLTURA						
TOTALE SUPERFICIE			Mq 37.736			
SERVITU'						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegato 07	
CONFINI						
Il lotto pignorato confina con le particelle 60,46,146,67,68,65,66,58 del foglio 123						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
123	94		2	8.291 mq	94,20 €	29,97 €
123	102		2	614 mq	6,98	2,22
123	104		2	276 mq	3,14	1,00
123	131		2	14 mq	0,16	0,05
123	124		2	29 mq	0,33	0,10
123	118		2	38 mq	0,43	0.14
123	129		2	7 mq	0,08	0,03
123	122		2	32 mq	0,32	0,12
123	116		2	54 mq	0,61	0,20
123	126		2	102 mq	1,16	0,37
123	133		2	48 mq	0,55	0,17
123	93		2	8032 mq	91,26	29,04
123	100		2	17350 mq	197,13	62,72
123	128		2	163 mq	1,85	0,59
123	127		2	289 mq	3,28	1,04
123	59		2	20 mq	1,14	0,72
123	45		2	2377 mq	2,21	1,10
Indirizzo: Località Pantano comune di Tarquinia, VT						
CARATTERISTICHE						
I terreni sono di pertinenza del complesso immobiliare in costruzione ed in fase di ultimazione, ad oggi è incolto e						



molte delle stesse, nel progetto approvato, sono destinate a parcheggi o aree a verde.

Da evidenziare che i terreni sono stati oggetto di esproprio immobiliare per pubblica utilità in quanto attraversata da strada complanare all'autostrada A12 per una superficie rilevata di circa 5300 mq e che il fondo è attraversato da servitù di elettrodotto.

Quesito 2.B)

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

Non ne ricade il caso.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Le informazioni contenute nel pignoramento, riguardanti l'ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento, corrispondono a quanto riscontrato dal CTU. I dati indicati nel pignoramento sono corretti.

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

-a1:

-a2

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Il complesso immobiliare in fase di costruzione non è stato accatastato, non appare ne nelle mappe catastali terreni che nelle visure catastali fabbricati, non si ritiene opportuno effettuare l'accatastamento in quanto in stato costruendo e non definito per varie parti della stessa.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie: All. 01

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Il terreno oggetto di pignoramento ricade in zona E - Attività agricole - Sottozona E1 Zone per attività agricole di

trasformazione.

Quesito 4.B) – CDU

All. 08

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Presente negli allegati

Quesito 4.C) - Titoli edilizi All. 06.1

Regolarità edilizia:

Effettuati gli accertamenti presso gli uffici Comunali di Tarquinia, gli uffici uso del suolo della Provincia di Viterbo e il Genio Civile si relaziona quanto segue:

L'immobile è stato edificato con Conferenza di servizi contratto D.C.C.N. 83-09 in relazione all'approvazione del I Protocollo aggiuntivo di Contratto d'area Montalto di Castro Tarquinia ed è stato oggetto successivamente di n.5 varianti non essenziali, ultima prodotta del 2012 (allegato 06.1) per il quale sono rappresentati gli immobili oggetto di pignoramento allo stato dei luoghi, sia per quanto riguarda prospetti, distribuzione interna che planimetria del lotto.

Le procedure edilizie sono avviate e pressoché complete, al genio civile non vi è la presenza di collaudo delle opere in Cemento Armato e ferro.

Per procedere alla conclusione dei lavori occorre presentare opportuna pratica edilizia, individuata anche attraverso le lavorazioni necessarie alla trasformazione del bene.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non presente alcun certificato di agibilità/collaudo

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Non sono state trovate rilevati difformità edilizie, l'immobile corrisponde alle autorizzazioni rilasciate e differiscono solo per la non completezza delle opere del piano seminterrato.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X
Vincolo ambientale c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98	Esistente per le particelle 45-59 del foglio 123	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali Non ne ricade il caso

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali:
Altro: Non ne ricade il caso

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici
In seguito ad una ricerca effettuata presso il comune di Tarquinia non risultano inserite in elenco delle particelle gravate da Usi Civici.
All.09



6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Lotto in località Pantano Foglio 123, part. 94, 102, 104, 131, 124, 118, 129, 122, 116, 126, 133, 93, 100, 128, 127, 59, 45	X	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Lotto in località Pantano Foglio 123, part. 94, 102, 104, 131, 124, 118, 129, 122, 116, 126, 133, 93, 100, 128, 127, 59, 45		Atto di compravendita del 23/06/2001	Trascrizione del 14/04/2022- Registro particolare 2952 Registro generale 3988

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

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
Non ne ricade il caso
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

--



7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Lotto unico		Foglio 123 , part. 94, 102, 104, 131, 124, 118, 129, 122, 116, 126, 133, 93, 100, 128, 127, 59, 45	1	Trascrizione del 27/03/2001_Registro Particolare 1822 Registro Generale 2704

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità: I beni immobiliari pignorati sono complementari e non divisibili fisicamente.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

All. 10-11

• Superficie commerciale

Immobile lotto unico		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		7130	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	7130
Accessori	Aree scoperte e viabilità	37700 – 5300 (esproprio Autostradale) = 32400	Superficie terreni calcolato al 100%	32400

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato

Descrizione metodo

Per la valutazione dei beni in oggetto si considerano due metodi per la ricerca del più probabile valore:

Valutazione 1)

Comparazione dei beni con immobili simili dislocati nelle vicinanze prendendo in considerazione l'opera finita funzionanti e avviate, oppure immobili in fase di costruzione, rapportando il valore medio di mercato individuato al caso specifico.

