

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 54/2023**  
PROMOSSA DA: **Banca Credito cooperativo di Roma**  
CONTRO: **Sig.ra [REDACTED]**

---

GIUDICE: **DOTT.SA ALESSANDRA DOMINICI**  
C.T.U.: **Ing. Roberta Varlese**  
CUSTODE: **Dott. Cristiano Sforzini**

---

**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.)

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

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

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

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

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

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

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

**3)** predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

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

**6)** **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche



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

**7)** accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

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

**9)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo 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;

**10)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa 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;

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

**12)** accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

**13)** **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



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

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

**16) determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari
- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in 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: **Esecuzione immobiliare n. 54/2023 R.G.E.**

### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

La sottoscritta Dott. Ing. Roberta Varlese nata a Civitavecchia il 30.05.1983 C.F. VRLRRT83E70C773R - P.IVA 13080571006, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Roma con il n. A33004 nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Civitavecchia Via Bramante n.1/a, tel.3355432223.

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 14.04.2023 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Civitavecchia Dott.ssa **Alessandra Dominici**, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita all'immobile ubicato nel Comune di Tarquinia, Loc. Borgo dell'Argento Snc e precisamente:

- Abitazione in villino A7 - Vani: 7 - Foglio: 25 - Particella: 89 - Subalterno: 2

### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.



## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	14.04.2023	<i>accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico		<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	18.05.2023	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	<i>n.3</i>
	Conservatoria	22.07.2023	<i>Elenco iscrizioni e trascrizioni</i>	<i>n.1</i>
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>		<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>		<i>PTPR Tavola A e B</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI TARQUINIA	Urbanistica-Edilizia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concessione Edilizia n.14 del 12.04.1995</li> <li>▪ Variante n.5498 del 16/04/1998 Perizia Giurata Geom. Santori del 12/06/2013 prot.20259</li> <li>▪ Autorizzazione di agibilità n.21/2014 del 09/06/2014</li> </ul>		<i>n.4</i>
UNIV. AGRARIA	Comune di Tarquinia	Attestazione inesistenza gravami uso civivo		<i>n.5</i>
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetrie catastali VT0055097 del 07/06/2013, visure catastali n. T40763/2023 del 05.08.2023		
	Pubblicità Immobiliare	Atto di compravendita a rogito del Notaio LUCIANO D'ALESSANDRO Registro Particolare 5662 Registro Generale 9478 Repertorio 488422 del 06/09/2011		
	Locazioni	Direzione Provinciale II Roma - Contratto di comodato registrato al n. 989 serie 3 del 5 giugno 2019 per l'immobile sito in Tarquinia (VT) fg 25 part.89 sub 3 di cui è proprietaria la medesima sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Non risultano registrati contratti di locazione.		
ANAGRAFE	Comune Tarquinia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estratto di Matrimonio Anagrafe Comune Tarquinia del 24.07.2023</li> <li>• Certificato Anagrafico di Stato civile Comune Tarquinia del 24.07.2023</li> </ul>		<i>n.7</i>
QUESTURA DI VITERBO	art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191	Certificato rilasciato il 27.07.2023, risulta agli atti comunicazione in favore di [REDACTED] per altro immobile <u>non</u> oggetto di procedura.		



DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI TARQUINIA	Sopralluogo	19.05.2023 23.05.2023	Rilievo metrico e fotografico	n.2
	Ritiro accesso agli atti	04.08.2023	Ritiro documentazione	n.4
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	03.10.2023 ore 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO - Contratto di comodato registrato al n. 989 serie 3 del 5 giugno 2019 per l'immobile sito in Tarquinia (VT) fg 25 part.89 sub 3 di cui è proprietaria la medesima sig.ra [REDACTED]	n.6
	Assegnazione della casa coniugale		NO	

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

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

**Quesito 2.A)**

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario - vedi quesito 2.A)-c1			x	
Certificato notarile - vedi quesito 2.C)-c2	x	03.04.2023		x
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente ha depositato di certificato notarile ultraventennale riguardante gli immobili pignorati. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data del 03.04.2023.				

