



TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 149/2024**

PROMOSSA DA:

CONTRO:



GIUDICE: DOTT. Presidente **Francesco VIGORITO**



C.T.U.: ARCH. **Angelo ANZELLINI**

CUSTODE: DOTT. **Claudio GABALLO**



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:

1. PLANIMETRIE di riferimento
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA immobili
3. PERIZIA conforme Garante Protezione dati Personali
4. DATI CATASTALI
5. DESCRIZIONE sintetica lotto
6. ELABORATI catastali
7. VERBALI dei sopralluoghi
8. ATTI di Proprietà/di Provenienza immobili
9. CERTIFICATO di Destinazione Urbanistica



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 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) 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 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. 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.
- 3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).
- 4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il-...
- 5) Acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
- 6) Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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(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; 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; acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.
- 8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).
- 9) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.
- 10) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'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

obblazioni 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.

- 11) Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 12) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene.** Qualora risultino contratti di locazione con data anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**
- 13) **Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.**

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

- 14) Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte 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 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.
- 15) Dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 16) **Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione 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 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 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:

- 1) **Utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato Tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari.
- 2) **Depositi** entro **sessanta** giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569 bis c.p. c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del Tribunale.
- 3) **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 **quaranta** 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 **dieci** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.
- 4) **Depositi**, in forma telematica, almeno **venti** 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, all'interno 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 indicato 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 e di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- 5) 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

