TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.G.E. n. 153/2015

Promossa da: UNICREDIT S.P.A.

Nei confronti di: [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.: Dott.ssa Carmela Margherita RODA'

C.T.U.: Dott. Ing. Claudio UBALDI – Civitavecchia

Prossima Udienza: 02 marzo 2018

Civitavecchia, 05 febbraio 2018

IL C.T.U.
Dott. Ing. Claudio Ubaldi

INCARICO DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il G.E. Dott.ssa Paola Romana Lodolini ha nominato Consulente Tecnico di Ufficio, per la esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Ing. Claudio Ubaldi, nato a Foligno (Pg) il 28.02.1963, C.F. BLDCLD63B28D653S, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma dal 2010 al n. B32551, nonché iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Civitavecchia.

Nel corso dell'udienza del 02.03.2017, nella quale ha prestato giuramento secondo la formula di rito in qualità di C.T.U., nel procedimento indicato in oggetto, è stato incaricato di rispondere ai seguenti quesiti.

*o*o*o*

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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) **descriva, previo necessario accesso**, 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.);

3) **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;

4) **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;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;

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

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

9) **dica,** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, 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;

10) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

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

12) **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;

13) **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;

*o*o*o*

OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto, nel corso dell'Udienza del **02.03.2017**, accettando, giura di buon adempiere all'incarico conferitogli.

In data **10.04.2017** si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia per acquisire informazioni sulla consistenza degli immobili pignorati (allegati n. 2, 3, 4, 5 e 6).

In data **19.04.2017**, alle ore 9,00, così come stabilito con il G.E. Dott.ssa C. Margherita Rodà in sede di giuramento, presso l'immobile sito in via Dei Cleusina n. 13 B, nel comune di Tarquinia, il sottoscritto inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio. Nessuno è presente, nonostante l'avvenuto preavviso a mezzo di telegramma, il c.t.u. suona ripetutamente il campanello ma nessuno apre e l'immobile dall'esterno sembra privo di occupanti; vengono eseguite delle foto dall'esterno in quanto l'accesso all'immobile è impossibilitato. Alle ore 9,40, preso atto che nel frattempo nessuno si è presentato per consentire l'accesso, il c.t.u. chiude il verbale dopo averlo letto, confermato e sottoscritto (*allegato n. 1.1*).

In data **21.09.2017**, con PEC indirizzata al Comune di Tarquinia protocollata al n. 27055, trasmetto richiesta di accesso agli atti per reperire la documentazione tecnica relativa all'immobile pignorato, documentazione che ritiro in data **07.11.2017** e in data **04.01.2018** (*allegati n. 8, 9, 10, 11 e 12)*

In data **14.11.2017,** alle ore 12,10 presso l'immobile sito in via Dei Cleusina n. 13 B, nel comune di Tarquinia, il sottoscritto prosegue le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti oltre al c.t.u., il signor [redacted] Nel corso del sopralluogo vengono ispezionati accuratamente i luoghi, vengono scattate fotografie ed eseguite le necessarie misurazioni. Ricevo dal signor [redacted] copia del contratto di compravendita dell'immobile repertorio n. 74137/17690. Alle ore 13,20, dopo avere letto, confermato e sottoscritto il verbale si dichiara terminate le operazioni peritali in sito.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n° 1)

E' stato eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eseguiti gli opportuni accertamenti di verifica presso i Pubblici Uffici Competenti.

Nel fascicolo agli atti la documentazione risulta completa ed esaustiva, si è provveduto comunque ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria dell'unità immobiliare, la visura catastale, la dimostrazione grafica con la divisione e l'elenco dei subalterni e uno stralcio del foglio di mappa.

Di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come verificate presso gli uffici competenti e in base alla documentazione in atti.

- **Ipoteche**

1. Ipoteca volontaria, per un totale di € 1.370.000,00 (unmilionetrecentosettantamila virgola zero zero), a garanzia di mutuo del 17 marzo 2006, atto notarile pubblico, Notaio Giovanni Parasassi, repertorio n. 74138, come da iscrizione del 18 marzo 2006 ai nn 2889 Reg. Gen. e 685 Reg. Part., a favore di BANCA PER LA CASA SPA, con sede in Milano, c.f. 13263030150, per la quota dei diritti pari a 1/1, e grava su immobile oggetto della presente procedura.

2. Ipoteca legale, per un totale di € 601.707,42 (seicentounomilasettecentosette virgola quarantadue), ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 modificato dal d. lgs 46/99 e dal 193/01, atto amministrativo del 14/05/2009, emessa da Equitalia Polis S.p.A., repertorio n. 114191/71, come da iscrizione del 09 giugno 2009 ai nn 7467 Reg. Gen. e 1904 Reg. Part., a favore di Equitalia Polis S.p.A., con sede in Napoli, per la quota dei diritti pari a 1/1, e grava su immobile oggetto della presente procedura.

- **Pignoramento**

1. Pignoramento immobiliare come da trascrizione del 3 agosto 2015 ai nn. 6290 Reg. Gen. e 4517 Reg. Part., atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia in data 29 maggio 2015, rep. 3340 a favore di "UNICREDIT SPA", con sede in Roma, per la quota dei diritti pari a 1/1, e grava su immobile oggetto della presente procedura.

- **Sequestri**

Non risultano sequestri in atto

- **Sentenze dichiarative di fallimento**

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento

- **Atti d'obbligo**

Atto d'obbligo edilizio come da trascrizione del 06 novembre 2003 ai nn. 13291 Reg. Gen. e 7437 Reg. Part., atto d'obbligo a favore del Comune di Tarquinia a rogito Notaio Giovanni Parasassi rep. 68425 raccolta 15664 data 28 ottobre 2003 su terreno in Tarquinia distinto al N.C.T. al foglio 130 particella 117.

- **Atto di provenienza ultraventennale**

Risulta agli atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dottor Carlo Pennazzi Catalani, notaio in Velletri.

- **Proprietà**

  L'immobile in oggetto è di proprietà del signor [redacted] pervenuto con atto di compravendita del 17 marzo 2006 a rogito del Notaio Giovanni Parasassi in Tarquinia repertorio n. 74137 raccolta 17690 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data 18/03/2006 al n. 1703 Reg. Part. e al n. 2888 Reg. Gen. di formalità (*allegato n. 7*)

- **Dati catastali (*allegati 2, 3, 4, 5, 6 e 7*)**

  N.C.E.U. Comune censuario di Tarquinia (D024)

  Unità immobiliare distinta al Foglio **130** particella **527** subalterno **2** particella **528** (la corte)

  Categoria **A/7**, classe **1**, consistenza **11,5 vani**, sup. catastale totale: **255 m²**

  Totale escluse aree scoperte: **248 m²**, rendita euro **1752,08, (come da variazione nel classamento avvenuta in data 01.03.2006 e l'inserimento dei dati di superficie del 09.11.2015)**

  Via dei cleusina n. 13B, piano S1-T-1

  Intestato a [redacted]

  Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 In regime di separazione dei beni.

