TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 196/2023 +131/2024+133/2024 R.G.E.

Promossa da: ORGANA SPV S.R.L.+ FINO 1 Securitisation + Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

Contro: [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G.E.: Dott. Francesco Vigorito

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

CUSTODE Dott. Avv. Gianluca Tavella

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

PREMESSA

Il G.E. Dott. Stefano Palmaccio, in data 25.02.2024 ha nominato Consulente Tecnico di Ufficio, per la esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Ing. Claudio Ubaldi, nato a Foligno (Pg) il 28.02.1963, C.F. BLDCLD63B28D653S, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma dal 2010 al n. B32551, nonché iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Civitavecchia.

Successivamente, nei termini previsti il sottoscritto ha depositato in via telematica l'atto di accettazione dell'incarico prestando giuramento di bene adempiere all'incarico conferitogli.

Successivamente, si è provveduto ad acquisire dal fascicolo telematico, i documenti ivi depositati per la consultazione e i necessari approfondimenti.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti, effettuati i necessari accertamenti e sopralluoghi, esperite le indagini ritenute opportune, lo scrivente, ad assolvimento dell'incarico conferitogli, ha proceduto a redigere la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, svolgendo le operazioni peritali meglio descritte nelle pagine a seguire.

QUESITI POSTI DAL G.E.

Quesito n. 1)

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

Quesito n. 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 oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo 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. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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.

Quesito n. 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);

Quesito n. 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 trascritto il - …

Quesito n. 5)

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

Quesito n. 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 (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.), 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;*

Quesito n. 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;

Quesito n. 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);

Quesito n. 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'art. 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;

Quesito n. 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;

Quesito n. 11)

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

Quesito n. 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.**

Quesito n. 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;

Quesito n. 14)

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

Quesito n. 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n. 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

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;

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **04.03.2024** si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia per acquisire informazioni sulla consistenza dell'immobile pignorato (allegati n. 1 e 2) e stralcio di foglio catastale (allegato n. 3).

In data **20.03.2024** insieme al custode Avv. Gianluca Tavella, il sottoscritto continua le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio eseguendo il primo tentativo di accesso presso l'immobile, purtroppo con esito infruttuoso causa l'assenza della parte esecutata (allegato 4.a);

In data **03.04.2024** insieme al custode Avv. Gianluca Tavella, il sottoscritto continua le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio eseguendo il secondo tentativo di accesso presso l'immobile, con esito positivo. Nel corso del sopralluogo vengono ispezionati accuratamente i luoghi, vengono scattate fotografie ed eseguite le necessarie misurazioni, il c.t.u. chiude il verbale dopo averlo letto, confermato e sottoscritto. (allegato n. 4.b).

In data **23.04.2024** viene acquisito l'atto ultraventennale presso il notaio [redacted]. (allegato n. 5).

In data **29.04.2024** vengono acquisiti il Certificato Anagrafico di Matrimonio ed il certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di Famiglia; (Vedi allegato n. 6).

In data **22.07.2024**, viene inoltrata richiesta di accesso agli atti per la visione e l'eventuale riproduzione di copie di concessioni edilizie, eventuali permessi a costruire, eventuali denunce di inizio attività, di eventuali concessioni in sanatoria e del certificato di abitabilità. (allegato n. 7).

In data 09.02.2025 viene depositata la relazione peritale relativa alla procedura R.G.E. 196/2023.

In data **22/10/2024**, come comunicato al sottoscritto CTU, viene riunita alla procedura di cui sopra la R.G.E. N. 131/2024.

In data **24/10/2024**, come comunicato al sottoscritto CTU, viene riunita alle procedure di cui sopra anche la R.G.E. N. 133/2024.

In data **13.11.2024** si reca presso l'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) a Civitavecchia per acquisire informazioni sulla consistenza degli immobili pignorati di cui alle procedure R.G.E. 131/2024 e 133/2024 (allegati n. 1.b e 2.b) e stralcio di foglio catastale (allegato n. 3.b).

In data **14.11.2024** insieme al custode Avv. Gianluca Tavella, il sottoscritto continua le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio eseguendo il primo tentativo di accesso presso gli immobili, con esito positivo. Nel corso del sopralluogo vengono ispezionati accuratamente i luoghi, vengono scattate fotografie ed eseguite le necessarie misurazioni, il c.t.u. chiude il verbale dopo averlo letto, confermato e sottoscritto. (allegato n. 4.c).

In data **21.03.2025** viene fatta richiesta presso l'Archivio Notarile di Roma del costo degli atti ultraventennali relativi agli immobili delle procedure RGE

131/2024 e 133/2024 (Allegato n. 5.b e 5.c), richiesta reiterata in data 06.05.2025.

In data **16.04.2025** viene fatta richiesta presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Tarquinia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili delle procedure RGE 131/2024 e 133/2024 (Allegato n. 9).

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1)

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

Nel fascicolo agli atti la documentazione risulta completa ed esaustiva, si è provveduto comunque ad acquisire, presso gli uffici catastali, le visure catastali, la planimetria delle unità immobiliari, e l'estratto di mappa (tutti gli allegati n. 1, 2 e 3).

Quesito n° 2)

Per la procedura RGE 196/2023

Dall'esame preliminare della documentazione si precisa quanto segue:

- in primo luogo,

il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla Dott. [redacted].

Per l'immobile pignorato la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

- in secondo luogo,

il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e gli estratti catastali storici. Il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto ad acquisire,

presso gli uffici catastali, la planimetria dell'unità immobiliare, la visura catastale storica e l'estratto di mappa (allegati n. 1, 2 e 3).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

- in terzo luogo,

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto CTU ha acquisito il Certificato Anagrafico di Matrimonio ed il certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di Famiglia (Vedi allegato n. 6).

