

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE ESECUTORE :
Dott.ssa Rodà Carmela Margherita

Procedimento
R.G.E. n°177/2014

Promosso da :

Contro:



PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Marco Gagliardi iscritto all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 15161 nel corso dell'udienza del 11.03.2016 dinnanzi al G.E. C. Margherita Rodà prestava giuramento in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.G.E. n°177/2014 affidandomi il seguente incarico:

- 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 (calpestable) 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; allegghi, 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;

Infine il G.E. fissava l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 10.02.2017 e il termine per il deposito dell'elaborato peritale per il giorno 31.01.2017.

Per poter espletare l'incarico il sottoscritto ha reperito i necessari documenti presso l'ufficio tecnico erariale, l'ufficio dei registri immobiliari di Civitavecchia, l'ufficio Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Civitavecchia e ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione il 04.01.2017 alle ore 13.40. Il giorno del sopralluogo si è rifiutato di firmare il verbale di sopralluogo e quindi il sottoscritto ha inviato il documento tramite pec il 05.01.2017 alle ore 13:41 al legale da Lui indicato per farlo firmare, dal giorno di invio anche se ho personalmente contattato più volte telefonicamente l'avvocato suddetto non ho più ricevuto il documento controfirmato (vedi allegato 1)

SVOLGIMENTO

Quesito n° 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)

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale e l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Civitavecchia è stata accertata la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2° c.p.c. nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento delle visure e planimetrie catastali, delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati.

Elenco delle Trascrizioni a favore della ' e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (22.07.2014):



- 1) Trascrizione a favore del 13.05.1992 R.P. 2810 R.G. 3721.
Decreto di esproprio N° 66/92 emanato il 15.01.1992 dal Presidente della Giunta Regionale del Lazio.
Immobili censiti al N.C.T. foglio 16 partt. 3/parte (oggi 1636-1637), 129/parte , 4/r , 129/r nel Com. di Civitavecchia.
Soggetto a favore: Comune di Civitavecchia
Soggetto contro: .
- 2) Trascrizione a favore del 22.07.2008 R.P. 4959 R.G. 9418 rep. 17583/4439 del 10.07.2008.
Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso
Immobili censiti al N.C.T. foglio 16 partt. 1583 (oggi 1636-1637), 1586, 1588, 1344, 1345, 1346, 1473, 1584, 1589, 1342Part nel Com. di Civitavecchia.
Soggetto a favore:
Soggetto contro: Comune di Civitavecchia

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi sopra indicati nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (22.07.2014):

A carico del Comune di Civitavecchia, per il periodo dal 21.07.1994 a tutto il 22.07.2008:

- Nulla;

A carico di . sede in Civitavecchia, a tutto il 22.07.2014:

- Iscrizione contro del 02.07.2009 R.P. 2188 R.G. 8474 Rep. 123/2009 del 03.02.2009.
Ipoteca giudiziale a derivante da sentenza di condanna
Immobili censiti al N.C.T. foglio 16 partt. 1583 (oggi 1636-1637), 1586, 1588, 1344, 1345, 1346, 1473, 1584, 1589, 1342Part nel Com. di Civitavecchia.
Soggetto a favore
Soggetto contro: .
- Iscrizione contro del 28.03.2013 R.P. 314 R.G. 2371 Rep. 1098/9713 del 26.03.2013.
Ipoteca legale
Immobili censiti al N.C.T. foglio 16 partt. 1586, 1588, 1636, 1637, 1344, 1345, 1346
Soggetto a favore
Soggetto contro: .
- Trascrizione contro del 22.07.2014 R.P. 5991 R.G. 7414 Rep. 2103/2014 del 11.06.2014.
Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Civitavecchia
Immobili censiti al N.C.T. foglio 16 partt. 1583 (oggi 1636-1637), 1586, 1588, 1344, 1345, 1346, 1473, 1584, 1589, 1342Part
Soggetto a favore
Soggetto contro: .