Quesito n° 2)

- In comune di Tarquinia, località Pian di Spille – Marina Velka, con accesso da Via dei Cleusina 13/B;
- Villino disposto su tre piani, di cui due fuori terra, della consistenza catastale di vani 11,5, con corte esclusiva, a confine rispettivamente con:
  - Via Cleusina,
  - Distacco con fabbricato foglio 130 particella 506
  - Viale dei Tarquiniensi, distacco terreno foglio 130 particella 127,

- ➢ Appartamento foglio 130 particella 527 sub 1 e relativa corte esclusiva particella 529,

- Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Tarquinia, al foglio 130, Particella 527 subalterno 2 e particella 528 (la corte esclusiva di pertinenza).
  - ➢ Cat. A/7 Cl. 1 cons. 11,5 vani - piano S1-T-1.
- DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento fa parte di un villino bifamiliare, completo di area di pertinenza esclusiva, composto da piano terra, piano primo e piano seminterrato, edificato nei primi anni 2000 nell'ambito della lottizzazione Pian di Spille – Marina Velka, nel comune di Tarquinia con accesso da via dei cleusina n. 13/B, con accesso pedonale anche su via dei tarquiniensi.

Si entra nell'area giardinata da un cancello di accesso pedonale in ferro posizionato lateralmente all'accesso carrabile con cui si accede alla rampa che porta al garage posto al piano seminterrato.

Il fabbricato ha struttura portante mista in muratura e cemento armato, solai parte in latero-cemento e parte in legno, copertura a tetto, pareti intonacate e tinteggiate, il tutto in buon stato di conservazione.

Il terreno su cui sorge il fabbricato è delimitato da una recinzione in muratura intonacata su ambo i lati e in parte sormontata da una inferriata metallica dotata di un cancello per accesso pedonale e di uno per accesso carrabile azionato automaticamente *(foto 1)*. Il muro di separazione tra le due unità immobiliari in corrispondenza dell'ingresso, realizzato in muratura e sormontato all'origine da una ringhiera in legno, risulta avere la ringhiera stessa completamente divelta e quindi rimossa *(foto 2)*. Nei pressi del cancello di ingresso, l'area di pertinenza è pavimentata con masselli di

calcestruzzo vibrato, cosi come i vialetti di collegamento e l'area adiacente la piscina, realizzata sul giardino retrostante, delle dimensioni di metri 12,00 per metri 6,00, con un gazebo delle dimensioni di metri 3,00 per metri 3,80 circa, posizionato parallelamente al lato lungo della piscina stessa *(foto 4)*.

Il giardino risulta, attualmente, abbandonato e quindi scarsamente curato, erba alta, piante arboree non potate. Lo stesso dicasi per le opere in ferro poste all'esterno che necessiterebbero di una opera di manutenzione puntuale *(foto 1, 3 e 4)*. L'area pertinenziale risulta essere illuminata con lampioncini posti lungo i vialetti di collegamento *(foto 3 e 4)*. Il piano terra, al quale si accede da un portico in legno rifinito con tegole in laterizio, è costituito da una cucina, due camere da letto, un bagno e un ampio salone dotato di caminetto. La cucina è sprovvista di tutti gli arredi e elettrodomestici *(foto 5)*. Il bagno risulta completo di sanitari e di vasca da bagno *(foto 6)*. I pavimenti sono realizzati in cotto, con esclusione del bagno che è pavimentato e rivestito con maioliche. Il soggiorno ha una parte del soffitto, realizzato a falda inclinata, in legno con travi a vista. Le porte sono in legno laccato bianco. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni, in legno laccato bianco e vetrocamera, sono protetti con grate di sicurezza in ferro. L'accesso principale è dotato di portoncino blindato.

La scala che mette in collegamento i tre piani è rifinita con peperino.

Dal soggiorno si esce sul retrostante giardino attraversando un ampio portico con tetto in legno e rifinito con tegole in laterizio.

Al piano primo la pavimentazione è realizzata in parquet, con esclusione dei bagni, rifiniti con pavimento e rivestimento in ceramica.

Il piano primo è costituito da tre camere da letto, una delle quali dotata di locale cabina armadio, e due bagni. Le camere hanno la copertura a falda inclinata con travi e orditura in legno a vista.

Due delle tre camere sono dotate di terrazzo. Le porte sono in legno laccato bianco, così come gli infissi esterni, dotati di persiane in legno *(foto da 19 a 23)*.

Al piano seminterrato l'accesso dall'esterno risulta sprovvisto del portoncino di ingresso *(foto 15)*.

Lungo il perimetro esterno, su due lati, è realizzata un intercapedine accessibile dai locali situati al piano, dotata di infissi in alluminio e vetro protetti con grate in ferro, il muro contro terra presenta vistose tracce di umidità.

Il piano seminterrato è composto da un ampio garage con porta basculante di accesso comandata elettricamente, un locale cantina, un wc, una lavanderia dotata di lavabo e un magazzino.

Le pareti risultano essere rifinite con intonaco e tinteggiatura, i pavimenti, così come gli zoccolini, sono realizzati in gres porcellanato, ad esclusione ovviamente del bagno pavimentato e rivestito con maioliche.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, mentre le porte interne sono in legno laccato bianco come quelle presenti ai piani superiori. Qualche mostra delle porte risulta distaccata dal muro.

Il villino è completo di impianto elettrico, citofonico ed idrico-sanitario, regolarmente allacciato alla fognatura comunale e dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta all'esterno, sotto il portico lato via Cleusina.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono, il fatto che non risulta essere abitato, se da una parte non ha reso possibile l'esecuzione di quelle

opere di manutenzione ordinaria di frequenza quotidiana, dall'altra ne ha ritardato il degrado dovuto all'utilizzo continuativo.

Viste le planimetrie relative al permesso di costruire e successiva variante *(allegati 10 e 11),* all'accatastamento *(allegato 4)* ed eseguite le opportune verifiche dimensionali degli ambienti, la superficie netta calpestabile, divisa per piani, risulta essere la seguente:

Piano Terra mq 83,27

Portici Piano terra mq 32,72

Piano Primo mq 52,63

Balconi e terrazzi piano primo mq 15,92

Piano S1 mq 105,07

Intercapedine piano S1 mq 19,81. L'area di pertinenza ha superficie catastale di mq 1469 comprensiva dell'area relativa alle strade (fino alla mezzeria) prospicenti il lotto e costituenti via dei Cleusina e via dei Tarquiniensi *(allegato 4).*

Quesito n° 3)

Non si sono rilevate difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, unica imprecisione la consistenza catastale e la rendita catastale ivi indicate pari rispettivamente a 10 vani e a € 1.291,14 (dati coerenti fino al 01.03.2006) mentre attualmente, come si evince dalla visura storica catastale *(allegato 3),* la consistenza è di vani 11,5 e la rendita catastale è di € 1.752,08.

Quesito n° 4)

Non necessario in quanto l'immobile è regolarmente accatastato con planimetria corrispondente allo stato dei luoghi come autorizzato.

Quesito n° 5)

Zona di P.R.G., secondo il P.R.G. approvato con deliberazione della G.R. del Lazio n. 3685 del 07/11/1975, ricade in zona C5 "*Marina Velka – Pian di Spille*" corrispondente alla zona omogenea tipo C del D.M. 1444/68.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dal D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e n. 1205 del 21/12/2007, - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in "Paesaggio degli insediamenti urbani" mentre nella Tavola B – Beni paesaggistici – ricade in zona lett. c) e d) "*beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche*" tutelata quindi ai sensi dell'art. 136 D. Lvo 42/04 della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 Co. 1 Lettera a) D. Lvo 42/04.

