

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 243/2016**
PROMOSSA DA: **SIENA NPL 2018 srl**
CONTRO: -----

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**
C.T.U.: **ARCH. EMANUELA GUERRUCCI**
CUSTODE: **DOTT. CLAUDIO MONTINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 2 - PREMESSA
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.
CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili



abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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



7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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.

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



CAPITOLO 2 - PREMESSA

<p>Descrizione:</p> <p>La sottoscritta Dott. Arch. Emanuela Guerrucci, nata a Civitavecchia (RM) il 09/01/1970 e ivi residente con studio in via Apollodoro 32, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 11820 sezione A; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione, con giuramento telematico effettuato l'8/03/2025, ha effettuato il sopralluogo il 13 marzo 2025 congiuntamente al Custode nominato dott. Claudio Montini e successivamente il 2 aprile l'accesso agli atti presso il Comune di Tarquinia, il 22/05/2025 alla Conservatoria e al Tribunale. La sottoscritta in espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che si compone di n. 13 pagine e depositati separatamente n. 16 allegati alle lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q, R. Il C.T.U. fa presente che: per rispondere ai quesiti posti dal Giudice ha utilizzato le linee guida previste nel <i>format</i> reso disponibile dal Tribunale di Civitavecchia e che sono presenti dei quesiti integrativi. In data 19/06/2025 sono arrivate le osservazioni del CTP geom. ----- tramite posta elettronica dell'avv. Giuseppe De Simone, le risposte alle osservazioni costituiscono l'allegato R.</p>
--

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	08/03/2025	<i>(Tipo accettazione nomina)</i>	
	Fascicolo telematico	Varie date	<i>(Tipo consultazione)</i>	
	Deposito perizia	26/06/2025		
SISTER (Telematico)	Catasto	22/05/2025	<i>(Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.</i>	
	Conservatoria	22/05/2025	<i>(Tipo Ispezione di verifica)</i>	B
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TARQUINIA	Urbanistica	<i>Vari titoli abilitativi e comunicazione usi civici)</i>		C D
UNIV. AGRARIA		<i>(Tipo attestazione usi civici)</i>		
AGENZIA ENTRATE	Catasto			A
	Pubblicità Immobiliare			B
	Locazioni			N, O
ANAGRAFE		<i>(Tipo Certificato di Matrimonio)</i>		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>(Tipo atto di scissione)</i>		M



	Atto Ultraventennale	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>(COMUNE TARQUINIA)</i> DI	Accesso agli atti	02/04/2025	<i>(Tipo Positivo)</i>	D
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	UDIENZA CANCELLERIA fallimentare e civile	08/03/2025 22/05/2025	<i>(Tipo Positivo)</i>	G,H
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	X			Si
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X			X
Segnalazioni al Giudice: nessuna				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile f.87, part.443 - Tipo : Fabbricato per esigenze commerciali - vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rep 457535/32242 del 5/01/2006 iscritta il 10/01/2006 registro particolare 31 e registro generale 190 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario rep. 481535/38878 del 14/05/2009 iscritta il 15/05/2009 registro particolare 1574 registro generale 7804
PIGNORAMENTI: Trascritto il 20/09/2016 registro particolare 6333 registro generale 8713 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia repertorio 3111 del 27/07/2016
SEQUESTRI: Non in essere
DOMANDE GIUDIZIALI: In corso opposizione alla SPV Aurelia (vedasi allegato H)
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:



Non in essere vedi allegato G
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Al 22/05/2025 l'immobile è proprietà 1/1 della ----- C.F. -----	Il creditore procedente ha optato per la relazione notarile sostitutiva che copre ben oltre i 20 anni anteriori il pignoramento
PROVENIENZA (1. F): L'immobile proviene all'esecutato con atto scissione aziendale a firma del notaio Luciano d'Alessandro in Viterbo rep. 486360/41415 (Allegati L, M)	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Nella relazione notarile l'immobile pignorato è descritto con tutti gli atti di derivativi trascritti in data antecedente di piu' di venti anni la trascrizione del pignoramento.	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: =====
--

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile part. 443 f. 87	Tipo : capannone a uso commerciale							
COMUNE	Tarquinia							
VIA / CIVICO	Via Vincenzo Ferri Localita' colonia Elisabetta							
PIANO/INTERNO	T-1							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE						
	Capannone Commerciale pt	mq 1.738,00						
	1 piano	mq 847,00						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 2.585,00						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Tettoia 5		265,00						
Tettoia 4		25,80						
Area esterna di pertinenza		2689,00						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati E-F						
CONFINI								
Part. 209, 211, 195, via V. Ferri, via G.Tassoni, via Scorticagatti,								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita



87	443		D/8			Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€ 37.788,00
----	-----	--	-----	--	--	---------------------------------------	-------------

Indirizzo: strada vicinale Vincenzo Ferri

CARATTERISTICHE INTERNE

Capannone commerciale con struttura portante in acciaio e solaio in lamiera grecata destinato alla vendita di oggettistica varia. L'immobile si articola su n. 2 piani, è possibile accedere al piano superiore grazie a n. 1 corpo scala interno (sono presenti n.2 corpi scala esterni ai fini dell'evacuazione antincendio) e n.1 ascensore e 1 montacarichi. Al piano terra si trova l'area vendita ed esposizione, un blocco servizi igienici con finiture civili. Al piano superiore prosegue l'area vendita e trovano posto gli uffici con ulteriore blocco servizi igienici. Sono presenti gli impianti: idrico, fognario, elettrico, antincendio. I pavimenti sono in cemento elicoterato.

Sono presenti lievi modifiche alla distribuzione interna sia al piano terra che al piano primo che andranno regolarizzate.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il capannone è rivestito con pannelli coibentati esternamente rifiniti in lamiera zincata. Sul fronte principale sono presenti n.2 volumi aventi la somiglianza di torri che caratterizzano l'ingresso, sono inoltre visibili n. 2 scale antincendio che permettono l'evacuazione dal piano superiore come accennato. Sulla copertura esterna sono presenti n. 2 batterie di pannelli fotovoltaici poste in opera in date differenti: nel 2007 e nel 2009 rispettivamente di 48,5kwatt e 49,87 kwatt costituenti l'impianto ----- di proprietà -----.

Sono presenti vari accessi carrabili: n. 2 su via V. Ferri, n. 1 in via Scorticagatti e n. 1 in via G.Tassoni.

Sull' area esterna di pertinenza prosegue l'esposizione dei prodotti in vendita. Sono presenti varie tettoie e un container. Questi corpi esterni sono oggetto di una ordinanza di demolizione e ripristino (registro generale comune di Tarquinia n. 167 del 27/05/2019). In particolare le tettoie contraddistinte con il n. 4 e il n. 5 del rilievo allegato devono essere restituite al progetto iniziale di cui al permesso di costruire in sanatoria n. 50/08 e successiva DIA n. 286/08 mentre per gli altri corpi deve essere previsto lo smantellamento.

Quesito 2.B)

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

Immobile foglio 87 part. 443 esente a meno che non venga scelto diversamente.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobile foglio 87 part. 443 conforme

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile foglio 87 part. 443

Per quanto riguarda l'esterno va riscontrato che le tettoie individuate con il n. 4 e il n. 5 non sono state accatastate in maniera corretta. La tettoia 4 ha dimensioni autorizzate dal P.d.C n. 50/08 pari a m.3,30*7,60 contro i m. 2,60*7,80 in planimetria catastale, la tettoia n.5 è rappresentata in posizione errata essendo nei fatti aderente al capannone



commerciale come riportato nel P.d.C. n. 50/08 e DIA n. 286/08. La planimetria catastale non rappresenta al piano terra una porta aperta successivamente sul fronte di ingresso pur avendo dato comunicazione della modifica in data 08/03/2002 prot. gen.3658 mentre al primo piano è stata aperta una porta per accedere alla copertura della tettoia n.5, quest'ultima porta non è stata rappresentata al primo piano.

Per quel che concerne l'interno, la diversa distribuzione interna potrà essere accatastata dopo presentazione di CILA in sanatoria mentre le tettoie possono essere accatastate in accordo al progetto del P.d.C n. 50/08.

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie**

Immobile foglio 87 part. 443 vedi allegato A1

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

L'immobile ricade in zona D di PRG approvato con DGR 7/11/1975 n.3865 e successivo Piano di Lottizzazione della zona artigianale-industriale approvato con DCC n. 99 del 17/03/1988.

Quesito 4.B) - CDU**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

NON NECESSARIO

Quesito 4.C) - Titoli edilizi**Regolarità edilizia:**

Il fabbricato è stato costruito in forza di C.E. n. 53/1999 del 2/12/1999 prot.15465 committente '-----' e successiva variante n. 53/99 bis del 21/12/2000 rilasciata a ----- e successive comunicazioni.

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

Agibilità rilasciata il 04/09/2001 dal comune di Tarquinia con n.407

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)****Immobile foglio 87 part. 443****Difformità edilizie:**

Per quanto riguarda gli interni, si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni sia al PT che al 1P, in particolare a questo livello è stata aperta n. 1 porta al primo che mette in comunicazione il capannone originario con il solaio di copertura della tettoia n.5. Non è stata accatastata la porta sul fronte di ingresso al PT pur avendo dato comunicazione al Comune della sua apertura.