Per le procedure RGE 131/2024 e 133/2024

Dall'esame preliminare della documentazione si precisa quanto segue:

- in primo luogo,

i creditori procedenti hanno optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatte dal [redacted].

Per gli immobili pignorati la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

- in secondo luogo,

il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e gli estratti catastali storici. Il sottoscritto C.T.U. ha comunque provveduto ad acquisire, presso gli uffici catastali, la planimetria dell'unità immobiliare, la visura catastale storica e l'estratto di mappa (allegati n. 1.b,c e d, 2.b, c e d e 3.b, c e d).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

- in terzo luogo,

il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto CTU ha acquisito il Certificato Anagrafico di

Matrimonio ed il certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile e di Stato di Famiglia (Vedi allegato n. 6).

Quesito n° 3)

Per la procedura RGE 196/2023

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

- **Ipoteche**

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, della durata di 20 anni, del 19/12/2013 rep. 66476/15777, iscritta presso il servizio di pubblicità immobiliare di Civitavecchia il 24/12/2013 al n. 1296 Registro Particolare e al n. 112053 Registro Generale per € 224.400,00 – cap. € 112.200,00

a favore

Cassa di Risparmio di Civitavecchia

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

[redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] **P**er il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni.

Grava sull'intera proprietà oggetto della procedura:

- foglio 72, part. 246, sub. 7 (A/2)

Ipoteca Giudiziale, iscritta il 10.10.2017 ai nn. 9017/1540, nascente da decreto ingiuntivo del 02.05.2014, Tribunale Civile di Civitavecchia, rep. n° 401,

a favore di

UNICREDIT SPA con sede in Roma - codice fiscale 00348170101

e contro

[redacted]

e

[redacted],

per un montante ipotecario di € 120.000,00 ed un capitale di € 88.923,07 avente per oggetto

Beni di [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Tarquinia foglio 90 particella 188;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Tarquinia foglio 103 particella 666 sub.1;

Beni di [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Tarquinia foglio 90 particella 135 sub.1
- **Abitazione di tipo civile (A2) in Tarquinia foglio 72 particella 246 sub.7 Grava sull'intera proprietà del bene oggetto della procedura.**

➢ **Servitù**

Non risultano sentenze dichiarative di servitù

➢ **Sequestri**

Non risultano sentenze dichiarative di sequestri

➢ **Sentenze dichiarative di fallimento**

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento

➢ **Pignoramento**

Atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia del 18/10/2023 n. di repertorio 2697 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 21.11.2023 ai nn. 9124/11398,

contro

- [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

[redacted] **p**er il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

A favore di

- [redacted] con sede in Conegliano Codice fiscale [redacted]

Grava su:

➢ foglio 72, part. 246, sub. 7 (A/2) immobile oggetto della presente procedura.

Per le procedure RGE 131/2024 e 133/2024

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

➢ **Ipoteche**

Ipoteca volontaria n. 513 del 21/05/2013 per concessione a garanzia di apertura di credito, della durata di 2 anni, come da atto notarile pubblico del 17.05.2013 rep. 472/370 a rogito Castaldo Domenica Notaio in Tarquinia, iscritta presso il [redacted] immobiliare di Civitavecchia il 21/05/2013 al n. 513

Registro Particolare e al n. 3684 Registro Generale per € 300.000,00 – cap. € 150.000,00

a favore

Banca Della Tuscia Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Montalto di castro (Vt) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

[redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di ½ dei beni dell'unità negoziale 1 in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] **P**er il diritto di proprietà per la quota di ½ dei beni dell'unità negoziale 1 in regime di comunione legale dei beni.

Grava sull'intera proprietà dei beni dell'unità oggetto delle procedure.

➢ **Ipoteca** Giudiziale, iscritta il 10.10.2017 ai nn. 9017/1540, nascente da decreto ingiuntivo del 02.05.2014, Tribunale Civile di Civitavecchia, rep. n° 401,

a favore di

UNICREDIT SPA con sede in Roma - codice fiscale 00348170101

e contro

[redacted]

e

[redacted], per un montante ipotecario di € 120.000,00 ed un capitale di € 88.923,07 avente per oggetto [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà:

- Magazzino e locale di deposito (C2) in Tarquinia foglio 90 particella 188;
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Tarquinia foglio 103 particella 666 sub.1;

Beni di [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

Beni di [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Tarquinia foglio 90 particella 135 sub.1
- Locale in Tarquinia Foglio 90 particella 188
- Locale in Tarquinia Foglio 103 particella 666 sub 1
- Terreno in Tarquinia Foglio 103 particella 30
- Terreno in Tarquinia Foglio 103 particella 31
- Terreno in Tarquinia Foglio 90 particella 186
- Terreno in Tarquinia Foglio 90 particella 3
- Terreno in Tarquinia Foglio 90 particella 95
- Terreno in Tarquinia Foglio 90 particella 97

Beni di [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Tarquinia foglio 73 particella 143 sub.6

- **Servitù**

Non risultano sentenze dichiarative di servitù

- **Sequestri**

  Non risultano sentenze dichiarative di sequestri

- **Sentenze dichiarative di fallimento**

  Non risultano sentenze dichiarative di fallimento

- **Pignoramento**

  - Atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia del 12.06.2024 n. di repertorio 1925 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 08.07.2024 ai nn. 5638/7326,

  contro

  [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ (in regime di comunione legale)

  [redacted] **p**er il diritto di proprietà per la quota di ½ (in regime di comunione legale).

  A favore di

  Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. Con sede in Roma c.f. 01275240586

  Grava su tutti gli immobili oggetto delle presenti procedure.