Quesito n° 6)

Il fabbricato è stato edificato con permesso di costruire n. 55/2003 del 06.12.2003 prot. n. 17734 rilasciato dal responsabile del settore 13° del Comune di Tarquinia *(allegato n. 8)* e successiva DIA in variante del 06.10.2005 prot. 23.109 *(allegati nn. 9, 10 e 11)*.

L'edificio risulta conforme a quanto autorizzato come si evince anche dall'autorizzazione di agibilità n. 168/08 rilasciata dal responsabile del settore 10° del Comune di Tarquinia. in data 17 aprile 2008 *(allegato n. 12)*.

Quesito n° 7)

Unico procedimento giudiziario è già stato trattato al Quesito n. 1.

1. Pignoramento immobiliare come da trascrizione del 3 agosto 2015 ai nn. 6290 Reg. Gen. e 4517 Reg. Part., atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia in data 29 maggio 2015, rep. 3340 a favore di "UNICREDIT SPA", con sede in Roma, per la quota dei diritti pari a 1/1, e grava su immobile oggetto della presente procedura.

Quesito n° 8)

Trattandosi di una distinta unità immobiliare, il bene pignorato può essere venduto in unico lotto, per caratteristiche tipologiche e collocazione non è possibile la divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore dell'immobile stesso. Si consiglia quindi la vendita in unico lotto.

Quesito n° 9)

Il bene è pignorato per intero e non è divisibile ed è nella piena proprietà dell'esecutato.

Quesito n° 10)

In sede di sopralluogo, l'immobile non risulta essere occupato.

Dallo stato dell'unità immobiliare l'immobile risulta essere disabitato da molto tempo.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato con atto notarile del 17/03/2006 a firma del Notaio Giovanni Parasassi, rep. 74137.

Quesito n° 11)

L'immobile, in sede di sopralluogo, non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n° 12)

- **Vincoli.**

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. E' soggetto a quelli di P.T.P.R. dei quali si è ampiamente argomentato al quesito n° 5.

- **Spese condominiali.**

L'immobile fa parte del Consorzio Lottisti Pian di Spille, al quale l'esecutato risulta dover corrispondere, per gli anni a partire dall'anno 2011/2012 e fino all'anno 2017/2018 compreso, un importo pari a € 10.582,65 oltre interessi per € 2.217,96, mentre, limitatamente ai due anni precedenti la redazione della presente relazione peritale, un importo pari a € 3.294,04 oltre interessi pari a € 187,30.

➢ **Diritti demaniali o usi civici.**

Non risultano diritti demaniali o di usi civici.

Quesito n° 13)

L'immobile in oggetto viene valutato con il metodo della stima sintetica, in base a valori unitari espressi al mq di superficie lorda, calcolata con i criteri riportati nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio (con rif. D.P.R. 138/1998) con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo attenente a beni immobiliari.

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2017 – semestre 1 *(Tarquinia: zona suburbana/Tarquinia lido – marina velka – Residenziale)* e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 2.000,00 €/mq.

Per tenere conto delle diverse destinazioni dei singoli ambienti e del loro grado di conservazione vengono utilizzati dei coefficienti di omogeneizzazione, così come riportato nel DPR 138/98.

Piano Terra:

Superfice lorda:	mq	103,36
Superfice porticati omogeneizzata:	mq	8,73

Piano Primo:

Superfice lorda:	mq	66,58
Superfice balconi omogeneizzata:	mq	1,82

Piano S1:

Superfice lorda omogeneizzata	mq	72,14

Giardino

superfice omogeneizzata	mq	45,06
Totale	**mq**	**297,69**

Il valore dell'immobile è pari quindi a € 2.000,00 x mq 297,69 = **€ 595.380,00**

Civitavecchia lì 5 febbraio 2018

Il consulente tecnico di ufficio

Dott. Ing. Claudio Ubaldi

o*o*o*o*o

Il sottoscritto, in data 5 febbraio 2018, ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti, dando termine, per eventuali note di osservazioni, fino al giorno 11 febbraio 2018; a tutt'oggi il sottoscritto non ha ricevuto risposte in merito, conferma pertanto in tutte le sue parti la relazione di consulenza tecnica d'ufficio che precede.

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto c.t.u. dott. Ing. Claudio Ubaldi riferisce all'Illustrissima dott.ssa C. Margherita Rodà, G.E. del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e per il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

o*o*o*o*o

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 28 comprensive di n. 23 foto e dei seguenti allegati:

ALLEGATI:

1. 1 Verbale di sopralluogo in data 19.04.2017
   2 Verbale di sopralluogo in data 14.11.2017
2. Estratto di mappa catastale del foglio 130 di Tarquinia
3. Visura catastale storica dell'immobile

4. Planimetria catastale dell'unità immobiliare di cui al foglio 130 particella 527 sub 2 sub 528
5. Dimostrazione grafica dei subalterni
6. Elenco subalterni
7. Copia atto di compravendita rep. 74137 raccolta 17690 del 17.03.2006
8. Permesso a costruire n. 55/2003
9. D.I.A. 245/05 per varianti in corso d'opera al p.d.c. n. 53/2003
10. Elaborato grafico (stralcio Tav. 1) D.I.A. 245/05 per varianti in corso d'opera al p.d.c. n. 53/2003
11. Elaborato grafico (stralcio Tav. 2) D.I.A. 245/05 per varianti in corso d'opera al p.d.c. n. 53/2003
12. Autorizzazione di agibilità n. 168/08
13. Mail con importi da corrispondere al consorzio "pian di spille" .

Civitavecchia lì 12 febbraio 2018

Il consulente tecnico d'ufficio

Dott. Ing. Claudio Ubaldi

Firmato Da: UBALDI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7410...