Per quanto riguarda l'area esterna, alla tettoia 5 sono state chiuse tutte le campate in comunicazione con l'esterno in difformità con il progetto in sanatoria trasformando la tettoia da semplice pertinenza a cubatura in eccesso. E' necessario restituire al pristino progetto la struttura ovvero demolire le tamponature esterne, le serrande meccanizzate e gli infissi.

In osservanza all'ordinanza di demolizione n. 167 del registro generale del 27/05/2019 del Comune di Tarquinia dovranno essere rimossi il container (individuato con il n.3), i n. 2 gazebo ingombro totale 7,85*5,85 (n.6), il manufatto in tubolari di ferro ingombro 16,20*5 (n.1) e la tettoia dim 3,5*5,85 (n.2) e la 'riduzione' dell'impianto della tettoia 4 in legno alle dimensioni autorizzate con il PdC n. 50/08.

Sanabilità: Sono sanabili la diversa distribuzione interna e l'apertura della porta esterna in comunicazione con la copertura della tettoia 5, si devono restituire in pristino le tettoie n.4 e n.5 e si devono rimuovere gli altri corpi.

Costi: La diversa distribuzione interna e le inesattezze sulla planimetria catastali possono sanarsi con una CILA in sanatoria avente un costo orientativo complessivo di €6000 e una rettifica della planimetria catastale (somma di spese tecniche + sanzione).



Per quanto riguarda le opere esterne quali: la demolizione delle tamponature abusive della tettoia 5 compreso la sanzione relativa e la rifunzionalizzazione degli impianti si ipotizza un importo di € 60.000. La restituzione in pristino della tettoia n.4 si valuta approssimativamente a € 4000,00. Per la rimozione degli altri manufatti si ipotizza un costo di € 20.000 per un costo totale di regolarizzazione pari a **€90.000,00 (novantamila/00)**.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

Vedi Allegato E

4.F QUESITI INTEGRATIVI

- 1) **Verifichi l'esistenza dell'impianto fotovoltaico e la proprietà dei pannelli solari, che ove risultasse della -- ----- dovrebbero ritenersi pignorati in forza del principio dell'accessione; in caso di proprietà di soggetti terzi, tenga conto dell'esistenza di tali diritti ai fini della valutazione del compendio pignorato.**

Sulla copertura dell'immobile pignorato è presente n. 1 impianto fotovoltaico di proprietà ----- chiamato ----- realizzato in due tranches rispettivamente di 48,5kwatt (concessione n. 7463 entrato in funzione il 4/07/2007) e 49,87 kwatt (concessione n. 115667 entrato in funzione il 14/12/2009), i proventi della vendita di energia vanno a vantaggio del ----- così come asserito dal sig. ----- durante il sopralluogo del 13/03 u.s. alla presenza del custode dott. Montini Claudio e dalle intestazioni delle convenzioni con il GSE.

Ai fini della valutazione del compendio pignorato la presenza di un impianto di terzi rappresenta una 'servitù' che dovrebbe essere resa esplicita tramite un contratto che potrebbe essere sia di comodato oppure essere monetizzata mediante un canone di affitto superficiale che la ----- dovrebbe corrispondere alla -----.

A giudizio della scrivente, per fissare un canone di affitto non è adeguato applicare in le tariffe OMI secondo semestre 2024 pari €1,9 mq/mese, dal momento che si tratta di una fruizione limitata dell'immobile in particolare di una superficie altrimenti non utilizzabile per altri usi trattandosi di copertura non praticabile. Cio' premesso, occupando l'impianto una superficie di 924mq., si potrebbe proporre di applicare una tariffa minima pari €1,00 mq/mese, ne deriverebbe che l'affitto da corrispondere potrebbe essere pari a € 924,00 mensili.