  - Atto giudiziario pignoramento immobiliare Tribunale di Civitavecchia del 12.06.2024 n. di repertorio 2037 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 10.07.2024 ai nn. 5699/7401,

  contro

  [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ (in regime di comunione legale)

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½ (in regime di comunione legale).

A favore di

Fino 1 Securitisation s.r.l Con sede in Milano c.f. 09966380967

Grava su tutti gli immobili oggetto delle presenti procedure per la quota di 1/1.

Quesito n° 4)

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [redacted] con sede in Tarquinia, del 02.04.2004 rep. N. 69510/16020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 03.04.2004 ai nn 4196/2538, [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½, acquistano da [redacted] l'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Tarquinia al foglio 72, part. 246, sub. 7.

[redacted]Con Atto di divisione, a rogito del Notaio [redacted] con sede in Tarquinia, del 21.11.1998 rep. N. 1958/357, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 22.12.1998 ai nn 9853/5804, [redacted] acquisisce da [redacted]

[redacted] e [redacted] l'unità oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

[redacted] Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [redacted] del 16.12.1983 rep. N. 73471, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 12.01.1984 ai nn 392/431, [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] acquista da [redacted] e da [redacted] le unità oggetto dell'esecuzione contraddistinte al NCT del Comune di Tarquinia al foglio 103, part. 30 e 31, al foglio 90 part. 3, 95, 97, 93 e 98 da cui hanno avuto origine la 186 e la 188 ora al NCEU del Comune di Tarquinia al foglio 90 part. 188.

Richiesta copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Roma in data 21.03.2025, richiesta reiterata in data 06.05.2025. NESSUNA RISPOSTA.

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [redacted] con sede in Tarquinia, del 25.01.2002 rep. N. 64303, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 18.02.2002 ai nn 1011/1729, [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di

comunione legale dei beni con [redacted] acquista da: [redacted] in regime di comunione legale con [redacted]

- [redacted] n regime di comunione legale con Olivieri Bruno per la quota di proprietà di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione legale con [redacted] per la quota di proprietà di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione legale con [redacted] per la quota di proprietà di 1/4 e riguarda l'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Tarquinia al foglio 90, part. 135 sub. 1.

Richiesta copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Roma in data 21.03.2025, richiesta reiterata in data 06.05.2025. NESSUNA RISPOSTA.

- Non esistono atti traslativi relativi alla particella foglio 103 part. 666 sub 1.

Quesito n° 5)

[redacted]Con Atto di divisione (Atto di provenienza ultraventennale), a rogito del Notaio [redacted] con sede in Roma, del 21.11.1998 rep. N. 1958/357, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia ai nn 9853/5804 il 22.12.1998, [redacted], ottiene la piena proprietà acquisendone i diritti con la divisione da [redacted]

[redacted], [redacted] e [redacted] l'unità oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

(allegato n. 5).

- Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [redacted] del 16.12.1983 rep. N. 73471, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 12.01.1984 ai nn 392/431, [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] acquista da [redacted] e da [redacted] le unità oggetto dell'esecuzione contraddistinte al NCT del Comune di Tarquinia al foglio 103, part. 30 e 31, al foglio 90 part. 3, 95, 97 e 93 e 98 da cui ha avuto origine la 186, al NCEU del Comune di Tarquinia al foglio 90 part. 188.
    - Con Atto di compravendita, a rogito del Notaio [redacted] con sede in Tarquinia, del 25.01.2002 rep. N. 64303, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 18.02.2002 ai nn 1011/1729, [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con [redacted] acquista da:

- [redacted] in regime di comunione legale con [redacted] per la quota di proprietà di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione legale con [redacted] per la quota di proprietà di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione legale con [redacted] per la quota di proprietà di 1/4;
- [redacted] in regime di comunione legale con [redacted] per la quota di proprietà di 1/4 e riguarda l'unità oggetto dell'esecuzione contraddistinta al NCEU del Comune di Tarquinia al foglio 90, part. 135 sub. 1.

Richiesta copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Roma in data 21.03.2025, richiesta reiterata in data 06.05.2025. NESSUNA RISPOSTA.

Quesito n° 6)

Per la procedura RGE 196/2023

Comune di Tarquinia, Via Menotti Garibaldi n. 20, in dettaglio:

- Appartamento posto al piano terzo, identificato catastalmente al foglio 72 particella 246 sub. 7 con destinazione abitativa.

Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, disposto su 3 piani fuori terra, a destinazione abitativa, con struttura portante realizzata in muratura.

L'abitazione, si sviluppa al piano terzo con accesso dalla scala condominiale.

Il portoncino di accesso è in legno, infissi interni in legno mentre quelli esterni risultano essere qualcuno in legno e qualcuno in alluminio anodizzato.
La pavimentazione delle camere è parte in laminato, posato sul pavimento preesistente, e parte in ceramica.
Il resto deli locali è pavimentato in ceramica con zoccolino stesso materiale. Il bagno, pavimentato e rivestito in ceramica, è dotato di doccia e sanitari.
L'angolo cottura è rivestito a muro con maioliche, dalla cucina si accede ad un wc di servizio. I balconi sono pavimentati in gres. Dotato di impianto termico autonomo implementato con l'ausilio di qualche condizionatore. In qualche stanza e nel wc di servizio sono presenti tracce di precedenti infiltrazioni.
Le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.
Non sono agli atti le certificazioni degli impianti.

Confini

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è a confine rispettivamente con:

- Con Via Menotti Garibaldi a Sud-Est;
- Con particella 447 a Nord Est;
- Con particella 444 a Nord-Ovest;
- Con particella 445 a Sud-Ovest;

Dati Catastali

Unità immobiliare adibita ad abitazione

distinta al Foglio **72** particella **246** subalterno **7**
zona censuaria **-** Categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **9,5 vani**,
sup. catastale totale: **226 m^2**, Totale escluse aree scoperte: **222 m^2**
rendita euro **1152,99,**
Via Menotti Garibaldi 20, piano 3.