Foto 1: Ingresso principale

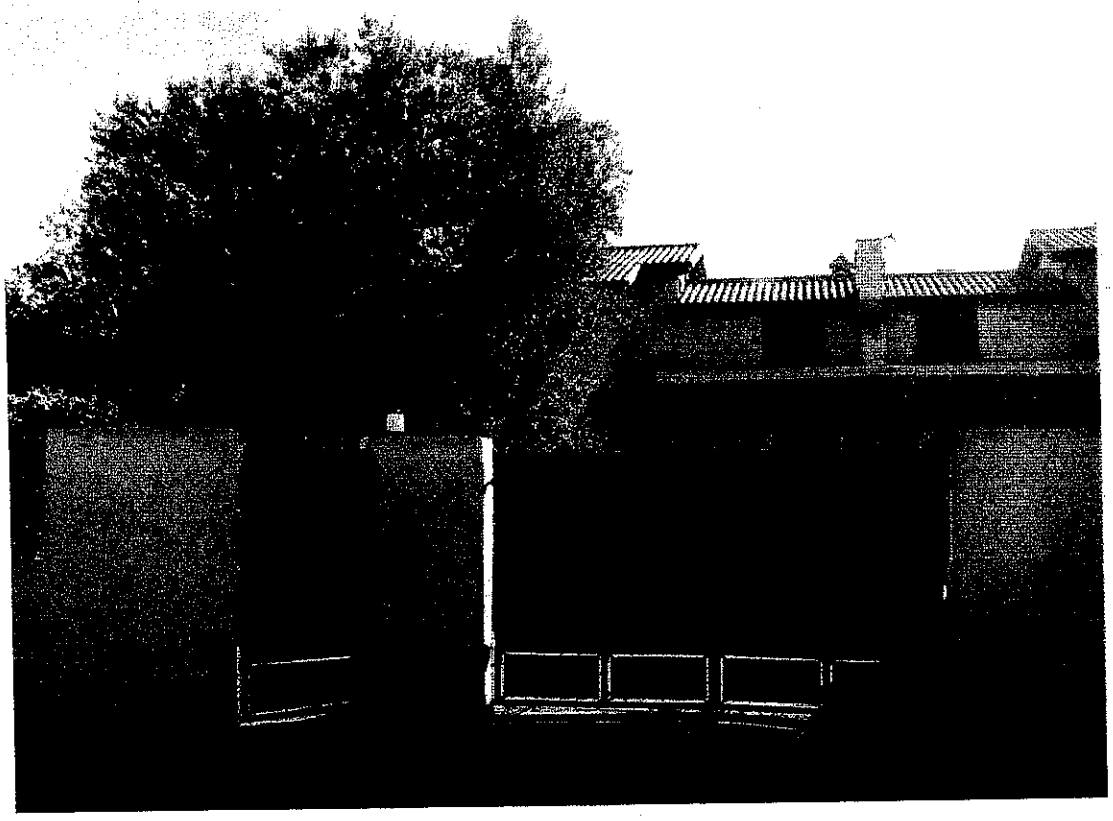


Foto 2: Muro divisorio tra le due proprietà. Recinzione divelta

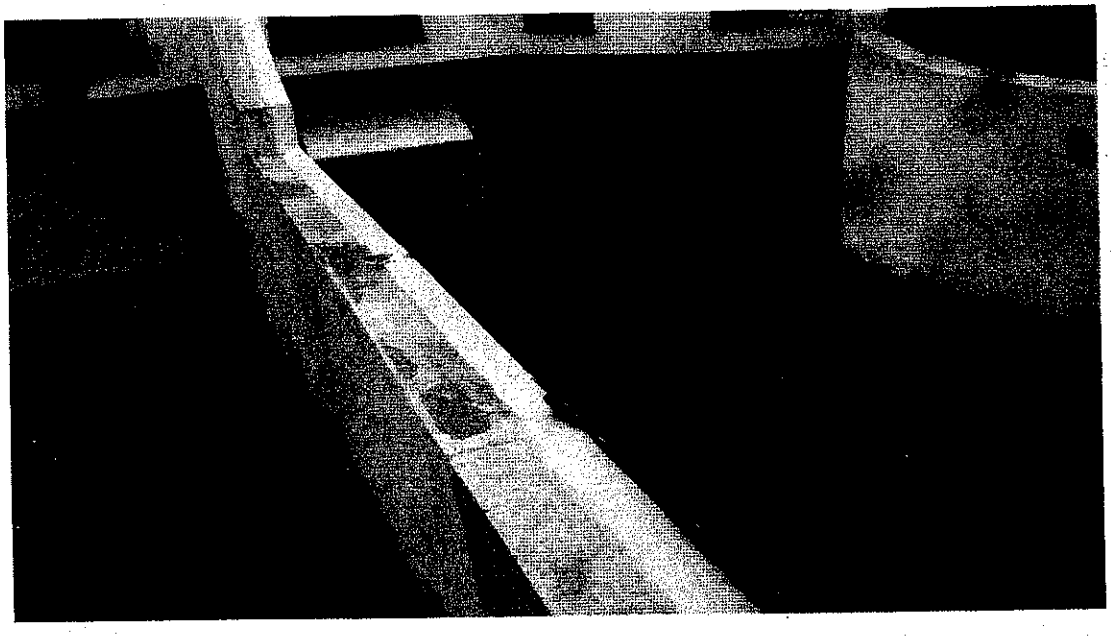
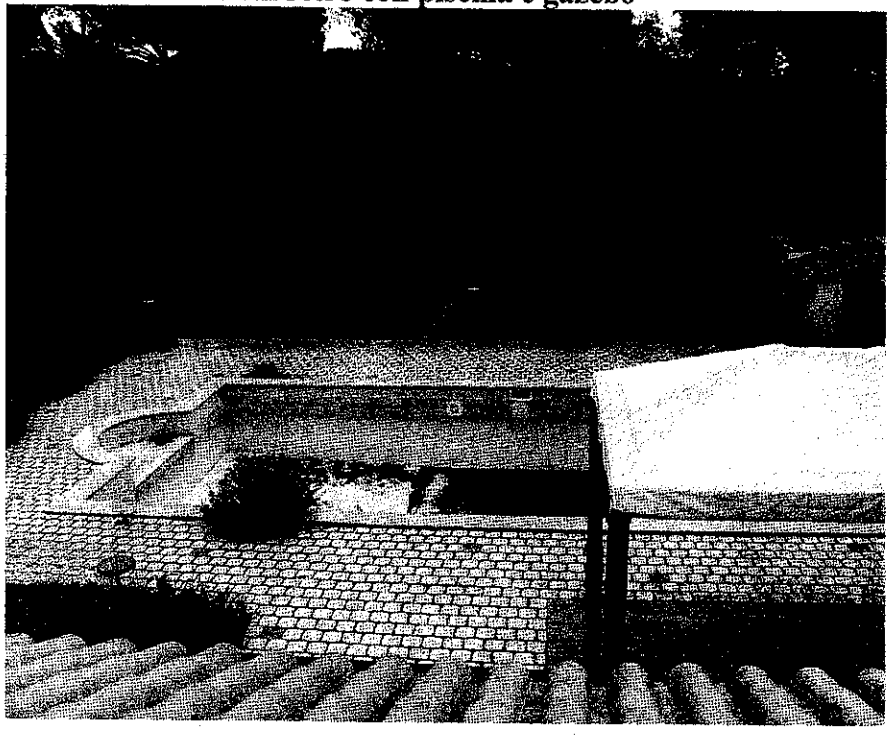