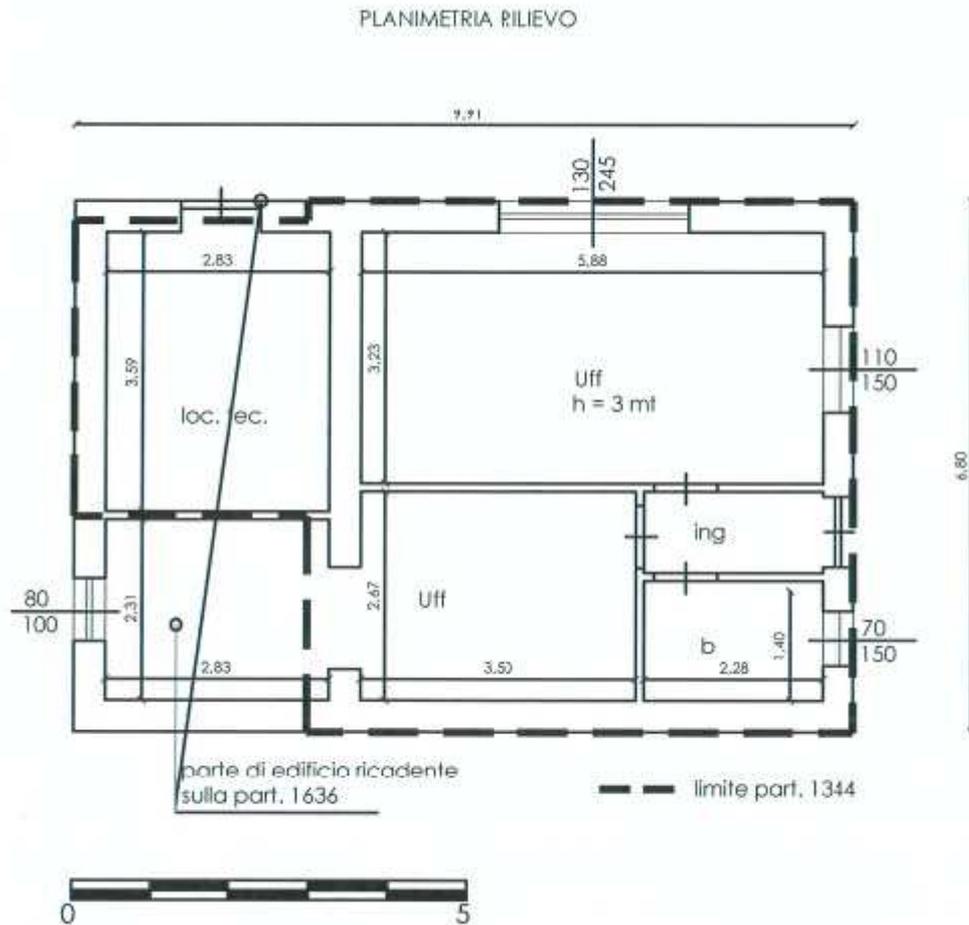
Quesito n° 2

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



I beni immobili oggetto di pignoramento risultano essere tutti terreni siti nel comune di Civitavecchia con accesso da via Braccianese Claudia 50 in particolare:

- 1) Terreno censito al foglio 16 part 1636 (ex 1583) di 4778 mq qualità orto classe 3 R.D. 34,55 € e R.A. 27,14 € confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 16 partt.1584,1588,1586,1344,1345,1346,1637,1638,1640. Al suo interno vi è un deposito di olio combustibile interrato (vedi allegato 6 licenza edilizia 54 del 12.06.1973), una recinzione metallica posta a circa metà del terreno non ricadente su alcun confine della particella stessa, una porzione di una baracca in lamiera abusiva (allegato 9 e foto 9 dell'allegato 5) e la porzione di un immobile fatiscente edificato senza alcuna concessione amministrativa insistente anche sulla particella 1344.
- 2) Terreno censito al foglio 16 part 1637 (ex 1583) di 563 mq qualità orto classe 3 R.D. 4,07 € e R.A. 3,20 € confina con altri terreni censiti al N.C.T.al foglio 16 partt.1636,1639.
- 3) Terreno censito al foglio 16 part 1586 di 585 mq qualità seminativo classe 1 R.D. 7,10 € e R.A. 2,87 € confina con altri terreni censiti al N.C.T.al foglio 16 partt.1585,1636,1588.
- 4) Terreno censito al foglio 16 part 1588 di 1161 mq qualità seminativo classe 1 R.D. 14,09 € e R.A. 5,70 € confina con altri terreni censiti al N.C.T.al foglio 16 partt.1587,1589,1636,1586.
- 5) Terreno censito al foglio 16 part 1344 di 58 mq qualità ente urbano confina con altro terreno censito al N.C.T. al foglio 16 part.1636 su tale terreno insiste un immobile fatiscente censito al N.C.E.U. al foglio 16 part. 1344 cat. A/10 la planimetria dell'immobile rilevata non corrisponde a quella catastale (vedi planimetria rilievo dell'immobile riportata di seguito e allegato 2B/1).