- In data **28.10.2024** veniva comunicata al sottoscritto architetto Angelo Anzellini, con studio in Tarquinia Lungomare dei Tirreni n°64, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice, dott. Stefano PALMACCIO, per l'Espropriazione Immobiliare in epigrafe (avvenuta in data 28.10.2024)
 - In data **12.11.2024** il sottoscritto architetto Angelo Anzellini formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento
 - I quesiti sono stati formulati dal G.E. nel proprio Decreto di nomina, così come enunciati nel CAPITOLO n°1 della presente, inclusi i tempi stessi della consegna dell'elaborato peritale.
 - Il CTU ha stabilito per il giorno **18.11.2024** l'inizio delle operazioni peritali (nel proprio studio)
 - Successivamente, con l'intento di arrivare ad una corretta identificazione dell'immobile interessato, si è proceduto innanzi tutto, come richiesto nel QUESITO n°1, ad una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo telematico, ponendo particolare attenzione alle certificazioni notarile e ipo-catastale, alle visure ipotecarie del ventennio precedente il pignoramento, al verbale di pignoramento ed alle altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
 - Poi si è proceduto mediante una ricerca catastale con l'ausilio di adeguati strumenti telematici attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, all'esame dettagliato delle visure storiche, delle mappe censuarie e delle planimetrie aggiornate; tutto quanto come già detto per una corretta ed inequivocabile identificazione del bene interessato dalla procedura esecutiva
 - In seguito a questa prima fase di studio preliminare nel proprio studio, egli, tramite il Custode nominato dal G.E., dr. Claudio Gaballo, avrebbe comunicato alle parti la data e l'ora del sopralluogo da effettuare presso gli immobili interessati oggetto del procedimento esecutivo. Nella fattispecie il Custode concordava con la parte eseguita la data del primo sopralluogo con il CTU sul posto
 - Quindi in data **27.12.2024** alle ore **15:00**, come da accordi e da verbale in atti, il CTU si recava in Tarquinia (VT), sul luogo ove presumibilmente dovevano essere ubicati gli immobili, ovvero alla Località "Pisciarello" Strada Statale Aurelia bis n°snc. Egli, insieme al Custode dr. Claudio Gaballo ma senza la presenza di altri interessati alla procedura esecutiva e magari anche utili per l'individuazione degli immobili, tentava l'accesso ma purtroppo non riusciva in quanto non aveva ancora elementi sufficienti per l'identificazione dei terreni esecutati.
 - In data **06.03.2025** alle ore **16:45**, come da accordi e da verbale in atti, il CTU, dopo ricerche più approfondite, tentava un secondo accesso. Pertanto si recava in Tarquinia (VT), sul luogo ove presumibilmente dovevano essere ubicati gli immobili, ovvero alla Località "Pisciarello" Strada Statale Aurelia bis n°snc. Egli, insieme al Custode dr. Claudio Gaballo ma senza la presenza di altri interessati alla procedura esecutiva, tentava un secondo accesso. Questa volta grazie all'apporto delle ulteriori ricerche effettuate, in particolare con i riferimenti catastali incrociati con quelli satellitari, si è riusciti a visionare i terreni interessati, anche se purtroppo da lontano in quanto al momento del sopralluogo la strada interpoderale risultava inaccessibile a causa delle precipitazioni atmosferiche oltre che alla giacitura inclinata della zona. Anche di tale sopralluogo vi è notizia in atti.
 - In data **10.03.2025** il CTU depositava istanza al GE per la concessione di una proroga dei tempi di consegna dell'elaborato peritale in virtù della complessità riscontrate sull'individuazione precisa degli immobili.
 - In data **11.03.2025** il GE accoglieva l'istanza del CTU e rinviava all'Udienza del 15.07.2025 alle ore 12:00.
 - In data **12.06.2025** il CTU depositava la stima sintetica e si accingeva ad inviare alle parti
 - In data **17.06.2025** il CTU ha spedito al Custode, mediante **posta elettronica certificata**, copia della perizia tecnica provvisoria per sua opportuna conoscenza.
 - In data **17.06.2025** il CTU ha spedito ai **legali di parte procedente**, mediante **posta elettronica certificata**, copia della perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.
 - In data **17.06.2025** il CTU ha spedito alla **parte eseguita**, mediante **posta elettronica certificata**, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione critica allo stesso.
 - Alla data del **28.06.2025** (termine limite concesso) le parti **non hanno** inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria.
- Tutto quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. della esecuzione in epigrafe si pregia di relazionare, punto per punto, mediante la trattazione complessiva che segue, sui quesiti posti dalla G.E.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	28.10.2024 12.11.2024	– Nomina (comunicazione) – Giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	11.11.2024	Inizio consultazioni fascicolo	
	Deposito perizia	07.07.2025	Positivo	
SISTER (Telematico)	Catasto	11.11.2024	– Visure storiche catastali – Estratto di Mappa	
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	11.11.2024 06.03.2025	Inquadramento Urbanistico Documentazione Fotografica	02
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali Urbanistici	06.03.2025	Individuazione vincoli sul sito	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TARQUINIA	Sportello Unico per l'Edilizia	È stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune Tarquinia			
ARCHIVIO NOTARILE	Titolo di Proprietà	Eredità Giacente trascritta il [REDACTED] dei RG/RP		08
	Atto Ultraventennale	Atto di Divisione trascritto il [REDACTED] dei RG/RP		08
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TARQUINIA	Sopralluoghi	27.12.2024 ore 15:00	Negativo come da verbale	07
		06.03.2025 ore 16:42	Positivo come da verbale	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15.07.2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE		Deposito telematico	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		11.11.2024	Non presente	--
Certificato notarile – vedi quesito 1.C) - c2	Presenti	11.11.2024 13.06.2025		Si
Segnalazioni al Giudice: – In atti non si sono riscontrati elaborati catastali				

Quesito 1.B) 1.G)

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- Lotto Unico:

- **Immobile 1:** Terreno Agricolo – Località “Pisciarello” Strada Statale Via Aurelia bis n°snc. In NCT Comune di Tarquinia (VT) al Fg.95; P.Illa 6; Qualità Seminativo Irriguo – Classe 2 – Superficie ha 3, are 15, c.a. 10 – Reddito Dominicale €.569,57, Reddito Agrario €.219,69
- **Tipo:** Terreno Agricolo di qualità seminativo irriguo intercluso a giacitura inclinata
- **Altri procedimenti giudiziari:** No
- **Immobile 2:** Terreno Agricolo – Località “Pisciarello” Strada Statale Via Aurelia bis n°snc. In NCT Comune di Tarquinia (VT) al Fg.95; P.Illa 9; Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie ha 5, are 72, c.a. 90 – Reddito Dominicale €.443,82, Reddito Agrario €.162,73
- **Tipo:** Terreno Agricolo di qualità seminativo intercluso a giacitura inclinata
- **Altri procedimenti giudiziari:** No