Foto 3 : Giardino d'ingresso con vialetto per zona retro edificio

Foto 4: Giardino sul retro con piscina e gazebo



PIANO TERRA

Foto 5: Cucina

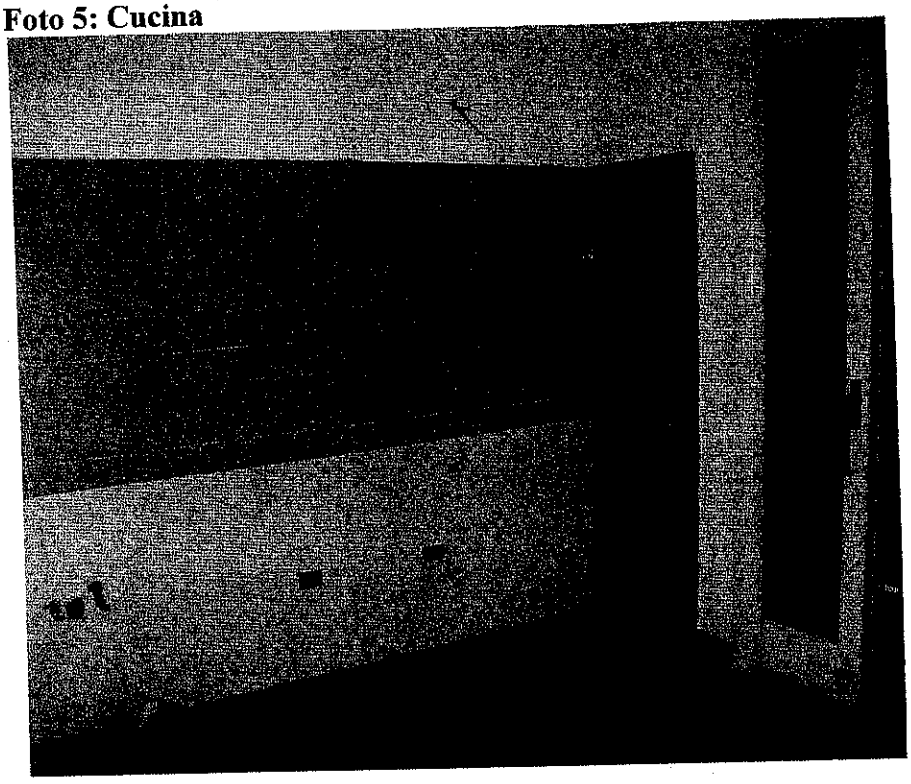


Foto 6: Bagno piano terra

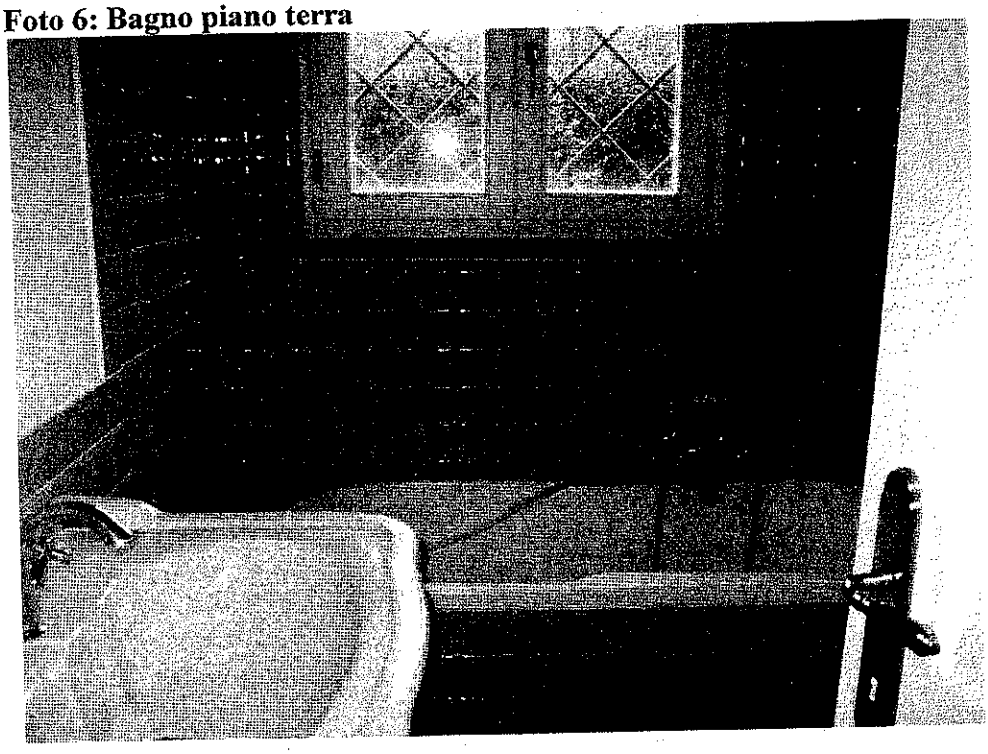


Foto 7: Camera piano terra

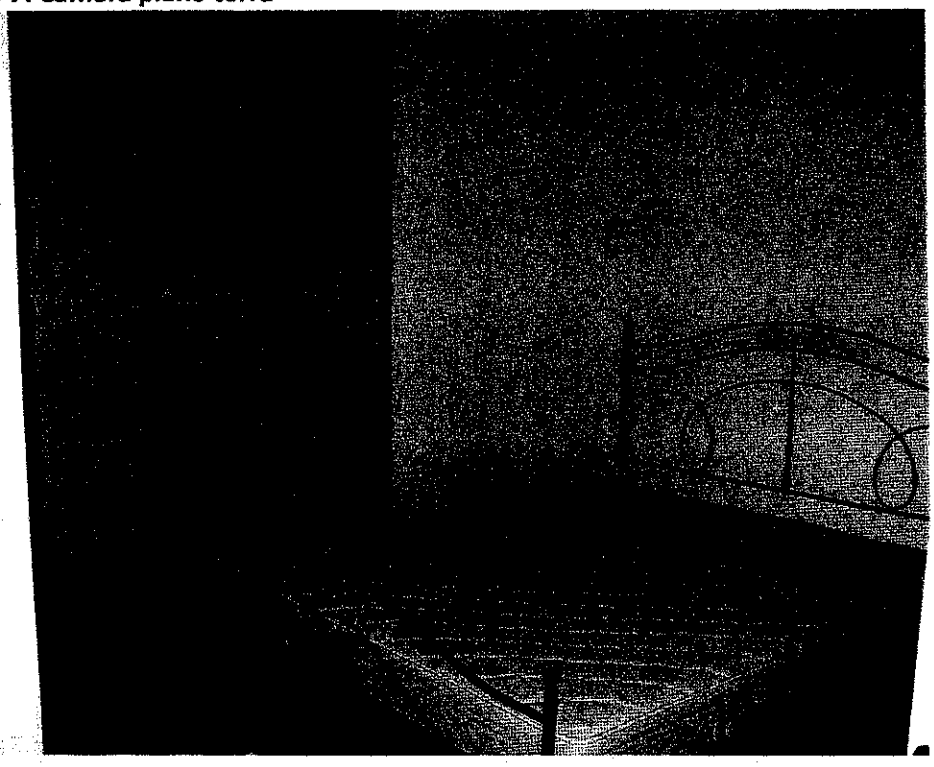
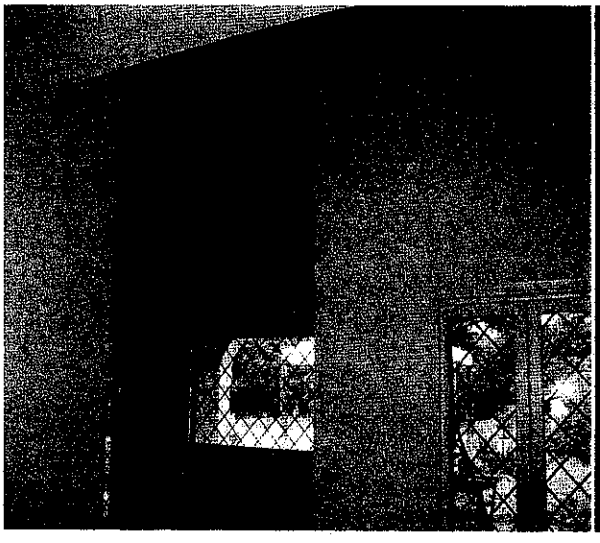