- 6) Terreno censito al foglio 16 part 1345 di 46 mq qualità ente urbano confina con altro terreno censito al N.C.T. al foglio 16 part.1636, su tale terreno insiste un immobile fatiscente censito al N.C.E.U. al foglio 16 part. 1345 cat. C/2 la planimetria dell'immobile rilevata corrisponde a quella catastale (vedi allegato 2B/2).
- 7) Terreno censito al foglio 16 part 1346 di 9 mq qualità ente urbano confina con altro terreno censito al N.C.T. al foglio 16 part.1636, su tale terreno insiste un immobile fatiscente censito al N.C.E.U. al foglio 16 part. 1346 cat. C/2 la planimetria dell'immobile rilevata corrisponde a quella catastale (vedi allegato 2B/3).

8)

OMISSIS

- 9) Terreno censito al foglio 16 part 1584 di 1607 mq qualità orto classe 3 R.D. 11,63 € R.A. 9,13 € confina con altri terreni censiti al N.C.T. al foglio 16 partt.1640,1589,1636,1473,1343,1342, su tale terreno insiste una porzione di una baracca in lamiera abusiva (vedi allegato 9 e foto 9 dell'allegato 5).
- 10) Terreno censito al foglio 16 part 1589 di 451 mq qualità seminativo classe 1 R.D. 5,47 € e R.A. 2,21 € confina con altri terreni censiti al N.C.T.al foglio 16 partt.1587,1584,1588.

11)

OMISSIS

Quesito n° 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;

- 1) La descrizione attuale del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1636 (ex 1583 riportata nel pignoramento) di 4778 mq, non è conforme ai dati indicati nel pignoramento, ma hanno in precedenza individuato l'immobile (vedi allegato 3 visura storica catastale). Per completezza della descrizione attuale del terreno, come già riportato in precedenza, insiste sullo stesso un deposito di olio combustibile interrato conforme alla licenza edilizia 54 del 12.06.1973 (vedi allegato 6 e 9), una recinzione metallica posta a circa metà del terreno non ricadente su alcun confine della particella, una porzione di una baracca in lamiera abusiva (allegato 9 e foto 9 dell'allegato 5) e la porzione di un immobile semifatiscente edificato senza alcuna concessione amministrativa insistente anche sulla particella 1344.
- 2) La descrizione attuale del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1637 (ex 1583 riportata nel pignoramento) di 563 mq, non è conforme ai dati indicati nel pignoramento, ma hanno in precedenza individuato l'immobile (vedi allegato 3 visura storica catastale);



- 3) La descrizione attuale del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1586 di 585 mq è conforme a quella contenuta nel pignoramento;
- 4) La descrizione attuale del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1588 di 1161 mq è conforme a quella contenuta nel pignoramento;
- 5) La descrizione attuale del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1344 natura ente urbano di 58 mq è conforme a quella contenuta nel pignoramento, comunque per completezza della descrizione, come già detto in precedenza, sul terreno insiste un manufatto edilizio fatiscente non menzionato nel pignoramento ma riportato nel certificato notarile e censito al N.C.E.U. al foglio 16 part.1344 (vedi allegato 2B/1).
- 6) La descrizione attuale del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1345 natura ente urbano di 46 mq è conforme a quella contenuta nel pignoramento, comunque per completezza della descrizione, come già detto in precedenza, sul terreno insiste un manufatto edilizio fatiscente non menzionato nel pignoramento ma riportato nel certificato notarile e censito al N.C.E.U. al foglio 16 part.1344 (vedi allegato 2B/2).
- 7) La descrizione attuale del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1346 natura ente urbano di 9 mq è conforme a quella contenuta nel pignoramento, comunque per completezza della descrizione, come già detto in precedenza, sul terreno insiste un manufatto edilizio fatiscente non menzionato nel pignoramento ma riportato nel certificato notarile e censito al N.C.E.U. al foglio 16 part.1344 (vedi allegato 2B/3).