Superficie calpestabile

Unità immobiliare adibita ad abitazione Piano 3° (**P.lla 246 sub 7**)

Superficie calpestabile in mq	
PIANO TERZO	
Ingresso/corridoio	21,10
Soggiorno/cucina	29,70
Stanze	33,90
	13,10
	11,80
	22,90
	14,50
	17,40
WC	6,20
WC cucina	5,70
Ripostiglio	3,40
Totale Piano Terzo	180,10
Totale superficie calpestabile in mq	**180,10**
Balconi (sup. calpestabile)	**12,45**

Superficie Lorda (commerciale)

Nella valutazione della superficie vengono applicati le norme tecniche per la determinazione delle superfici di cui al DPR 138/98.

Unità immobiliare adibita ad abitazione Piano 3° (**P.lla 246 sub 7**)

Superficie lorda in mq		
PIANO TERZO		
Destinazione	**Superficie Ragguagliata**	**Superficie commerciale**
Abitazione	211,90 x 100 %	211,90
Balcone	15,50x30 %	4,65
Totale superficie lorda in mq		**216,55**

I debitori esecutati risultano essere soggetti privati pertanto la vendita immobiliare è un'operazione fuori dall'esercizio dell'opzione IVA.

Per le procedure RGE 131/2024 e 133/2024

Comune di Tarquinia, Via delle croci in dettaglio:

Garage posto al piano terra, identificato catastalmente al foglio 73 particella 143 sub. 6 con destinazione non residenziale.

Descrizione

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale, disposto su 4 piani fuori terra, a destinazione abitativa, con struttura portante realizzata in cemento armato.

Il **garage**, con accesso da via della veronica, si sviluppa al piano terra con accesso diretto dalla strada.

L'accesso è protetto con una serranda. La pavimentazione è in battuto di cemento. E' presente una porta in metallo con la quale si accede alle parti comuni dell'edificio. Il locale è utilizzato anche come deposito di masserizie varie. Provvisto di soppalco realizzato in ferro e legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Confini

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è a confine rispettivamente con:

- Via della Veronica a Sud ;
- Con Subalterno 5 a Ovest
- Con Subalterno 7 ad Est.

Dati Catastali

Unità immobiliare adibita a garage

distinta al Foglio **73** particella **143** subalterno **6**

zona censuaria **-** Categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **17 m²**,

sup. catastale totale: **26 m²**,

rendita euro **26,34,**

Via delle croci, piano T.

Superficie calpestabile

Unità immobiliare adibita a Garage Piano T (**P.lla 143 sub 6**)

Superficie calpestabile in mq	
PIANO TERRA	
Locale	18,87
Totale superficie calpestabile in mq	**18,87**

Superficie Lorda (commerciale)

Nella valutazione della superficie vengono applicati le norme tecniche per la determinazione delle superfici di cui al DPR 138/98.

Unità immobiliare adibita a Garage Piano T (**P.lla 143 sub 6**)

Superficie lorda in mq		
PIANO TERRA		
Destinazione	**Superficie Ragguagliata**	**Superficie commerciale**
Garage	23,04 x 100 %	23,04
Totale superficie lorda in mq		**23,04**

I debitori esecutati risultano essere soggetti privati pertanto la vendita immobiliare è un'operazione fuori dall'esercizio dell'opzione IVA.

Foglio 90 particelle 3, 95, 97, 186, 135 sub 1, 188 e Foglio 103 particelle 30 e 31.

Descrizione

Le sopracitate unità sono situate in località "il sorbo", "Cerrino" e "Strada del lupo Cerrino" e fanno parte dell'Azienda Agricola Olivieri. Nei pignoramenti è inserita anche la particella 666 sub. 1 del foglio 103 che, per quanto indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio [redacted], dovrebbe insistere sulla particella 30. Anche nella visura catastale della particella 30 viene menzionata la particella 666 per la quale dovrà essere poi eseguito l'eventuale inserimento in mappa. La superficie della particella 30 è ancora comprensiva della superficie della 666. Pur essendo inserita in visura la planimetria catastale risulta assente (vedere allegato n. 2.e).

Chi acquisterà l'intero compendio dovrà prevedere una servitù di passaggio a favore del proprietario della particella 187, in quanto per accedere alla stessa dovrà obbligatoriamente attraversare la particella 186. Sarà inoltre necessario provvedere ad accendere altre servitù o a predisporre una nuova viabilità interna per poter accedere alle altre proprietà infatti, attualmente, parte delle particelle oggetto delle procedure vengono utilizzate come viabilità interna della Azienda Agricola, vedere a tale proposito l'allegato n. 3.e con evidenziate le particelle oggetto delle procedure.

Non sono materializzati i confini delle particelle né tra le particelle oggetto della procedura né tra le stesse particelle e quelle confinanti.

Gli immobili oggetto della procedura sono:

Terreno in Tarquinia al NCT Foglio 90 particella 3 di Are 4 Centiare 60

Terreno in Tarquinia al NCT Foglio 90 particella 95 di Are 1 Centiare 60

Terreno in Tarquinia al NCT Foglio 90 particella 97 di Are 3 Centiare 00

Terreno in Tarquinia al NCT Foglio 90 particella 186 di Are 21 Centiare 65

Terreno in Tarquinia al NCT Foglio 103 particella 30 di Are 48 Centiare 40

in dettaglio 30 AA di Are 38 Centiare 76 e AB di Are 9 Centiare 64

Terreno in Tarquinia al NCT Foglio 103 particella 31 di Are 2 Centiare 00

Locale in Tarquinia alla località "Il Sorbo" nel NCEU al foglio 90 particella 188 cat. C/2 superficie mq 147 piano terra

Magazzino. Struttura portante in ceroblock a vista nei prospetti esterni. copertura in ferro. Interno rivestito con pannelli in PVC. Serranda di accesso motorizzata. In aderenza al magazzino, sui prospetti lunghi,sono state realizzate due tettoie. Una delle due tettoie insiste, almeno in parte, probabilmente sulla particella 30 del foglio 103.