Foto 8-9: Particolare salone piano terra



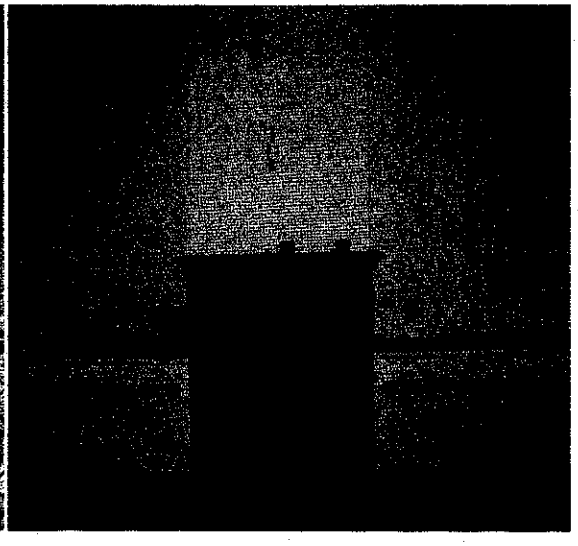
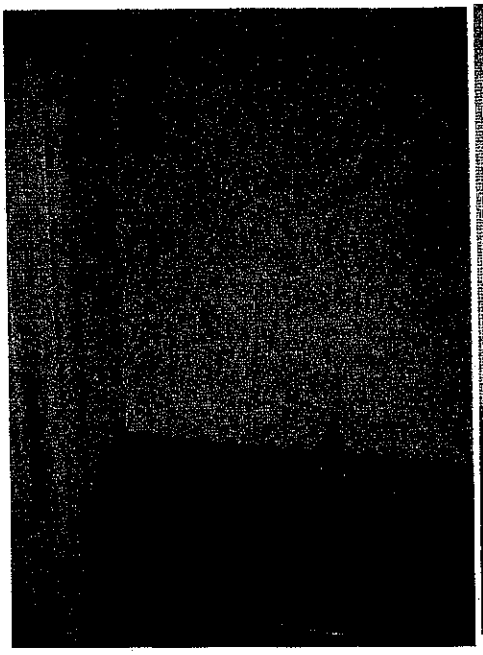


Foto 10-11: Bagno



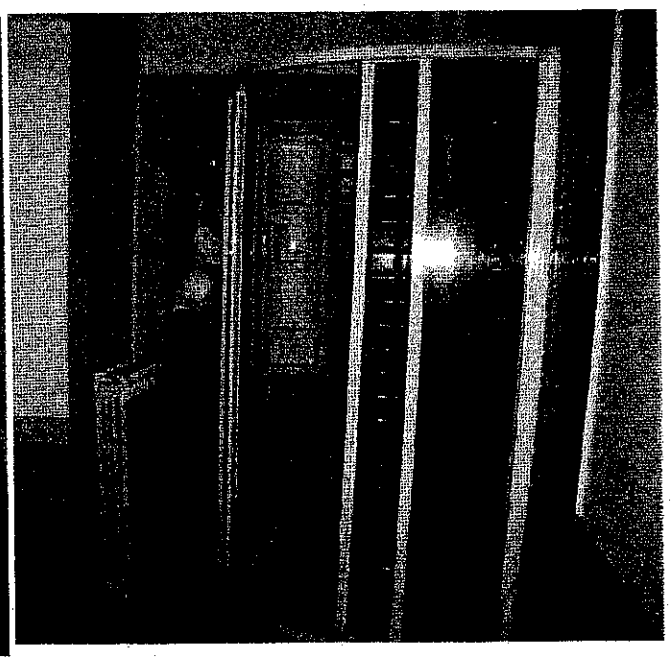


Foto 12: Camera

PIANO INTERRATO

Foto 13-14:

garage, lavatoio (dalla finestra si nota un intercapedine)