8)

OMISSIS

- 9) La descrizione attuale del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1584 di 1607 mq qualità orto, non è conforme ai dati indicati nel pignoramento sulla natura dello stesso, ente urbano anziché orto. Anche se tale dato risulta erroneo la descrizione contenuta nel pignoramento consente l'individuazione del bene, comunque per completezza della descrizione, come già detto in precedenza, sul terreno insiste una porzione di una baracca in lamiera abusiva (vedi allegato 9 e foto 9 dell' allegato 5)
- 10) La descrizione attuale del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1589 di 451 mq qualità seminativo non è conforme ai dati indicati nel pignoramento sulla natura dello stesso, ente urbano anziché seminativo. Anche se tale dato risulta erroneo la descrizione contenuta nel pignoramento consente l'individuazione del bene.

11)

OMISSIS**Quesito n° 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;

- 1) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1636 (ex 1583) di 4778 mq è correttamente accatastato;
- 2) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1637 (ex 1583) di 563 mq è correttamente accatastato;
- 3) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1586 di 585 mq è correttamente accatastato;
- 4) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1588 di 1161 mq è correttamente accatastato;
- 5) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1344 natura ente urbano di 58 mq è correttamente accatastato;
- 6) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1345 natura ente urbano di 46 mq è correttamente accatastato;
- 7) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1346 natura ente urbano di 9 mq è correttamente accatastato;
- 8)

OMISSIS

- 9) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1584 di 1607 mq qualità orto è correttamente accatastato tranne che per gli intestatari catastali pertanto il sottoscritto nella valutazione del bene decurerà le spese occorrenti per la voltura catastale;
- 10) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1589 di 451 mq qualità seminativo è correttamente accatastato tranne che per gli intestatari catastali pertanto il sottoscritto nella valutazione del bene decurerà le spese occorrenti per la voltura catastale;
- 11)

OMISSIS

Quesito n° 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I beni oggetto di pignoramento contraddistinti con il Fg 16 partt. 1344-1345-1346-1584-1586-1588-1589-1636-1637 risultano avere, in base al PRG approvato con D.P.R. del 02.10.1967 e successive varianti, la seguente destinazione urbanistica di PRG :

- “Aree di uso pubblico per servizi generali di P.R.G.” normate dall'art. 21 delle N.T.A. ed integrate dalla Variante 13 approvata con delibera della G.R. del 13.12.1984 n. 6354 (vedi allegato 4A)

Che i beni oggetto di pignoramento contraddistinti con il Fg 16 partt. 1344,1345,1346,1636,1637,1586,1588 sono interessati dalla proposta di Programma di intervento approvata con delibera di G.M. n° 52 del 05.03.2012 (vedi allegato 4b). Tale programma di intervento risulta approvato ma non attuabile fino a quando non verranno acquisiti i pareri di conformità geomorfologica ed altri ritenuti necessari (vedi allegato 4B lettera E)



OMISSIS

Infine tutti i beni oggetto di pignoramento risultano essere tutelati per legge ai sensi degli artt. 134 comma 1 lettere B e C e 142 del D.lvo 42/2004.