**Quesito 2.B)**

**-2.B -b1 - Certificato di Stato Civile:**

Certificato Anagrafico di Stato civile Comune Tarquinia del 24.07.2023

Risulta coniugata con [REDACTED] in regime di separazione dei beni.



**-2.B -b2 – Certificato di matrimonio:**

Estratto di Matrimonio Anagrafe Comune Tarquinia del 24.07.2023.

Il giorno venti del mese di giugno dell'anno duemilaquindici nel comune di TARQUINIA, hanno contratto matrimonio:

• [REDACTED]  
• [REDACTED]

**Quesito 3.A)**

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

**Immobile sito in località Borgo dell' Argento - Piano Int e Terra - Tipo :** abitazione in villino sub. 2 -3 – (vedi quesito 2.A)

1. ISCRIZIONE del 30/11/1998 - Registro Particolare 2328 Registro Generale 9180

Pubblico ufficiale PARASASSI GIOVANNI Repertorio 56465 del 27/11/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1312 del 13/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 20/03/2000 - Registro Particolare 625 Registro Generale 2499

Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 835 del 29/07/1998

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1313 del 13/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 24/07/2001 - Registro Particolare 4642 Registro Generale 7329

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 852/2001 del 10/05/2001

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1314 del 13/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 25/06/2002 - Registro Particolare 4181 Registro Generale 6881 Pubblico

ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio 96/2002 del

01/02/2002 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1315 del 13/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 18/06/2009 - Registro Particolare 4752 Registro Generale 7922

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 847/2009 del 12/06/2009

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

6. ANNOTAZIONE del 13/07/2009 - Registro Particolare 1312 Registro Generale 8875

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 847/2009 del 12/06/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2328 del 1998

7. ANNOTAZIONE del 13/07/2009 - Registro Particolare 1313 Registro Generale 8876

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 847/2009 del 12/06/2009

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 625 del 2000



8. ANNOTAZIONE del 13/07/2009 - Registro Particolare 1314 Registro Generale 8877  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 847/2009 del 12/06/2009  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4642 del 2001

9. ANNOTAZIONE del 13/07/2009 - Registro Particolare 1315 Registro Generale 8878  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 847/2009 del 12/06/2009  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4181 del 2002

10. TRASCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 7836 Registro Generale 13404  
Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Repertorio 58403/15220 del 28/10/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

11. ISCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 13405  
Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Repertorio 58404/15221 del 28/10/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2220 del 10/10/2011 (RINEGOZIAZIONE MUTUO FONDIARIO)  
2. Annotazione n. 7 del 08/01/2015 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO)

12. TRASCRIZIONE del 12/09/2011 - Registro Particolare 5662 Registro Generale 9478  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 488422/42435 del 06/09/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

13. TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 2515 Registro Generale 3424  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 614 del 01/03/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### Quesito 3.B)

#### **IPOTECHE:**

ISCRIZIONE del 30/11/1998 - Registro Particolare 2328 Registro Generale 9180 Pubblico ufficiale PARASASSI GIOVANNI Repertorio 56465 del 27/11/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 20/03/2000 - Registro Particolare 625 Registro Generale 2499 Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 835 del 29/07/1998 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 13405 Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Repertorio 58404/15221 del 28/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

#### **PIGNORAMENTI:**

TRASCRIZIONE del 24/07/2001 - Registro Particolare 4642 Registro Generale 7329  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 852/2001 del 10/05/2001  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 2515 Registro Generale 3424 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 614 del 01/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<b>SEQUESTRI: NO</b>
<b>DOMANDE GIUDIZIALI: si</b> TRASCRIZIONE del 18/06/2009 - Registro Particolare 4752 Registro Generale 7922 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 847/2009 del 12/06/2009 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: si</b> TRASCRIZIONE del 25/06/2002 - Registro Particolare 4181 Registro Generale 6881Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio 96/2002 del 01/02/2002 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b>

**Quesito 4)**

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
1. [REDACTED] dal [REDACTED] nata a TARQUINIA (VT) il 08/08/1977 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 5)	<b>NO</b>
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> presente in atti	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</b> L'immobile oggetto di causa è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] (per la quota di 1/1) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO in VITERBO (VT) Rep. n. 488422 del 06/09/2011, con il quale la [REDACTED] con sede in ROMA (RM), vendeva l'immobile oggetto della procedura. L'immobile è pervenuto invece alla [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO in ROMA R.P. 7836 del 30/10/2009, con il quale la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in ARICCIA (RM), vendeva l'immobile oggetto della procedura. Alla [REDACTED], l'immobile è pervenuto in forza di un Decreto di trasferimento immobili del 12/06/2009 emesso dal Tribunale di Civitavecchia Rep.n. 847, con il quale l'immobile veniva trasferito dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. I Sig.ri [REDACTED] erano proprietari dell'immobile oggetto di procedura in quanto intestatari della Concessione Edilizia 14/95 del 14.04.1995.	