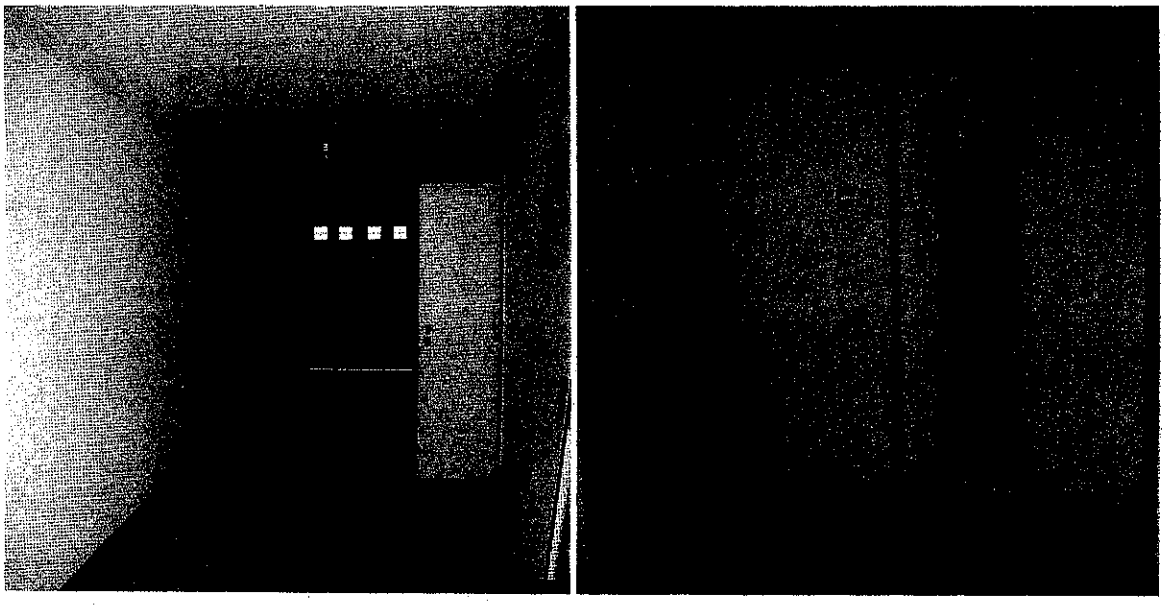


Foto 15: Ingresso dall'esterno sprovvisto di infisso

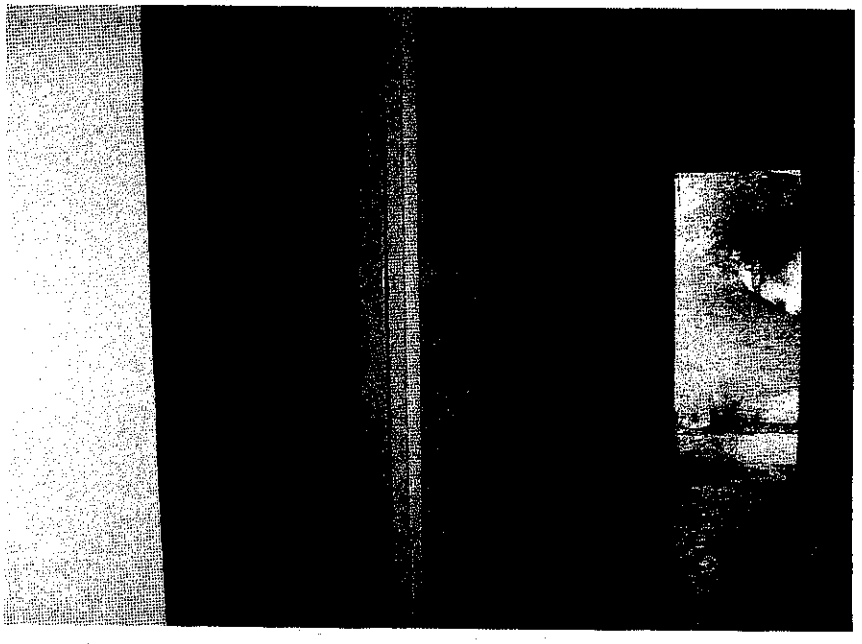


Foto 16: Locale

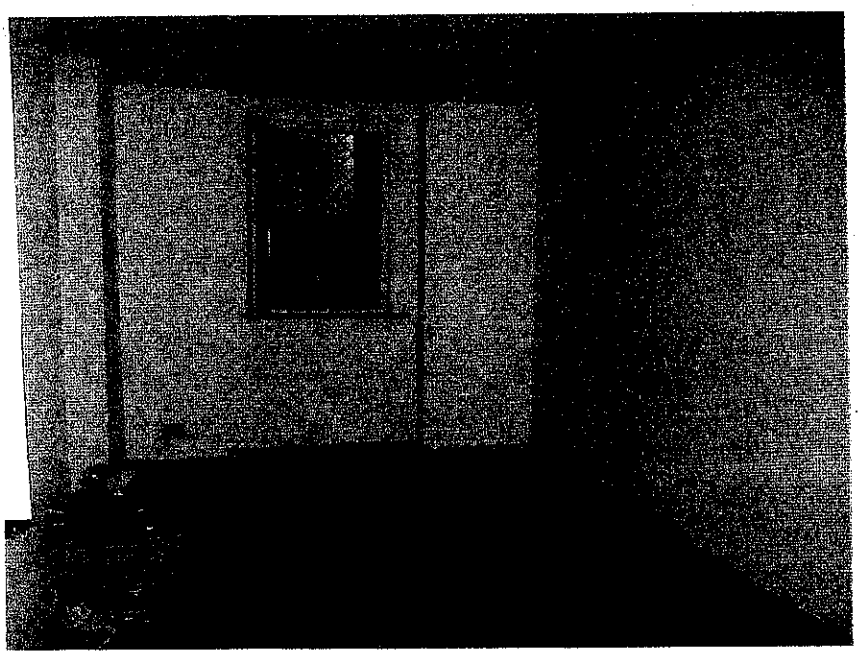


Foto 17: locale

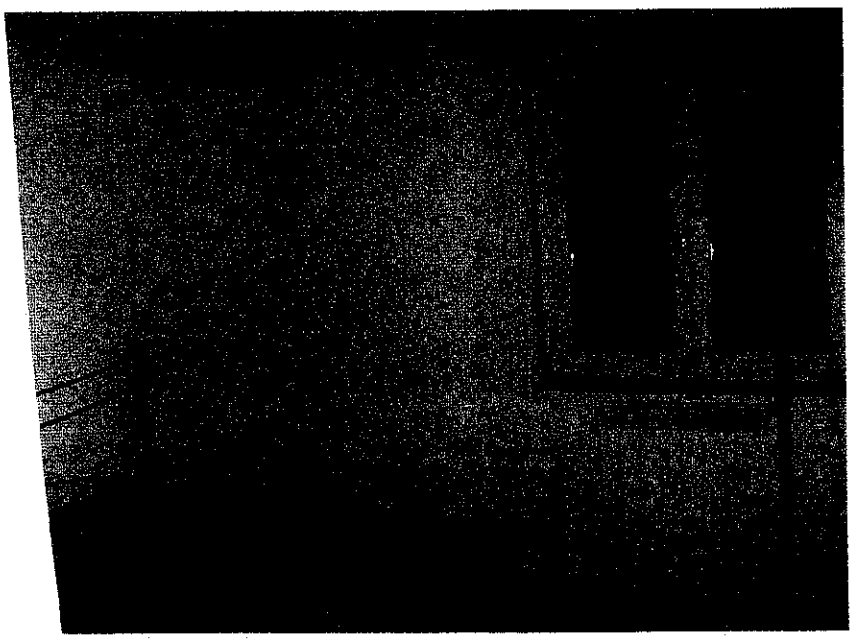
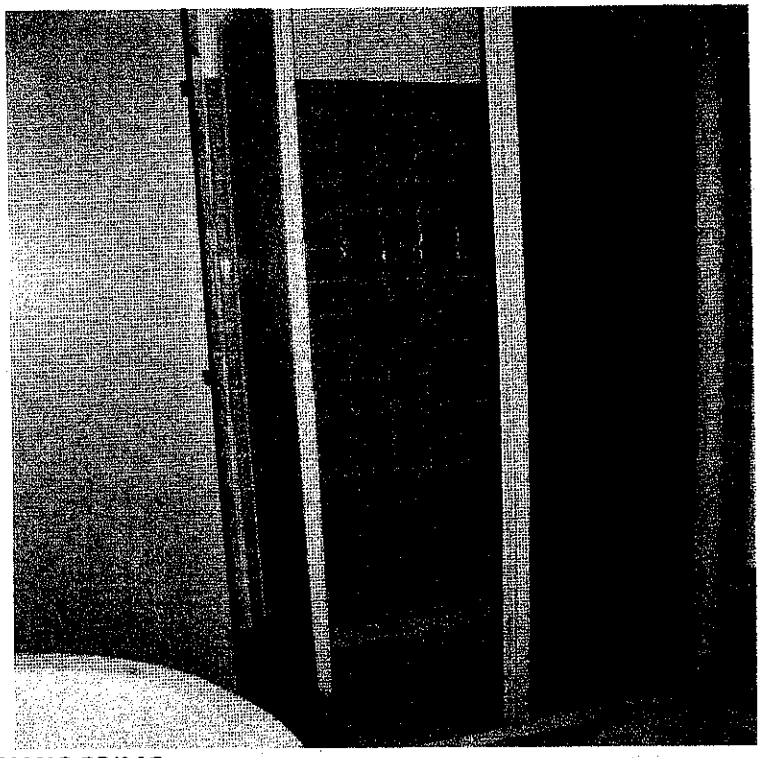