Quesito n° 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;

- 1) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1636 (ex 1583) di 4778 mq sul terreno vi è un deposito di olio combustibili realizzato conformemente alla licenza edilizia n° 54 del 12.06.1973. Su tale terreno inoltre ricade una parte dell'immobile destinato ad uffici edificato senza alcuna concessione amministrativa e non sanabile né ai sensi dell'art. 36 in quanto non conforme alle norme urbanistiche vigenti né ai sensi dall'art. 40 della Legge n° 47 del 28.02.1985 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono posteriori all'entrata in vigore delle Leggi n° 47 del 28.02.1985, n° 724 del 23.12.1994 e n°326 del 24.11.2003 e una porzione di una baracca in lamiera non sanabile per gli stessi motivi suddetti;
- 2) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1637 (ex 1583) di 563 mq non vi è alcuna costruzione;
- 3) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1586 di 585 mq non vi è alcuna costruzione;
- 4) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1588 di 1161 mq non vi è alcuna costruzione;
- 5) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1344 natura ente urbano di 58 mq, su tale terreno insiste un immobile fatiscente destinato ad uffici che secondo l'atto di cessione del 10.07.2008 R.P. 4959 è stato edificato con licenza edilizia n° 54 del 12.06.1973, mentre visionando la licenza edilizia suddetta non risulta né negli elaborati grafici della licenza né nella descrizione della licenza stessa, pertanto l'immobile è da considerarsi edificato senza alcuna concessione amministrativa e non sanabile né ai sensi dell'art. 36 del DPR.380/2001 in quanto non conforme alle norme urbanistiche vigenti né ai sensi dall'art. 40 della Legge n° 47 del 28.02.1985 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono posteriori all'entrata in vigore delle Leggi n° 47 del 28.02.1985, n° 724 del 23.12.1994 e n°326 del 24.11.2003. Comunque tale considerazione non inciderà sulla valutazione del terreno in quanto questo verrà valutato secondo il programma integrato d'intervento (allegato 7) che grava anche su suddetta particella;
- 6) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1345 natura ente urbano di 46 mq, su tale terreno insiste un immobile fatiscente che secondo l'atto di cessione del 10.07.2008 R.P. 4959 è stato edificato con licenza edilizia n° 54 del 12.06.1973, mentre visionando la licenza edilizia suddetta non risulta né negli elaborati grafici della licenza né



nella descrizione della licenza stessa, pertanto l'immobile è da considerarsi edificato senza alcuna concessione amministrativa e non sanabile né ai sensi dell'art. 36 del DPR.380/2001 in quanto non conforme alle norme urbanistiche vigenti né ai sensi dall'art. 40 della Legge n° 47 del 28.02.1985 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono posteriori all'entrata in vigore delle Leggi n° 47 del 28.02.1985, n° 724 del 23.12.1994 e n°326 del 24.11.2003. Comunque tale considerazione non inciderà sulla valutazione del terreno in quanto questo verrà valutato secondo il programma integrato d'intervento (vedi allegato7) che grava anche su suddetta particella;

- 7) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1346 natura ente urbano di 9 mq, su tale terreno insiste un immobile che secondo l'atto di cessione del 10.07.2008 R.P. 4959 è stato edificato con licenza edilizia n° 54 del 12.06.1973, mentre visionando la licenza edilizia suddetta non risulta né negli elaborati grafici della licenza né nella descrizione della licenza stessa, pertanto l'immobile è da considerarsi edificato senza alcuna concessione amministrativa e non sanabile né ai sensi dell'art. 36 del DPR.380/2001 in quanto non conforme alle norme urbanistiche vigenti né ai sensi dall'art. 40 della Legge n° 47 del 28.02.1985 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono posteriori all'entrata in vigore delle Leggi n° 47 del 28.02.1985, n° 724 del 23.12.1994 e n°326 del 24.11.2003. Comunque tale considerazione non inciderà sulla valutazione del terreno in quanto questo verrà valutato secondo il programma integrato d'intervento (vedi allegato7) che grava anche su suddetta particella;

8) **OMISSIS**

- 9) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1584 di 1607 mq qualità orto vi è come detto più volte in precedenza una porzione di una baracca in lamiera non sanabile né ai sensi dell'art. 36 del DPR.380/2001 in quanto non conforme alle norme urbanistiche vigenti né ai sensi dall'art. 40 della Legge n° 47 del 28.02.1985 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono posteriori all'entrata in vigore delle Leggi n° 47 del 28.02.1985, n° 724 del 23.12.1994 e n°326 del 24.11.2003;
- 10) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1589 di 451 mq qualità seminativo non vi è alcuna costruzione;