**Quesito 5)**

Non ricorre



## 6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A)

#### Descrizione immobile

<b>Immobilabile</b>		
Località Borgo dell' Argento	<b>Tipo :</b> Abitazione in villino	
COMUNE	Tarquinia	
VIA / CIVICO	Località Borgo Argento	
PIANO/INTERNO	Piano Terra – Piano INT.	
Piano Terra – Interrato	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	<b>P.T.</b> soggiorno ak	57,50 mq
	camera 1	13,60 mq
	camera 2	16,30 mq
	camera 3	16,00 mq
	bagno 1	6,25 mq
	bagno 2	5,20 mq
	disimpegno	6,00 mq
<b>P.INT.</b> magazzino 1	60,00 mq	
<b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.		
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>180,85 mq</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>		<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
<b>P.T.</b> balcone	66,90 mq	
giardino	43.200,00 mq	
<b>P.INT.</b> magazzino 2	58,50 mq	
portico	66,90 mq	
<b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.		
<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>		<b>43.392,30 mq</b>

#### CONFINI

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:

lato Nord: corte privata / Strada Borgo dell' Argento

lato Sud: corte privata / altra proprietà

lato Est: corte privata / altra proprietà

lato Ovest: corte privata / altra proprietà

Pertinenze: si - magazzini

#### DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
25	89	2		A/7	1	7 vani	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 144 m <sup>2</sup>	Euro 903,80
25	89	3		C/2	5	150 m <sup>2</sup>	Totale: 161 m <sup>2</sup>	Euro 278,89

Indirizzo: Località Borgo dell' Argento



**6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 6.A)****Descrizione immobile**

<b>Immobilabile</b>		
Località Borgo dell'Argento	<b>Tipo</b> : Abitazione in villino	
COMUNE	Tarquinia	
VIA / CIVICO	Località Borgo Argento	
PIANO/INTERNO	Piano Terra – Piano INT.	
Piano Terra – Interrato	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	<b>P.T.</b> soggiorno ak	57,50 mq
	camera 1	13,60 mq
	camera 2	16,30 mq
	camera 3	16,00 mq
	bagno 1	6,25 mq
	bagno 2	5,20 mq
	disimpegno	6,00 mq
	<b>P.INT.</b> magazzino 1	60,00 mq
	<b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		<b>180,85 mq</b>
<b>Accessori dell'immobile</b>		<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
<b>P.T.</b> balcone	66,90 mq	
giardino	43.200,00 mq	
<b>P.INT.</b> magazzino 2	58,50 mq	
portico	66,90 mq	
<b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.		
<b>TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>		<b>43.392,30 mq</b>

**CONFINI**

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:

lato Nord: corte privata / Strada Borgo dell'Argento

lato Sud: corte privata / altra proprietà

lato Est: corte privata / altra proprietà

lato Ovest: corte privata / altra proprietà

Pertinenze: si - magazzini

**DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.**

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
25	89	2		A/7	1	7 vani	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 144 m <sup>2</sup>	Euro 903,80
25	89	3		C/2	5	150 m <sup>2</sup>	Totale: 161 m <sup>2</sup>	Euro 278,89

Indirizzo: Località Borgo dell'Argento



**CARATTERISTICHE INTERNE**

L'immobile oggetto di procedura presenta le caratteristiche tipiche di un villino residenziale con corte esclusiva giardinata.

Il villino si sviluppa su due piani, un piano seminterrato ed un piano terra collegati da una scala di distribuzione interna.