- 2) **Descriva gli interventi necessari per la remissione in pristino del compendio pignorato in conseguenza delle difformità rilevate ove non sanabili.**

Si rimanda al punto 8.A)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X
<i>Vincolo Paesaggistico:</i>		X
<i>Vincolo Idrogeologico:</i>	X	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> Non Pervenute
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i> Non presenti
<i>Altro:</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)



Usi Civici non esistenti (vedasi Allegato C)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
		Attualmente l'immobile e' occupato dalla societa' ----- in forza di contratto di affitto di azienda (Allegato P) e come affermato nell'istanza n.19 dep. 30/06/2022 nel fascicolo telematico della 243/2016) subentrando per quel che concerne la locazione dell'immobile alla ---- ----- tuttavia il contratto di locazione al quale si fa riferimento nel contratto di affitto di azienda risulta essere risolto il 22/02/2013 presso l'Agenzia delle Entrate (Allegati N, O)

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile foglio 87 part. 443	----- s.r.l.	atto notaio Luciano D'Alessandro per scissione di societa' del 21/12/2010 rep. 486360/41415, trascritto il 10/01/2011 ai nn. 230/174 (Allegato M)	Registro generale 8713, registro particolare 6333, trascrizione del 20/09/2016

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

Descrizione:				
L'attuale occupante la societa' ----- non ha contratto di affitto registrato.				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione	No, vedasi punto 6.A			X

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:=====
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale =====

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

Nel contratto risolto in data 22/03/2013 il canone di locazione era fissato a €260.000,00 (duecentosessantamila/00 cent) annui pari a € 21.666,66 mensili
--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		notifica 27/07/2016 trascrizione il 20/09/2016		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
	-----	F.87, p.lla 443, comune di Tarquinia	1/1	Atto scissione del 21/12/2010, notaio Luciano D' Alessandro di Viterbo, rep.486360/41415 trascritto il 10/01/2011 ai nn. 230/174

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



- Separazione in natura e progetto di divisione:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):
L'immobile non può essere diviso senza deprezzare notevolmente lo stesso.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: *capannone commerciale* foglio 87 part. 443
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile f. 87 part. 443 Capannone Commerciale		Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
		mq 2.750,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 2.750,00
Accessori	(Tettoia 5)	mq 265,00	50%	mq 132,50
	(Tettoia 4)	mq 25,80	25%	mq 6,45
	Area esterna	Mq 2.689,00	10% della sup. dell'immobile e 2% la sup eccedente	mq 268,90
			Superficie commerciale	Mq 3157,85

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Il valore medio è stato desunto dal valore attribuito a immobili simili dai principali siti (Omi, Borsino immobiliare, Aste on line) e agenzie immobiliari nazionali e del territorio circostante. E' stato tenuto conto dello stato di conservazione.

La superficie commerciale e' stata calcolata considerando solo i volumi edificati in base al permesso di costruire, accatastati e sanabili. Non sono stati considerati i volumi abusivi oggetto di ordinanza di demolizione.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Capannone Commerciale	Val. locali	Min.511÷ Max.1380	€/mq 945,5	€/mq 661
	OMI	Min.400 ÷ Max.600	€/mq 500	
	BI	Min.373÷ Max.702	€/mq 537,5	

- Adegamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

La superficie commerciale è stata calcolata considerando solo i volumi edificati in base al permesso di costruire, accatastati e sanabili. È stato considerato lo stato di conservazione dell'immobile che pur in buone condizione ha comunque più di 20 anni di vita.

Ne deriva un valore commerciale pari a 3158 mq*661= € 2.087.438

La diversa distribuzione interna può sanarsi con una CILA in sanatoria avente un costo orientativo complessivo di €6000 (somma di spese tecniche + sanzione).

Per quanto riguarda le opere esterne quali: la demolizione delle tamponature abusive della tettoia n.5 compreso la sanzione relativa, smaltimento a discarica, ripristino superfici e la rifunzionalizzazione degli impianti si ipotizza un importo di € 60.000. Per la restituzione in pristino della tettoia n.4 si ipotizza un costo pari a € 4000,00. Per la rimozione degli altri manufatti si ipotizza un costo di € 20.000 per un costo totale **€ 90.000,00 (novantamila/00cent).**



-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>f. 87 part. 443</i>	3158	661	2.087.438
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 2.087.438
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Capannone commerciale			
Costo Regolarizzazione difformità			€90.000
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 1- Capannone commerciale	€	Euro/00	
<i>f. 87 part. 443</i>	1.997.438,00	Unmilionenovecentonovantasettemila quattrocentotrentotto/00	

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	

Conclusioni

Per quanto su esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato può considerarsi al valore riportato nella tabella che segue:

Lotto 1 capannone commerciale	€ 1.997.438,00
TOTALE	€ 1.997.438,00

Il presente elaborato peritale è stato inviato forma provvisoria e in copia telematica ai creditori procedenti, al debitore, a tutti gli intervenuti ed al Custode Giudiziario nominato, in data 30 maggio 2025, il 19 giugno 2025 sono pervenute le note di osservazioni in merito alle quali si è data risposta nell'allegato R.
Civitavecchia, 26/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Emanuela Guerrucci.