Sul terreno adiacente, sempre facente parte della particella 188 insistono una porcilaia ed un gallinaio.

Dalle foto presenti nell'allegato n. 8.b) si avrà un'idea più precisa.

Locale in Tarquinia alla località “Cerrino” nel NCEU al foglio 90 particella 135 sub. 1 cat. C/6 superficie mq 84 piano terra.
La struttura portante in muratura con la copertura parte in legno e parte in ferro e laterizio. Infissi in legno. Diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale. Stato di conservazione appena dignitoso. Pareti intonacate e tinteggiate. Presente un camino ed un angolo cottura in uno dei tre locali di cui è costituito l’immobile.
Vedere foto dell’allegato 8.b)
Locale in Tarquinia alla località “Strada del lupo Cerrino” nel NCEU al foglio 103 particella 666 sub. 1 cat. C/6 superficie mq 90 piano terra.
Non sembrano esserci altri locali presenti sulla particella 30 del foglio 103.
Dati Catastali
Presso NCT
Foglio **90** particella **3** Qualità **Orto Irriguo** Classe **2** Superficie **are 04 ca 60** Reddito Dominicale **euro 26,34** Reddito Agrario **euro 4,99**
Foglio **90** particella **95** Qualità **Area Rurale** Classe **-** Superficie **are 01 ca 60** Reddito Dominicale **euro -** Reddito Agrario **euro -**
Foglio **90** particella **97** Qualità **Frutteto** Classe **1** Superficie **are 03 ca 00** Reddito Dominicale **euro 6,94** Reddito Agrario **euro 2,32**
Foglio **90** particella **186** Qualità **Seminativo** Classe **2** Superficie **are 21 ca 65** Reddito Dominicale **euro 24,60** Reddito Agrario **euro 7,83**
Foglio **103** particella **30 AA** Qualità **Uliveto** Classe **2** Superficie **are 38 ca 76** Reddito Dominicale **euro 12,01** Reddito Agrario **euro 5,00**
Foglio **103** particella **30 AB** Qualità **Vigneto** Classe **1** Superficie **are 09 ca 64** Reddito Dominicale **euro 14,44** Reddito Agrario **euro 5,73**
per una superficie complessiva pari ad are 48 ca 40
Foglio **103** particella **31** Qualità **Uliveto** Classe **2** Superficie **are 02 ca 00** Reddito Dominicale **euro 0,62** Reddito Agrario **euro 0,26**

Superficie complessiva dei terreni are 81 ca 25

Presso NCEU

Unità immobiliare adibita ad autorimessa

distinta al Foglio **90** particella **135** subalterno **1**

zona censuaria **-** Categoria **C/6**, classe **1**, consistenza **84 m²**,

sup. catastale totale: **95 m²**, rendita euro **78,09,**

Località Cerrino, snc piano T.

Unità immobiliare adibita a magazzino

distinta al Foglio **90** particella **188** subalterno **-**

zona censuaria **-** Categoria **C/2**, classe **2**, consistenza **147 m²**,

sup. catastale totale: **216 m²**, rendita euro **159,43,**

Località Il Sorbo, snc piano T.

Unità immobiliare adibita ad autorimessa

distinta al Foglio **103** particella **666** subalterno **1**

zona censuaria **-** Categoria **C/6**, classe **4**, consistenza **90 m²**,

rendita euro **78,09,**

Strada del lupo Cerrino, snc piano T.

Confini

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono a confine rispettivamente con:

- Particelle 165, 166, 167, 168, 169, 171, 178, 7 del foglio 90 ad Est ;
- Particella 5 e 119 del foglio 90 e 405 del foglio 103 a Sud-Ovest;
- Particella 329 del foglio 103 a Nord-Ovest.

Superficie calpestabile

Unità immobiliare adibita ad Autorimessa Piano T (F. 90 **P.lla 135 sub 1**)
Superficie calpestabile in mq

PIANO TERRA	
Locale 1	24,34
Locale 2	16,56
Locale 3	43,70
Totale superficie calpestabile in mq	**84,60**

Superficie Lorda (commerciale)

Nella valutazione della superficie vengono applicati le norme tecniche per la determinazione delle superfici di cui al DPR 138/98.

Unità immobiliare adibita ad Autorimessa Piano T (F. 90 **P.lla 135 sub 1**)

Superficie lorda in mq		
PIANO TERRA		
Destinazione	**Superficie Ragguagliata**	**Superficie commerciale**
Autorimessa	94,08 x 100 %	94,08
Totale superficie lorda in mq		**94,08**

Superficie calpestabile

Unità immobiliare adibita a magazzino Piano T (F. 90 **P.lla 188**)

Superficie calpestabile in mq	
PIANO TERRA	
Locale 1	149,76
Totale superficie calpestabile in mq	**149,76**

Superficie Lorda (commerciale)

Nella valutazione della superficie vengono applicati le norme tecniche per la determinazione delle superfici di cui al DPR 138/98.