Il piano seminterrato è dotato di un altro accesso indipendente sulla parete a sud interamente fuori terra e risulta diviso in due ambienti comunicanti tra loro per mezzo di un vano porta (attualmente chiuso) e collegati con il piano superiore per mezzo di un'unica scala interna; entrambe gli ambienti risultano adibiti ad un uso residenziale.

Il primo ambiente è composto da n.2 camere, un bagno ed un soggiorno con angolo cottura, presenta una pavimentazione in cotto di dimensioni 35 x 35 cm, infissi esterni in pvc con vetrocamera ad esclusione della sola porta finestra di accesso in alluminio ed infissi interni in legno tamburato. Il bagno composto da 4 elementi vanta un rivestimento in cotto su tutte le pareti per un'altezza di 2,00 mt.

Il secondo ambiente ricavato al piano seminterrato è invece composto da un ampio soggiorno con angolo cottura ed un bagno, presenta una pavimentazione in gres 60 x 60 cm ed un rivestimento in pietra in alcune pareti, mentre il bagno composto da 3 elementi ha un rivestimento in parete con piastrelle in gres di dimensioni 20 x 40 cm per una fascia pari a 1,80 mt di altezza, utilizzato anche a pavimento.

L'intero ambiente presenta un soffitto privo di intonaco, infissi interni in legno e come unico infisso esterno porta finestra in pvc con vetrocamera infine la scala di collegamento in c.a. presenta un rivestimento in pedata in cotto.

Il piano superiore composto da un ampio soggiorno, n.3 camere e n.2 bagni, presenta una pavimentazione in cotto di dimensioni 35 x 35 cm in tutti gli ambienti eccezion fatta per i bagni. Il bagno più piccolo composto da 4 elementi presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica di dimensioni 20 x 20 cm stessa finitura utilizzata come rivestimento di tutte le pareti per un'altezza di 1,10 mt; quello più grande attualmente adibito a lavanderia presenta pavimentazione e rivestimenti simili all'altro, ma per un'altezza di 1,80 mt.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni in pvc con vetrocamera, persiane in legno e grate antintrusione.

Al piano sul fronte a sud è presente una terrazza con parapetto in muratura e pavimentazione in cotto come l'interno; nel lato opposto sulla porzione pavimentata dell'area esterna è presente una tettoia in legno.

**DOTAZIONE IMPIANTISTICA**

L'ambiente al piano seminterrato con accesso indipendente è dotato di uno scaldabagno a gas con bombola per la produzione acqua calda sanitaria e termocamino con vetilconvettori per il riscaldamento con centrale termica in comune con la porzione duplex.

L'immobile non è collegato alla rete di distribuzione di acqua potabile comunale, ma è servito da acqua di pozzo, per lo scarico delle acque nere è presente invece una fossa biologica.

L'impianto elettrico sottotraccia è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile presenta un mediocre stato di conservazione, con diffusi fenomeni di degrado quali infiltrazioni d'acqua, condensa ed umidità di risalita necessitando quindi di interventi di manutenzione.



**CARATTERISTICHE ESTERNE**

L'immobile oggetto di procedura presenta le caratteristiche tipiche di un villino residenziale cielo terra composto da 2 piani fuori terra.

L'ingresso all'immobile avviene per mezzo di un cancello carrabile posto su una strada non asfaltata, il quale immette in un'ampia area giardinata al cui interno vi sono volumi tecnici, magazzini fuori terra, un gallinaio ed un canile.

La costruzione presenta una struttura portante in c.a. con tamponature in laterizio, solai in predalle, copertura a falda con capriate in legno e manto di copertura in tegole; le tamponature esterne presentano inoltre un cappotto termico esterno con finitura ad intonaco.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile presenta anche esternamente uno stato di conservazione mediocre; il fabbricato è stato interessato da interventi di messa in sicurezza e rifacimento totale del tetto e manto di copertura, ma necessita di interventi di straordinaria manutenzione per ammaloramenti e distacchi di intonaco e tinta.