11)

OMISSIS

Quesito n° 7

verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

- 1) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1636 (ex 1583) di 4778 mq nessun procedimento giudiziario;
- 2) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1637 (ex 1583) di 563 mq nessun procedimento giudiziario;
- 3) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1586 di 585 mq nessun procedimento giudiziario;



- 4) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1588 di 1161 mq nessun procedimento giudiziario;
- 5) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1344 natura ente urbano di 58 mq nessun procedimento giudiziario;
- 6) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1345 natura ente urbano di 46 mq nessun procedimento giudiziario;
- 7) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1346 natura ente urbano di 9 mq nessun procedimento giudiziario;

8)

OMISSIS

- 9) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1584 di 1607 mq qualità orto nessun procedimento giudiziario;
- 10) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1589 di 451 mq qualità seminativo nessun procedimento giudiziario;

11)

OMISSIS**Quesito n° 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Lotto 1: Terreni siti nel Comune di Civitavecchia censiti al foglio 16 partt. 1636,1637,1586,1588,1344,1345,1346. Su tali terreni è stato approvato dalla G.M. del Comune di Civitavecchia un programma integrato di intervento insieme ad altri terreni di proprietà dei
(vedi allegato 7) e pertanto i beni suddetti debbono essere
venduti in un unico lotto;

Per i restanti beni oggetto di pignoramento (terreni censiti al foglio 16 partt. 1584,1589, _____ vi è un'annotazione nell'atto di cessione del 10.07.2008 trascritto il 22.07.2008 R.P. 4959 R.G. 9418 rep. 17583/4439 dove la società _____ si impegnava per sé e per i propri aventi causa, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, a cedere i terreni suddetti al Comune di Civitavecchia, con successivo e separato atto, senza eccezione e opposizione alcuna. Pertanto ogni singolo terreno dovrà essere venduto come singolo lotto.

Lotto 2:**OMISSIS****Lotto 3:** Terreno sito nel Comune di Civitavecchia censito al foglio 16 part. 1584;**Lotto 4:** Terreno sito nel Comune di Civitavecchia censito al foglio 16 part. 1589;**Lotto 5:****OMISSIS****Quesito n° 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;

Lotto 1 :

- 1) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1636 (ex 1583) di 4778 mq l'immobile è interamente pignorato e non divisibile per natura;
- 2) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1637 (ex 1583) di 563 mq l'immobile è interamente pignorato e non divisibile per natura;
- 3) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1586 di 585 mq l'immobile è interamente pignorato e non divisibile per natura;
- 4) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1588 di 1161 mq l'immobile è interamente pignorato e non divisibile per natura;
- 5) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1344 natura ente urbano di 58 mq è interamente pignorato e non divisibile per natura;
- 6) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1345 natura ente urbano di 46 mq è interamente pignorato e non divisibile per natura;
- 7) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1346 natura ente urbano di 9 mq è interamente pignorato e non divisibile per natura;

Lotto 2 :

OMISSIS

Lotto 3 :

Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1584 di 1607 mq qualità orto l'immobile è interamente pignorato e non divisibile per natura;

Lotto 4 :

Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1589 di 451 mq qualità seminativo l'immobile è interamente pignorato e non divisibile per natura;

Lotto 5 :

OMISSIS

Quesito n° 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;

Lotto 1 :

- 1) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1636 (ex 1583) di 4778 mq l'immobile è libero;
- 2) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1637 (ex 1583) di 563 mq l'immobile è libero;



- 3) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1586 di 585 mq l'immobile è libero;
- 4) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1588 di 1161 mq l'immobile è libero;
- 5) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1344 natura ente urbano di 58 mq è libero;
- 6) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1345 natura ente urbano di 46 mq è libero;
- 7) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1346 natura ente urbano di 9 mq è libero;

Lotto 2 :

OMISSIS

t
a

Lotto 3 :

Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1584 di 1607 mq qualità orto l'immobile è libero così come parte della baracca in lamiera citata più volte;

Lotto 4 :

Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1589 di 451 mq qualità seminativo l'immobile è libero;

Lotto 5 :

OMISSIS

Quesito n° 11

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

l'ipotesi del quesito non sussiste su tutti i beni oggetti di pignoramento

Quesito n° 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;*



Sui beni pignorati non vi sono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli o oneri di natura condominiale;

Tutti i beni pignorati sono gravati da diritti di uso civico di pascolo semina e spica e sanabili con provvedimento di liquidazione degli usi civici. Il costo di affrancazione, da determinarsi con perizia di un perito demaniale, viene quantificata per comparazione su stime reperite presso l'Associazione Agraria di Civitavecchia di terreni analoghi e limitrofi a quelli pignorati al costo di 1,20 €/mq comprensivo dicosto di affrancazione e spese tecniche.

Quesito n° 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;

Lotto 1 :

- 1) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1636 (ex 1583) di 4778 mq ;
- 2) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1637 (ex 1583) di 563 mq ;
- 3) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1586 di 585 mq ;
- 4) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1588 di 1161 mq ;
- 5) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1344 natura ente urbano di 58 mq con sovrastante immobile fatiscente abusivo ;
- 6) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1345 natura ente urbano di 46 mq con sovrastante immobile fatiscente abusivo ;
- 7) Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1346 natura ente urbano di 9 mq con sovrastante immobile fatiscente abusivo ;

Come detto i precedenza i terreni suddetti, oggetto di pignoramento, sono interessati da un programma integrato d'intervento approvato ma non eseguibile fino all'ottenimento di alcuni pareri vincolanti. Tali terreni della superficie totale di 7200,00 mq sono stati già valutati 50,00 €/mq nel piano finanziario del piano integrato approvato con delibera di G.M. n° 52 del 05.03.2012 (vedi allegato 7).

Pertanto il sottoscritto, visto che dall'epoca della stima (luglio 2011) e dell'approvazione (marzo 2012) ad oggi non sono modificate le condizioni economiche né dell'area né tantomeno delle opere da realizzare comprensive: delle spese di bonifica dei terreni, delle spese tecniche per la documentazione mancante, della demolizione degli immobili esistenti ecc..., visto che il programma di intervento è stato approvato



ma ancora non eseguibile perché necessita di altri pareri vincolanti, visto che altri terreni confinanti e limitrofi rientranti nello stesso programma integrato d'intervento sopra menzionato sono stati stimati sempre 50,00 €/mq, valuta i terreni indicati nel Lotto 1, con il metodo sintetico comparativo, in 50,00 €/mq.

PERTANTO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 RISULTA ESSERE:

$$V = (\text{Sup.} \times \text{Valore al mq}) - \text{Costi affrancazione usi civici} = (7200 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €}) - (7200 \times 1,20 \text{ €}) = 351.360,00 \text{ € (trecentocinquantunomilatrecentosessanta/00)}$$

Lotto 2 : '

OMISSIS

Lotto 3 : Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1584 di 1607 mq qualità orto.

Il bene, vista l'annotazione nell'atto del 10.07.2008 trascritto il 22.07.2008 R.P. 4959 R.G. 9418 rep. 17583/4439 dove la società si impegnava per sé e per i propri aventi causa, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, a cedere i terreni suddetti al Comune di Civitavecchia, con



successivo e separato atto, senza eccezione e opposizione alcuna, visto che la particella ha la stessa destinazione di PRG delle particelle indicate al lotto 1, visto che la particella non rientra nel programma integrato di intervento riportato nell'allegato 7, visto che attualmente non rientra in alcun piano di iniziativa privata, è stato stimato applicando il metodo sintetico comparativo:

Valore al mq dei terreni confinanti rientranti nel programma integrato di intervento (lotto 1) = 50,00 €/mq
 Decurtazione dal valore al mq per l'annotazione sopra riportata e perché attualmente non rientrante in un piano di iniziativa privata – 30%

Pertanto il Valore al mq = $50,00 - (50,00 \times 30\%) = 35,00 \text{ €/mq}$

Quindi il più probabile valore di mercato del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1584 è di :

V = Superficie x valore al mq (- costi affrancazione usi civici) – (costi demolizione opere abusive)- (costi voltura catastale)

Costi : Prima di determinare il valore di mercato dell'immobile bisogna valutare i costi da sostenere per l'affrancazione degli usi civici e per le demolizioni degli abusi non sanabili e per al voltura catastale degli intestatari.