Foto 18: bagno



PIANO PRIMO

Foto 19: Balcone camera

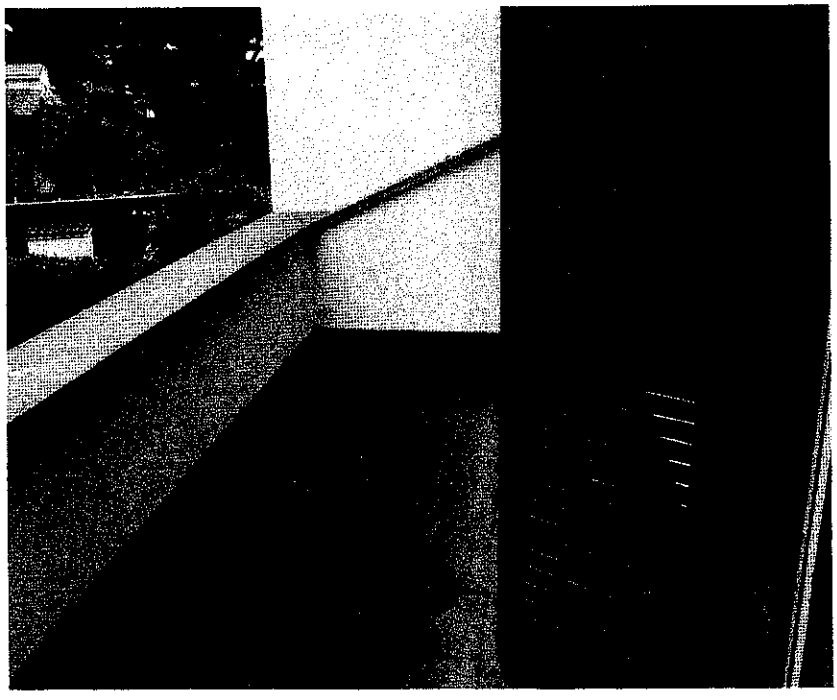


Foto 20: scala interna

Foto 21: bagno con accesso dalle camere

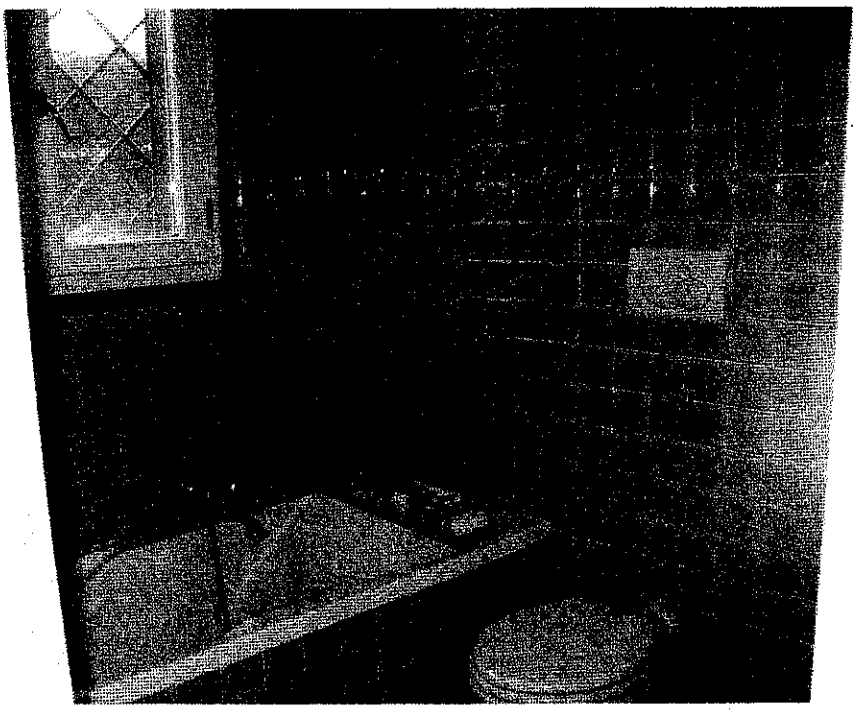


Foto 22: Camera

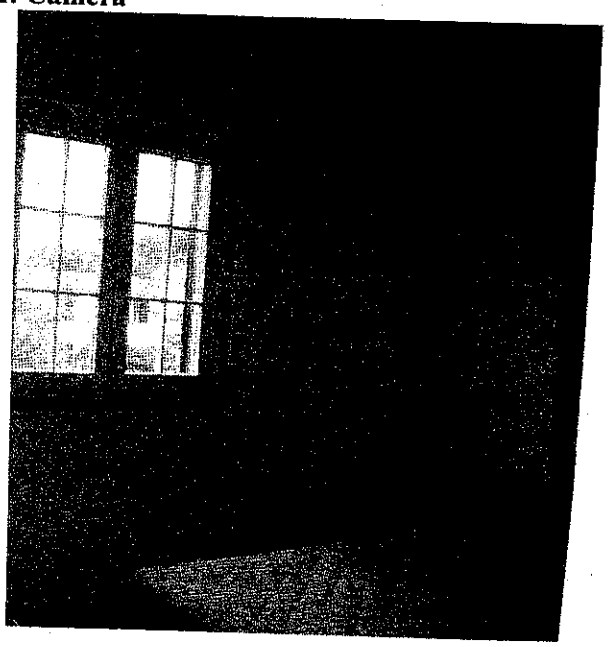
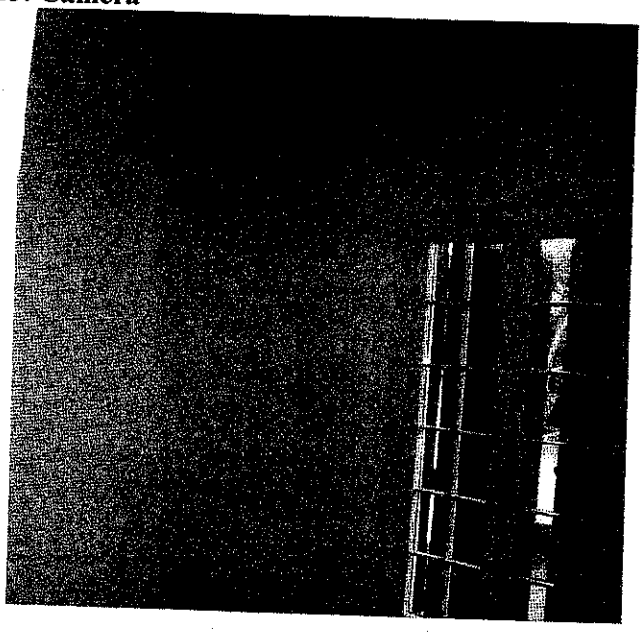


Foto 23: Camera



Firmato Da: UBALDI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 74f8e145df7284879cf074a5163f612e

Estratto da libro sociale

N. 1893 del repertorio

Io sottoscritto dott. Ferdinando Maddalena, Notaio in Napoli con studio ivi, Piazza Municipio n.4, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, certifico che nel Libro Giornale delle partite trasferite o in corso di trasferimento a sofferenze della società UniCredit S.p.A., con sede sociale in Roma, Via A. Specchi n.16 e Direzione Generale in Milano, Piazza Cordusio, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale 00348170101 cod. ABI 02008.1 – Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: Cod.02008, libro numerato, bollato e tenuto a norma di legge, munito di vidimazione iniziale per Notaio Vittorio Vosa di Afragola in data 18 dicembre 2014 rep.n.35249, risultano, tra le altre, le seguenti annotazioni:

- pagina: n.135, data: 17/5/2017, nominativo: TOLI' S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, descrizione: saldo contabile del rapporto di c/c nr. 30065304, Importo dare: Euro 114.648,15.

Viene rilasciata a richiesta della suddetta società.

Consta di una pagina.

In Napoli, il diciannove maggio duemiladiciassette

NOTAIO IN NAPOLI FERDINANDO DI FRANCESCO MADDALENA