**Quesito 6.B)**

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

**• Immobile sito in località Borgo dell' Argento - Piano Int e Terra**

L'immobile oggetto di procedura è un immobile di tipo abitativo, appartenente alla categoria catastale A/7 Abitazioni in villini. La costruzione dell'immobile risulta ultimata nell'anno 1995, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati abitativi risultano:

1. imponibili ad IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
2. imponibili ad IVA per opzione (espressa in atto dal cedente), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);
3. esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

In base a quanto richiamato ai punti n.1 e n.3 sopra indicati, essendo ad oggi trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione e trattandosi di immobile ceduto da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, la vendita risulta esente da iva.

**7. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 7.A)**

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

L'identificazione del bene oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento del 03/04/2023 - Registro Particolare 2515 Registro Generale 3424, risulta conforme allo stato attuale del bene.

**Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

**-a1: non ricorre**

**-a2: non ricorre**

**-a3: non ricorre**



**Quesito 7.B)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

• **Immobile sito in località Borgo dell' Argento - Piano Int e Terra**

La mappa censuaria necessaria per la corretta individuazione del bene oggetto di procedura è stata estrapolata dalla sottoscritta ctu, presso l'Agenzia del Territorio e verrà allegata alla presente a mezzo dell'allegato n.3.

**Quesito 8)**

**Aggiornamento del catasto**

• **Immobile sito in località Borgo dell' Argento - Piano Int e Terra**

L'aggiornamento della planimetria catastale dovrà seguire la presentazione e conclusione della nuova CILA in Sanatoria per le sole difformità inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni ed il volume fuori terra corrispondente al locale tecnico.

**9. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 9.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

Zona E di PRG Zona Agricola - Sottozona E1 "Zona per le attività agricole di trasformazione"  
Sono consentite costruzioni solate a servizio dell'agricoltura fino ad un volume massimo di 2500 mc vuoto per pieno per ogni edificio.

**Quesito 9.B) - CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

non ricorre

**10. NORMATIVA EDILIZIA**

**Quesito 10 A) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:**

In atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Tarquinia è presente:

- Concessione Edilizia n.14 del 12.04.1995
- Variante n.5498 del 16/04/1998 legittimata da Parere favorevole Commissione Edilizia del 26/06/1998
- Perizia Giurata Geom. Santori del 12/06/2013 prot.20259
- Autorizzazione di agibilità n.21/2014 del 09/06/2014

A seguito della Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Tarquinia non sono emersi ulteriori titoli abilitativi riferiti all'immobile oggetto di procedura.

**Quesito 10 B) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

• **Immobile sito in località Borgo dell' Argento – Piano Int e Terra**

Difformità edilizie:

In sede di sopralluogo è stato possibile rilevare importanti difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali estrapolate dalla banca dati del NCTU presso l'Agenzia del Territorio e che risultano essere conformi alla Perizia Giurata del Geom. Santori alla C.E. 14/95 ed alla Variante del 1998 cui la stessa fa riferimento.

Le difformità riguardano la trasformazione in residenziale del piano seminterrato avente originaria destinazione d'uso magazzino, una differente distribuzione interna, una suddivisione dello stesso piano in due differenti zone aventi accessi indipendenti comunicanti tra loro per mezzo di un vano porta e la presenza di una tettoia in legno in corrispondenza dell'ingresso al piano terra di dimensioni 3,50 x 3,80 mt.



Va inoltre segnalata la presenza di un volume tecnico fuori terra e di altri due volumi destinati a canile e gallinaio, non riportati in alcun titolo pertanto privi di autorizzazione.

Come meglio descritto al punto 6 sono stati realizzati in ambo gli ambienti del piano interrato servizi igienici, impianti di riscaldamento e di distribuzione e produzione di acqua calda sanitaria oltre a due distinti angoli cottura con relative adduzioni idriche e reti di scarico.

Dalla lettura della Autorizzazione di Agibilità del 09.06.2014 e dalla consultazione degli elaborati allegati ai titoli legittimanti l'immobile, si evince che il piano interrato è destinato a magazzino agricolo a servizio dell'abitazione e non possono essere adibiti ad abitazione in quanto non possiedono i requisiti previsti da normativa.

• **Sanabilità:**

Le difformità potranno essere solo parzialmente sanate attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria che legittimi la diversa distribuzione degli spazi interni, la diversa configurazione dei prospetti ed il volume fuori terra corrispondente al locale tecnico.