- Costo affrancazione usi civici: $1607 \text{ mq} \times 1,20 \text{ €/mq} = 1928,40 \text{ €}$
- Costi demolizione opere abusive comprensive del trasporto a discarica valutati a corpo in 2500,00 €.
- Costi voltura catastale = 170,00 €.

V = $1607 \text{ mq} \times 35 \text{ €/mq} - (1928,40 + 2500,00 + 170,00) = 51.646,60 \text{ €}$

(cinquantunomilaseicentoquarantesei/60)

Lotto 4 : Terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1589 di 451 mq qualità seminativo.

Il bene, vista l'annotazione nell'atto del 10.07.2008 trascritto il 22.07.2008 R.P. 4959 R.G. 9418 rep. 17583/4439 dove la società si impegnava per sé e per i propri aventi causa, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, a cedere i terreni suddetti al Comune di Civitavecchia, con successivo e separato atto, senza eccezione e opposizione alcuna, visto che la particella ha la stessa destinazione di PRG delle particelle indicate al lotto 1, visto che la particella non rientra nel programma integrato di intervento riportato nell'allegato 7, visto che attualmente non rientra in alcun piano di iniziativa privata, è stato stimato applicando il metodo sintetico comparativo.

Valore al mq dei terreni confinanti rientranti nel programma integrato di intervento (lotto 1) = 50,00 €/mq



Decurtazione dal valore al mq per l'annotazione sopra riportata e perché attualmente non rientrante in un piano di iniziativa privata – 30%.

Pertanto il Valore al mq = $50,00 - (50,00 \times 30\%) = 35,00 \text{ €/mq}$

Quindi il più probabile valore di mercato del terreno sito nel Comune di Civitavecchia via Braccianese Claudia n° 50 censito al foglio 16 part 1589 è di:

V = Superficie x valore al mq (- costi affrancazione usi civici - costi voltura catastale) =

V = 451 mq x 35,00 €/mq – ((451 mq x 1,20 € - 170,0 €)) = 15073,80 € che viene arrotondato a 15.000,00 € (quindicimila/00)

Lotto 5 :

OMISSIS



A conclusione il sottoscritto riporta il valore di ogni singolo Lotto :

Lotto 1 : 351.360,00 € (trecentocinquantunomilatrecentosessanta/00);

Lotto 2 : OMISSIS

Lotto 3 : 51.646,60 € (cinquantunomilaseicentoquarantesei/60);

Lotto 4 : 15.000,00 € (quindicimila/00);

Lotto 5 : OMISSIS

La presente perizia è stata inviata alle parti l' 11.01.2017 (30 gg prima dell'udienza) tramite posta certificata e non sono state fatte osservazioni all'elaborato peritale preliminare. A seguito dell'invio preliminare il 13.01.2017 tramite posta certificata ho ricevuto dal legale della società . il verbale di sopralluogo firmato che viene allegato.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Estratto di mappa;
- 2B) Planimetrie catastali e visure catastale immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 16 part. 1344,1345,1346,1342 sub 4 e 5.
- 3) Visura Storica Catastale terreni;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica;
- 5) Elaborato fotografico;
- 6) Licenza Edilizia n°54 del 12.06.1973;
- 7) Programma integrato di intervento;
- 8) Relazione tecnica del settore sviluppo del Comune di Civitavecchia;
- 9) Rilievo;
- 10) PRG del Comune di Civitavecchia redatto su aereofotogrammetrico del 1969;
- 11) Verbale di sopralluogo firmato

Civitavecchia , li 27.01.2017

Il Tecnico
Arch. Marco Gagliardi