IPOTECHE:

- Iscrizione n° [REDACTED], **ipoteca volontaria concessione a garanzia di cambiali** [REDACTED] Repertorio [REDACTED] Tarquinia (VT); in favore di [REDACTED]; contro [REDACTED]
Capitale [REDACTED] gravante su immobili in Tarquinia NCT al Fg. 94 P.Illa 59; Fg. 95 P.Ille 3-6-7-9.
- A margine della stessa risulta **annotazione ad iscrizione** ai nn° [REDACTED] derivante da restrizione di beni del [REDACTED] emessa dal Tribunale Ordinario di Civitavecchia (RM) repertorio n° [REDACTED] sull'immobile in NCT al Fg. 94 P.Illa 59.
- Iscrizione n° [REDACTED], **ipoteca di rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del** [REDACTED] in favore di [REDACTED]; contro [REDACTED]
[REDACTED] Capitale [REDACTED] Durata 10 anni, gravante su immobili in Tarquinia NCT al Fg. 95 P.Ille 6-9. In rettifica alla Formalità del [REDACTED] ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato.
- Trascrizione ai nn° [REDACTED] nascente da **Verbale di Pignoramento immobili del** [REDACTED] Repertorio n° [REDACTED] emesso dal Tribunale Ordinario di Civitavecchia (RM), in favore di [REDACTED] sede [REDACTED]; contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante su immobili in Tarquinia NCT al Fg. 95 P.Ille 3-6-7-9.
- Trascrizione ai nn° [REDACTED] nascente da **Verbale di Pignoramento immobili del** [REDACTED] Repertorio n° [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Civitavecchia (RM), in favore di [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED]); contro [REDACTED]
[REDACTED] gravante su immobili in Tarquinia NCT al Fg. 95 P.Ille 6-9.

PIGNORAMENTI: <i>Come riportato sopra</i>
SEQUESTRI: -----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): -----

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
 (parte esecutata)	Si

PROVENIENZA (1. F):

L'atto di provenienza ultraventennale, non rilevato in atti, sarà depositato in qualità di allegato alla presente perizia
La Relazione Notarile risale sino al seguente atto, antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento:

– Il sig.:

–
per diritti pari a 1/1 della proprietà

ha ottenuto la piena proprietà degli immobili oggetto dell'esecuzione:

– Terreno Agricolo – Località "Pisciarello" Strada Statale Via Aurelia bis n°snc. In NCT Comune di Tarquinia (VT) al Fg.95; P.lla 6; Qualità Seminativo Irriguo – Classe 2 – Superficie ha 3, are 15, c.a. 10 – Reddito Dominicale €.569,57, Reddito Agrario €.219,69

– Terreno Agricolo – Località "Pisciarello" Strada Statale Via Aurelia bis n°snc. In NCT Comune di Tarquinia (VT) al Fg.95; P.lla 9; Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie ha 5, are 72, c.a. 90 – Reddito Dominicale €.443,82, Reddito Agrario €.162,73

in virtù di

dei RG/RP, da potere degli altri condividenti sigg.:

– nata ad Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) in data 21.09.1935;

ha ottenuto la piena proprietà degli immobili oggetto dell'esecuzione (come sopra)
in virtù di

devoluta
per legge

DANTI CAUSA SUCCEDEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):

– La:

– (parte esecutata);

ha ottenuto la piena proprietà degli immobili oggetto dell'esecuzione:

– Terreno Agricolo – Località "Pisciarello" Strada Statale Via Aurelia bis n°snc. In NCT Comune di Tarquinia (VT) al Fg.95; P.lla 6; Qualità Seminativo Irriguo – Classe 2 – Superficie ha 3, are 15, c.a. 10 – Reddito Dominicale €.569,57, Reddito Agrario €.219,69