Il cambio di destinazione d'uso del piano semi-interrato non rientra nelle opere sanabili pertanto si dovrà prevedere la messa in pristino degli ambienti tramite l'eliminazione delle adduzioni idriche e degli scarichi dei locali servizi e delle cucine, oltre alla rimozione di sanitari, centrali termiche e dei terminali d'impianto.

*SCIA in sanatoria Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.*

• **Costi:**

Opere edili:

- Rimozione sanitari compresi oneri e trasporto a discarica
- Rimozione lavelli compresi oneri e trasporto a discarica
- Rimozione terminali impianto riscaldamento e climatizzazione compresi oneri e trasporto a discarica
- Sigillatura scarichi e adduzioni
- Demolizione tettoia in legno compresi oneri e trasporto a discarica

costo stimato opere edili a corpo: **€ 4.500,00**

Spese tecniche:

presentazione SCIA: **100,00 €** diritti di segreteria ed istruttoria

presentazione Autorizzazione paesaggistica: **70,00 €** diritti di segreteria ed istruttoria

sanzione per mancata comunicazione: (2.500,00 + 2.750,00) = **5.250,00 €** sanzione

presentazione nuova planimetria catastale: **50,00 €**

tecnico per pratica: costo stimato **€ 1.500,00** + iva ed oneri professionali

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie inserendolo come allegato alla perizia nel Capito 10 - **all.8**

**Quesito 10.C) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

Autorizzazione di agibilità n.21 del 09.06.2014 a firma dell' Arch.Luigi Fioravanti Responsabile del settore 10.

**11. Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

TRASCRIZIONE del 25/06/2002 - Registro Particolare 4181 Registro Generale 6881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio 96/2002 del 01/02/2002 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO



**DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE del 18/06/2009 - Registro Particolare 4752 Registro Generale 7922 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 847/2009 del 12/06/2009 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

**12. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 12.A) - Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
<b>Immobile sito località Borgo dell' Argento - Piano Int e Terra</b>		Attualmente l'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e la sua famiglia.

**Quesito 12.B) - Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile sito in località Borgo dell' Argento - Piano Int e Terra	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di compravendita a rogito del Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO in VITERBO (VT) Rep. n. 488422 del 06/09/201.	TRASCRIZIONE del 24/07/2001 - Registro Particolare 4642 Registro Generale 7329 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 852/2001 del 10/05/2001 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 2515 Registro Generale 3424 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 614 del 01/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito 12.C) - Atti privati o contratti di locazione sull'immobile**

*Descrizione:*

**Direzione Provinciale II Roma - Ufficio Territoriale di Civitavecchia:** A nome della [REDACTED] esiste un contratto di comodato registrato al n. 989 serie 3 del 5 giugno 2019 per l'immobile sito in Tarquinia (VT) fg 25 part.89 sub 3.

**Questura di Viterbo - commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Tarquinia:** con certificato rilasciato il 27.07.2023, risulta agli atti comunicazione in favore di Ballanti Nicolette per la vendita di un immobile sito a Tarquinia in Vicolo delle Pietrare ceduto da Parmigiani [REDACTED], pertanto non riferito all'immobile oggetto di procedura.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/



<p><b>Contratto di comodato uso</b> registrato al n. 989 serie 3 del 5 giugno 2019.</p>	<p>Direzione Provinciale II Roma Contratto di comodato registrato al n. 989 serie 3 del 5 giugno 2019 per l'immobile sito in Tarquinia (VT) fg 25 part.89 sub 3 di cui è proprietaria la medesima [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Non risultano registrati contratti di locazione.</p>	<p>TRASCRIZIONE del 24/07/2001 - Registro Particolare 4642 Registro Generale 7329 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 852/2001 del 10/05/2001 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 2515 Registro Generale 3424 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 614 del 01/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>	<p>X</p>
---	---	--	----------

**Quesito 12.D) – Stima del canone di locazione di mercato**

Non ricorre

**Quesito 13) – Assegnazione della casa coniugale**

<p><i>Descrizione:</i> Non ricorre</p>
<p><i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> Non ricorre</p>