Unità immobiliare adibita a magazzino Piano T (F. 90 **P.lla 188**)

Superficie lorda in mq		
PIANO TERRA		
Destinazione	**Superficie Ragguagliata**	**Superficie commerciale**
Magazzino	160,00 x 100 %	160,00
Terreno	630 x 10 % = 63	63,00
Totale superficie lorda in mq		**223,00**

Unità immobiliare adibita ad autorimessa

distinta al Foglio **103** particella **666** subalterno **1**

Non essendo delineati i confini non è possibile trovare questa unità immobiliare sulla particella 30 del foglio 103. Sarebbe auspicabile un approfondimento presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

I debitori esecutati risultano essere soggetti privati pertanto la vendita immobiliare è un'operazione fuori dall'esercizio dell'opzione IVA.

Quesito n° 7)

Per la procedura RGE 196/2023

La descrizione attuale del bene identificato catastalmente al foglio 72 particella 246 sub. 7 risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Per le procedure RGE 131/2024 e 133/2024

Non esiste una descrizione dei beni nei pignoramenti ma gli stessi vengono identificati catastalmente e per località.

Quesito n° 8)

- L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 72 particella 246 sub. 7, come destinazione, risulta conforme all'accatastamento mentre differisce a livello planimetrico per la chiusura di un balconcino con un infisso in alluminio e vetro facilmente rimovibile. Vista la risposta negativa in merito all'accesso agli atti non è possibile stabilire se trattasi di abuso edilizio oppure no.
- L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 73 particella 143 sub. 6, come destinazione, risulta conforme all'accatastamento mentre differisce a livello planimetrico in quanto non è presente il soppalco. Vista la risposta negativa in merito all'accesso agli atti non è possibile stabilire se trattasi di abuso edilizio oppure no anche se, non essendo presente nell'accatastamento presumibilmente è stato realizzato senza autorizzazione.

- L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 90 particella 135 sub. 1, come destinazione, risulta conforme all'accatastamento mentre differisce a livello planimetrico in quanto risultano modificate le tramezzature interne. Vista la risposta negativa in merito all'accesso agli atti non è possibile stabilire se trattasi di abuso edilizio oppure no anche se, essendo difforme l'accatastamento, presumibilmente è stato realizzato senza autorizzazione. Trattandosi di variazioni interne è comunque sanabile con una SCIA.
- L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 90 particella 188, come destinazione, risulta conforme all'accatastamento, mentre differisce a livello planimetrico in quanto risultano edificate due tettoie lungo entrambi i lati lunghi del magazzino. Vista la risposta negativa in merito all'accesso agli atti non è possibile stabilire se trattasi di abuso edilizio oppure no anche se, essendo difforme l'accatastamento, presumibilmente sono state realizzate senza autorizzazione.

Quesito n° 9)

Il Piano Regolatore Generale vigente è stato approvato con atto di D.G.R. 3865 DEL 07/11/1975.

L'immobile identificato catastalmente al foglio 72 particella 246 sub. 7 ricade in zona A, Centro storico Conservazione e risanamento normato dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le unità immobiliari oggetto dei pignoramenti ubicate in località "il sorbo", località "Cerrino" e "Strada del lupo Cerrino" presenti catastalmente sui fogli 90 e 103, ricadono in zona agricola E di PRG normata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Quesito n° 10)

La costruzione dove è situato l'immobile identificato catastalmente al foglio **72 particella 246 sub. 7**, è ubicata nel centro storico, quindi edificata sicuramente in una data antecedente la predisposizione del PRG approvato

nel 1975. La richiesta di accesso agli atti presso gli uffici ha avuto esito negativo quindi non è stato possibile risalire né al numero di licenza edilizia con la quale è stato edificato il fabbricato né al certificato di abitabilità, atti i cui estremi non sono riportati né nell'atto ultraventennale né in quello di acquisto. L'unità immobiliare, come destinazione, risulta conforme all'accatastamento mentre differisce a livello planimetrico per la chiusura di un balconcino con un infisso in alluminio e vetro facilmente rimovibile. Non essendo in possesso dell'atto abilitativo non è possibile stabilire se trattasi di un abuso. Dall'atto di accatastamento non sembra esserci una chiusura del locale. Vista la risposta negativa in merito all'accesso agli atti non è possibile stabilire se trattasi di abuso edilizio oppure no anche se, non essendo presente nell'accatastamento presumibilmente è stato realizzato senza autorizzazione.
APE e Certificazione Impianti non disponibili.
La costruzione dove è situato l'immobile identificato catastalmente al foglio **73 particella 143 sub. 6**, è ubicata nel centro storico, edificata sicuramente in una data antecedente la predisposizione del PRG approvato nel 1975, visto che l'accatastamento risale al 1962. La richiesta di accesso agli atti presso gli uffici ha avuto esito negativo quindi non è stato possibile risalire né al numero di licenza edilizia con la quale è stato edificato il fabbricato né al certificato di abitabilità. L'unità immobiliare, come destinazione, risulta conforme all'accatastamento mentre differisce a livello planimetrico in quanto non è presente il soppalco. Vista la risposta negativa in merito all'accesso agli atti non è possibile stabilire se trattasi di abuso edilizio oppure no anche se, non essendo presente nell'accatastamento, presumibilmente è stato realizzato senza autorizzazione. Trattandosi di variazione interna è sanabile con una SCIA. Si ritiene congrua una spesa pari ad € 2.000,00 per Spese tecniche, diritti di segreteria ed eventuali sanzioni.

APE e Certificazione Impianti non disponibili.

La costruzione identificata catastalmente al foglio **90 particella 135 sub. 1**, è ubicata in zona agricola in località Cerrino all'interno di una azienda agricola denominata [redacted] Il primo accatastamento risale al 24.01.2001.