Valutazione 2)

Metodo del costo di costruzione. Stima che verrà eseguita con metodo della retro progettazione, ovvero individuando tutte le opere realizzate ad oggi, sia nelle quantità che nella completezza, e individuando con i prezzi regionali o del

Genio Civile tutti i costi necessari affrontati per avere l'immobile così come ad oggi allo stato di fatto, esclusi tutti i beni mobili e compresi tutti gli impianti individuati.

Valutazione 01 Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Struttura ricettiva	Val. immobili simili	Min.445,00 ÷ Max. 1.398,00	€/mq 921,00	€/mq 920,00
	OMI	Non valutabile		
	BI	Non valutabile		
Terreno seminativo	Val. locali	Min. 2,00 ÷ Max.3,12	€/mq 2.56	€/mq 2.02
	OMI	1.48	€/mq 1.48	
	BI	Non valutabile		
Terreno pascolo	Val. locali	Non valutabile		€/mq 0,63
	OMI	0.63	€/mq 0.63	
	BI	Non valutabile		
Terreno pascolo cespugliato	Val. locali	Non valutabile		€/mq0,59
	OMI	0.59	€/mq 0.59	
	BI	Non valutabile		

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

I prezzi medi di riferimento, individuati in base al confronto ed ai parametri dell'osservatorio del mercato immobiliare, sono comprensivi delle opere pertinenziali tipici di zona e di uno stato manutentivo paragonato allo stato dei luoghi, inoltre particolare attenzione e raffronto è stato valutato in funzione della raggiungibilità e dell'appetibilità, attraverso una riduzione percentuale del prezzo medio individuato dovuto anche alla vetustà delle opere anche incomplete.

In base alle caratteristiche dell'immobile analizzato, considerati i parametri oggettivi e territoriali, lo stato manutentivo, le caratteristiche architettoniche, l'esposizione, lo stato attuale del bene, si individua quale prezzo medio al metro quadro pari a € 900 per le opere edili, € 1,48 per terreni seminativi, € 0,63 per terreni a Pascolo e € 0,59 per terreni pascolo cespugliato, quindi:

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Struttura turistico ricettiva	7130	900	6.417.000€
Terreno seminativo	35300 – 5300 (esproprio) = 30000 mq	1.48	€ 44.400,00
Terreno pascolo	2.377	0.63	€149,75
Terreno pascolo cespugliato	20	0.59	€ 11,80
Valore di Mercato per la struttura ricettiva in cifra tonda			€ 6.461.561,55
Valore di Mercato con metodo di comparazione per l'intero complesso			€ 6.400.000,00

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

Il bene pignorato non ha necessità di sanatorie, ma le opere necessarie per il completamento al fine della prossima utilizzazione prevedono un investimento al fine di realizzare un immobile funzionale e tale valore non può essere individuato in questa sede.

- Altri tipi di detrazione

Descrizione:

L'immobile è in fase di costruzione, inoltre è stato abbandonato per circa 10 anni, gli impianti non hanno avuto alcuna manutenzione, l'immobile era in parte infestato da piccioni che hanno nidificato e l'intera area necessita di sfalcio e



<i>ripristini. Per tali ragioni si ritiene opportuno detrarre un valore di circa il 10% del costruito</i>		
- Stima del valore di mercato -		
Lotto 1	€ a detrarre	Totale Euro/00
Complesso Turistico ricettivo	6.400.000,00 - 640.000,00	<u>5.760.000,00 €</u>

<u>Valutazione 02: Costo di costruzione</u>			
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Il metodo utilizzato per il costo di costruzione è considerato quale valore dei beni individuato con i costi effettivamente sostenuti per dare l'opera allo stato attuale, considerando le finiture, gli impianti le strutture portanti e tutto ciò che è necessario al fine di redigere un Computo metrico estimativo basato sui prezzi Nazionali DEI 2021 e rapportati allo stato costruendo, decurtando la percentuale di adeguamento in funzione dello stato manutentivo. Al fine di desumere il costo effettivo di costruzione si è effettuato il rilievo diretto del complesso, il censimento degli impianti e inserito i dati e le quantità nel computo metrico, individuando un costo di costruzione allo stato di fatto pari a 6.630.000,00 € (allegato 11 – CME)			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Struttura turistico ricettiva			€ 6.630.000,00
Terreno seminativo	35300 – 5300 (esproprio) = 30000 mq	1.48	€ 44.400,00
Terreno pascolo	2.377	0.63	€149,75
Terreno pascolo cespugliato	20	0.59	€ 11,80
Valore di Mercato per la struttura ricettiva in cifra tonda			€ 6.674.561,55
Valore di Mercato con metodo di comparazione per l'intero complesso			€ 6.600.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) –			
<i>Il bene pignorato non ha necessità di sanatorie, ma le opere necessarie per il completamento al fine della prossima utilizzazione prevedono un investimento al fine di realizzare un immobile funzionale e tale valore non può essere individuato in questa sede.</i>			
- Altri tipi di detrazione			
Descrizione: <i>L'immobile è in fase di costruzione, inoltre è stato abbandonato per circa 10 anni, gli impianti non hanno avuto alcuna manutenzione, l'immobile era in parte infestato da piccioni che hanno nidificato e l'intera area necessita di sfalcio e ripristini. Per tali ragioni si ritiene opportuno detrarre un valore di circa il 10% del costruito</i>			
- Stima del valore di mercato -			
Lotto 1	€ a detrarre	Totale Euro/00	
Complesso Turistico ricettivo	6.600.000,00 - 660.000,00	<u>5.940.000,00 €</u>	

A seguito dell'analisi estimativa, confrontando i due metodi utilizzati, si ritiene il valore di mercato più probabile pari a € 5.800.000,00



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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Tarquinia li 20/10/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. J. Stefano Bondesan