**14. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 14.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<p><b>Vincolo paesaggistico:</b> <u>PTPR Tavola A, Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e rettificato con DGR 670 del 02/08/2022</u> <i>Paesaggio agrario di Valore</i> <i>Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua.</i></p> <p><u>PTPR Tavola B, Rettificato con DGR 228 del 21/04/2022 e rettificato con DGR 670 del 02/08/2022</u> <i>Corsi delle acque pubbliche – Fosso dell' Ombrone</i></p>	<p>X</p>	
<p><b>Vincolo storico:</b></p>		<p>X</p>
<p><b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b></p>		<p>X</p>
<p><b>Vincolo di indivisibilità:</b></p>		<p>X</p>



**Quesito 14.B) – Oneri condominiali**

<b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> non quantificabili
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b> non quantificabili
<b>Spese condominiali:</b> non risulta costituito condominio
<b>Altro:</b>

**Quesito 14.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da uso civico. All.5
---

**15. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 15.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		15.07.2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
<b>Immobile sito in località Borgo dell' Argento – Piano Int e Terra</b>	██████████ ██████████ ██████████	Fg. 25, Part.IIa 89 Sub 2 - 3	Immobile pignorato per l'intera proprietà	TRASCRIZIONE del 12/09/2011 – Registro Particolare 5662 Registro Generale 9478 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 488422/42435 del 06/09/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**Quesito 15.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> La sottoscritta CTU procederà alla stima dell'intero immobile.
---

- <u>Giudizio di indivisibilità:</u> L'immobile data la sua articolazione, vista la distribuzione degli ambienti e le sue dotazioni impiantistiche necessarie a garantire la funzionalità del bene, considerata inoltre la sua posizione ed i punti di accesso allo stesso, visto che il frazionamento del bene non risulta attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta della funzionalità che aveva il tutto, comportando un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, si ritiene l'immobile non divisibile.
--

**Quesito 16) –Vendita beni pignorati**

Unico lotto: unico lotto
--------------------------



**17. STIMA**

**Quesito 17) –Stima degli immobili pignorati**

• **Superficie commerciale**

<b>Immobile</b>		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Raggiungimento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. raggiuntiata</b>
Immobile sito in località Borgo dell' Argento – Piano Int e Terra		mq 180,85	110% muri perimetrali	mq 198,94
<b>Sup. di ornamento</b>	Portico	Mq 66,90	35% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	mq 12,94
	Balcone	Mq 66,90	25% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	mq 10,44
	Magazzino	Mq 58,50	20% non collegati al vano principale	mq 11,70
	Giardino	Mq 4.322,00	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	mq 88,00
<b>N.B.:</b> Le superfici indicate in <b>rosso</b> riguardano gli abusi/difformità che devono essere regolarizzati.				
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 322,02</b>

<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>		
Descrizione metodo:		
<b>17.1 Criterio di Stima n.1</b>		
Villino		
Listino Borsino Immobiliare II semestre 2022 del Comune di Tarquinia –		
Zona rurale/ non urbanizzata (in fascia media) prezzo €/mq di superficie convenzionale.		
Ville e villini in Fascia media		
VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.040 €/mq	1.281 €/mq	1.522 €/mq
La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore minimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.		
<b>Valore abitazioni (valore minimo): 1.040 €/mq unitario</b>		
<b>VALORE DI MERCATO</b>		
Villino		
<b>Superficie convenzionale</b>	<b>155,00 m<sup>2</sup> + 88,00 m<sup>2</sup></b>	
Mq. 243,00 * € 1.040 = € 252.720,00 in ct. <b>€ 250.000,00</b> (duecentocinquantamila/00)		
Magazzini in Fascia media		
VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
200,00 €/mq	305,00 €/mq	410,00 €/mq

Firmato Da: VARLESE ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f30e296b65d290c3bc65df38b0544633



La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore minimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

**Valore magazzini (valore minimo): 200,00 €/mq unitario**

**VALORE DI MERCATO**

Villino

<b>Superficie convenzionale</b>	<b>161,00 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-----------------------------

Mq. 161,00 \* € 200,00 = € 32.200,00 in ct. **€ 30.000,00** (trentamila/00)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobilie sito in località Borgo dell'Argento – Piano Int e Terra	BI	Min. 1.040,00 ÷ Max. 1.522,00	€/mq 1.281,00	<b>€/mq 1.040,00</b>