La richiesta di accesso agli atti presso gli uffici ha avuto esito negativo quindi non è stato possibile risalire né al numero di concessione edilizia con la quale è stato edificato il fabbricato né al certificato di abitabilità. L'unità immobiliare, come destinazione, risulta conforme all'accatastamento mentre differisce a livello planimetrico in quanto risultano modificate le tramezzature interne. Vista la risposta negativa in merito all'accesso agli atti non è possibile stabilire se trattasi di abuso edilizio oppure no anche se, essendo difforme l'accatastamento, presumibilmente è stato realizzato senza autorizzazione. Trattandosi di variazioni interne è comunque sanabile con una SCIA.

Si ritiene congrua una spesa pari ad € 2.000,00 per Spese tecniche, diritti di segreteria ed eventuali sanzioni.

APE e Certificazione Impianti non disponibili.

L'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio **90 particella 188,** è ubicata in zona agricola in località "Il sorbo" all'interno di una azienda agricola denominata "Olivieri". Il primo accatastamento risale al 25.07.2008. come destinazione, risulta conforme all'accatastamento, mentre differisce a livello planimetrico in quanto risultano edificate due tettoie lungo entrambi i lati lunghi del magazzino. Vista la risposta negativa in merito all'accesso agli atti non è possibile stabilire se trattasi di abuso edilizio oppure no anche se, essendo difforme l'accatastamento, presumibilmente sono state realizzate senza autorizzazione. E' presumibile, se non sanabile, fare istanza di demolizione e procedere alla stessa. Costo ipotizzato € 6.000,00

APE e Certificazione Impianti non disponibili.

Quesito n° 11)

Effettuate le opportune verifiche si è appurato che non risultano pendenti procedimenti giudiziari riguardanti i beni pignorati eccetto quelli già trattati nel quesito n. 3e presenti nelle certificazioni notarili prodotte.

Quesito n° 12)

L'unità immobiliare contraddistinta al **foglio 72 particella 246 sub. 7** risulta abitata dal figlio dei comproprietari, [redacted] e dalla sua famiglia senza un titolo legittimante il possesso, in dettaglio:

[redacted]

- [redacted]

L'unità immobiliare contraddistinta al foglio **73 particella 143 sub. 6** risulta in carico ai comproprietari, non vi sono in essere contratti di locazione.

Gli immobili oggetto delle procedure identificati catastalmente al NCEU al **foglio 90 particelle 135 sub. 1** e **188**, e al NCT al **foglio 90 particelle 3, 95, 97, 186** e al **foglio 103 particelle 30 e 31** ubicati in località "Il sorbo", "Cerrino" e "Strada del lupo Cerrino" ricadono all'interno di una azienda agricola denominata [redacted] risultano in carico ai comproprietari, non vi sono in essere contratti di locazione.

Quesito n° 13)

Sull'immobile identificato catastalmente al foglio **72 particella 246** sub. 7, cadono i seguenti vincoli di P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- Tavola A Paesaggio di Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto.

- Tavola B “Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto”. Normato dall’Art. 44 delle NTA del PTPR

➢ **Spese condominiali**.

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale in quanto l’immobile non è soggetto a Regolamento Condominiale.

Sull’immobile identificato catastalmente al foglio **73 particella 143** sub. 6, cadono i seguenti vincoli di P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- Tavola A “Paesaggio degli insediamenti urbani”
- Tavola B “Aree urbanizzate del PTPR”

➢ **Spese condominiali**.

Pur risultando vincoli o oneri di natura condominiale, in quanto l’immobile è soggetto a Regolamento Condominiale essendo ubicato in un condominio con oltre 8 unità immobiliari, l’Amministratore di condominio, contattato dal Custode della procedura, non ha avanzato pretese economiche.

Gli immobili oggetto della procedura identificati catastalmente al NCEU al **foglio 90 particelle 135 sub. 1** e **188**, e al NCT al **foglio 90 particelle 3, 95, 97, 186** e al **foglio 103 particelle 30 e 31** cadono i seguenti vincoli di P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- Tavola A

  “Sistema del paesaggio naturale, coste marine, lacuali e corsi d’acqua”

  “Sistema del paesaggio agrario-paesaggio agrario di valore”

- Tavola B “Ricognizione delle aree tutelate per legge, protezione fiumi, torrenti e corsi d’acqua” normate dall’art. 37 delle Norme tecniche

➢ **Spese condominiali**.

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale in quanto l’immobile non è soggetto a Regolamento Condominiale.

Quesito n° 14)

All’atto della del pignoramento le parti esecutate,

[redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni.

[redacted] Per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni.

erano intestatari, dell’immobile pignorato contraddistinto al

➢ foglio 72 particella 246 Sub. 7

L’immobile non è materialmente divisibile in natura in quanto trattasi di unità immobiliare sita all’ultimo piano con accesso da scala condominiale.

All’atto della del pignoramento le parti esecutate, erano intestatari, dell’immobile pignorato contraddistinto al

➢ foglio 73 particella 143 Sub. 6

L’immobile non è materialmente divisibile in natura sia per la destinazione d’uso che per le limitate dimensioni.

Gli immobili oggetto delle procedure identificati catastalmente al NCEU al **foglio 90 particelle 135 sub. 1** e **188**, e al NCT al **foglio 90 particelle 3, 95, 97, 186** e al **foglio 103 particelle 30 e 31** ubicati in località “Il sorbo”, “Cerrino” e “Strada del lupo Cerrino” ricadono all’interno di una azienda

agricola denominata “Olivieri” e per questo motivo non risulta conveniente dividerli e/o frazionarli.

Quesito n° 15)

Le unità immobiliari oggetto delle procedure possono essere vendute in tre lotti distinti.