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo:*

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. luminosità: 1

Coeff. esposizione e vista: 1,10 (vista panoramica)

Coeff. Vetustà manutenz: 0,85

Σ coeff. (1,10\* 0,85) = 0,94

▪ **Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:**  
(250.000,00 €+30.000€)\*0.94=€ 263.200,00 in cit **260.000,00 €** (duecentosessantamila/00)

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

Descrizione metodo:

**17.2 Criterio di Stima n.2**

Valore O.M.I. anno 2022 - semestre 2

**Provincia:** VITERBO

**Comune:** TARQUINIA

**Fascia/zona:** Extra urbana/ Agricola

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Seminativi

**Destinazione:** Residenziale



**CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI**

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogenizzata espressa in mq

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogenizzata (mq)

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+ (Val OMI max - Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1		
in base alla superficie catastale	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 m	0,3
	oltre 150mq	0

K2		
livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Inserisci coefficiente K1	0,00
Inserisci coefficiente K2	0,20
<b>K</b>	<b>0,15</b>

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in località Borgo dell'Argento - Piano Int e Terra	OMI	Min. 1.300,00 € ÷ Max. 1.800,00 €	€/mq 1.550,00	<b>€/mq 1.300,00</b>

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K

VNUM:  $1.300 + (1.800 - 1.300) \times 0.15 = 1.375,00 \text{ €/mq}$

Valore normale unitario corretto	<b>€/mq</b> 1.300,00
Sup. omogenizzata	<b>mq</b> 322,00
<b>VALORE NORMALE</b>	<b>418.600,00 €</b>

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

Descrizione metodo:

Al valore così determinato si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti correttivi:

Coeff. luminosità: 1  
 Coeff. esposizione e vista: 1,10 (vista panoramica)  
 Coeff. Vetustà manutenz: 0,85

$\Sigma \text{coeff. } (1,10 \times 0,85) = 0,94$



<p>▪ <b>Si stima che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile è pari a:</b>                  € 418.600,00*0.94= € 393.484,00 in ct. <b>€ 390.000,00</b> (trecentonovantamila/00)</p>		
<p><b>- Detrazione per chiusura pratica edilizia - (vedi quesito 4.E) -</b></p>		
<p>Immobilabile sito in località Borgo dell'Argento - Piano Int e Terra</p>		
Costi	<b>€ 4.500,00</b>	
Spese tecniche	<b>€ 6.970,00</b>	
<p><b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b></p>		
<p>Descrizione: non ricorre</p>		
<p><b>- Stima del valore di mercato</b> (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)</p>		
<b>Immobilabile sito in località Borgo dell'Argento - Piano Int e Terra</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>
Criterio di Stima 1	<b>260.000,00</b>	duecentocinquatamila/00
Criterio di Stima 2	<b>390.000,00</b>	trecentonovantamila/00
<p>Si ritiene maggiormente congruo per il mercato della zona il valore di mercato basato sul primo criterio di stima al quale andranno detratte le spese per regolarizzazione edilizia.</p>		
<b>STIMA DEL VALORE DI MERCATO</b>	<b>248.530,00</b>	<b>duecentoquaranottomilacinquecentotrenta/00</b>

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

<p>Descrizione metodo: non ricorre</p>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

### CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto di applicare i valori sopradescritti in quanto ritenuti congrui per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo:

**Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.  
 € 248.600,00 in c.t. **€ 250.000,00** (duecentocinquantamila/00)

VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:  
**250.000,00/322,00 mq = € 777,00 al mq**



## CONCLUSIONI GENERALI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:**

- **€ 250.000,00** (duecentocinquantamila/00) a valere sul prezzo base di vendita.

A tale importo andranno sottratte eventuali oneri professionali e spese di registrazione atti.

*Civitavecchia, li 13.09.2023*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Rob



**CAPITOLO 5 – ALLEGATI**

*All.1 note di trascrizione e iscrizione;*

*All.2 elaborato fotografico;*

*All.3 visure catastali, visura planimetrica;*

*All.4 titoli edilizi;*

*All.5 usi civici;*

*All.6 contratti di locazione;*

*All.7 estratto di matrimonio;*

*All.8 rilievo planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie.*