Come già sottolineato al quesito precedente, l’immobile identificato catastalmente al **foglio 72 particella 246 sub. 7** non è materialmente divisibile in natura in quanto trattasi di unità immobiliare con accesso da scala condominiale. Può essere venduto come **Lotto n. 1**.

Come già sottolineato al quesito precedente, l’immobile identificato catastalmente al **foglio 73 particella 143 sub. 6** non è materialmente divisibile. Può essere venduto come **Lotto n. 2**.

Come già sottolineato al quesito precedente, gli immobili oggetto delle procedure identificati catastalmente al NCEU al **foglio 90 particelle 135 sub. 1** e **188**, e al NCT al **foglio 90 particelle 3, 95, 97, 186** e al **foglio 103 particelle 30 e 31** essendo ubicati all’interno di una azienda agricola possono costituire il **Lotto n. 3.** Una ulteriore divisione, oltre a comprometterne la viabilità interna, ne ridurrebbe il valore in maniera significativa.

Quesito n° 16)

LOTTO N. 1

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

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2024 – semestre 2 (Tarquinia: B*1/Centrale-Centro Storico/Residenziale*), del borsino immobiliare della zona e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 1350,00 €/mq.

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

Unità abitativa (p.lla 246 sub. 7)

Superfice lorda: mq 216,55

Valore immobile è pari quindi a € 1350,00 x mq 216,55 =	€ 292.342,50
A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 292.342,50=	€ -29.234,25
Valore di Stima	**€ 263.108,25**

Che si approssima a **€ 263.000,00**.

LOTTO N. 2

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

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2024 – semestre 2 (Tarquinia: C1/Semicentrale/Espansione Esterna al Centro Storico), del borsino immobiliare della zona e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 850,00 €/mq.

Garage (p.lla 143 sub. 6)

Superfice lorda: mq 23,04

Valore immobile è pari quindi a € 850,00 x mq 23,04 = € 19.584,00

A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 19.584,00 = € -1.958,40

Valore di Stima **€ 17.625,60**

Che si approssima a **€ 17.600,00**.

LOTTO N. 3

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

Essendo costituito da terreni e fabbricati verranno quantificati i valori dei terreni complessivamente e dei fabbricati valutati uno per uno.

Sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate - anno 2024 – semestre 2 (Tarquinia: R1/Extraurbana/Agricola), del borsino immobiliare della zona e di indagini di mercato effettuate presso agenzie immobiliari locali, il valore unitario per tipologie analoghe a quella in oggetto viene preso pari a 600,00 €/mq per le autorimesse e per il magazzini.

Per i terreni si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi delle colture della Regione Agraria n. 6 della Provincia di Viterbo relativa all'anno 2022.

TERRENI

PARTICELLA	SUPERFICIE	QUALITA'	VALORE (Ha)	VALORE
F. 90 P. 3	0,0460	Orto irriguo	25.200	1.159,6
F. 90 P. 95	0,0160	-		-
F. 90 P. 97	0,0300	Frutteto	19.900	597,00
F. 90 P. 186	0,2165	Seminativo	14.850	3.215,02
F. 103 P. 30AA	0,3876	Uliveto	16.700	6.472,92
F. 103 P. 30AB	0,0964	Vigneto	18.600	1793,04
F. 103 P. 31	0,0200	Uliveto	16.700	334,00
VALORE TOTALE €				**13.481,59**

Che si approssima a € 13.480,00.

FABBRICATI

Autorimessa (p.lla 135 sub. 1)

Superfice lorda: mq 94,08

Valore immobile è pari quindi a € 600,00 x mq 94,08 =	€ 56.448,00
A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 56.448,00 =	€ -5.644,80
Valore di Stima	**€ 50.803,20**

Che si approssima a € 50.800,00.

Magazzino (p.lla 188)

Superfice lorda: mq 223,00

Valore immobile è pari quindi a € 600,00 x mq 223,00 =	€ 133.800,00
A detrarre per assenza di garanzia 10 % x € 133.800,00 =	€ -13.380,00
Valore di Stima	**€ 120.420,00**

Che si approssima a € 120.400,00.

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3 € 184.680,00

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 43 e dei seguenti allegati:

ALLEGATI:

1. a) Visura catastale storica F. 72 Part. 246 Sub. 7
   b) Visura catastale storica F. 73 Part. 143 Sub. 6
   c) Visure catastali storiche F. 90 Part.le 3, 95, 97, 186, 188, 135 sub. 1;
   d) Visure catastali storice F. 103 Part.le 30, 31, 666 sub. 1;
2. a) Planimetria catastale F. 72 Part. 246 Sub. 7
   b) Planimetria catastale F. 73 Part. 143 Sub. 6
   c) Planimetria catastale F. 90 Part. 188

d) Planimetria catastale F. 90 Part. 135 Sub. 1

e) Planimetria catastale F. 103 Part. 666 Sub. 1

3. a) Stralcio Foglio di Mappa 72

   b) Stralcio Foglio di Mappa 73

   c) Stralcio Foglio di Mappa 90

   d) Stralcio Foglio di Mappa 103

4. Verbali di sopralluogo:
   a) del 20.03.2024
   b) del 03.04.2024
   c) del 14.11.2024
5. Copia atto ultraventennale F. 72 Part. 246 Sub. 7

   Copie richieste atti ultraventennali
6. Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia, stato civile e certificato storico di residenza degli esecutati e degli occupanti
7. Richiesta accesso agli atti
8. a) Documentazione fotografica RGE 196/2023

   b) Documentazione fotografica RGE 131/2024/133/2024
9. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica

°*°*°*°*°

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

°*°*°*°*°

Civitavecchia, lì 12 Luglio 2025

Il consulente tecnico di ufficio
Dott. Ing. Claudio Ubaldi