– Terreno Agricolo – Località "Pisciarello" Strada Statale Via Aurelia bis n°snc. In NCT Comune di Tarquinia (VT) al Fg.95; P.lla 9; Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie ha 5, are 72, c.a. 90 – Reddito Dominicale €.443,82, Reddito Agrario €.162,73

in virtù di

devoluta
per legge

– Il sig.:

– ;

ha ottenuto la piena proprietà degli immobili oggetto dell'esecuzione:

in virtù di Atto , trascritto in

data _____ dei RG/RP da potere degli altri condividenti sigg.:

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

– Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto _____ per legge

-e2 – Certificato di matrimonio:

– Vista la situazione per cui gli immobili fanno parte _____ non si prende in considerazione tale certificato

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Descrizione immobili del Lotto Unico:

Immobile 1			Tipo: <i>Terreno Agricolo Seminativo Irriguo in NCT al Fg.95; Part.Illa 6</i>					
COMUNE			<i>Tarquinia (VT)</i>					
VIA / CIVICO			<i>Località "Pisciarello" Strada Aurelia bis snc</i>					
PIANO/INTERNO			-----					
			UNITÀ AMBIENTALE			SUPERFICIE CATASTALE		
			<i>Terreno Agricolo</i>			mq 31'510, 00		
TOTALE SUPERFICIE						mq 31'510, 00		
Accessori del terreno						SUPERFICI		
---						---		
CONFINI								
<i>L'unità immobiliare interessata (identificata in NCT al Fg.95; P.Illa 6), confina con:</i>								
<i>– Le Particelle identificate in NCT al Fg.95; P.Ille 9, 7, 79, 77, 67, 70 (in senso orario).</i>								
<i>– Il tutto salvo altri.</i>								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	P.Illa	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are c.a.	Reddito (€)	
							Dominicale	Agrario
95	6	---	---	Seminativo Irriguo	2	3 15 10	569,57	219,69
Indirizzo: <i>Località "Pisciarello" Strada Aurelia bis civico n°snc</i>								
CARATTERISTICHE INTERNE								

CARATTERISTICHE ESTERNE
<i>Nella fattispecie l'immobile interessato (terreno), pur essendo classificato catastalmente come Seminativo Irriguo di 2^a Classe, si presenta a giacitura molto inclinata, incolto ed intercluso, ove l'unica possibilità di raggiungere l'accesso è legata alla individuazione di una servitù di passaggio da ricavare all'interno della Particella n°7, anch'essa facente parte della stessa [REDACTED] ma non di questa espropriazione. Tale terreno è ubicato in Tarquinia Località "Pisciarello" in prossimità della Strada Statale Aurelia bis n°snc ad una distanza di 5,00 km circa dal centro cittadino.</i>

Descrizione immobili del Lotto Unico (segue):

Immobile 2			Tipo: <i>Terreno Agricolo Seminativo in NCT al Fg.95; Part.IIa 9</i>					
COMUNE			Tarquinia (VT)					
VIA / CIVICO			Località "Pisciarello" Strada Aurelia bis snc					
PIANO/INTERNO			-----					
			UNITÀ AMBIENTALE			SUPERFICIE CATASTALE		
			Terreno Agricolo			mq 57'290, 00		
TOTALE SUPERFICIE						mq 57'290, 00		
Accessori del terreno						SUPERFICI		
---						---		
CONFINI								
<i>L'unità immobiliare interessata (identificata in NCT al Fg.95; P.IIa 9), confina con:</i>								
<i>– Le Particelle identificate in NCT al Fg.95; con le P.IIe 17, 7, 6, 70 (in senso orario); al Fg. 94; con la P.IIa 59; infine al Fg.96; con la P.IIa 38.</i>								
<i>– Il tutto salvo altri.</i>								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.								
IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	P.IIa	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are c.a.	Reddito (€)	
							Dominicale	Agrario
95	9	---	---	Seminativo	3	5 72 90	443,82	162,73
Indirizzo: Località "Pisciarello" Strada Aurelia bis civico n°snc								
CARATTERISTICHE INTERNE								

CARATTERISTICHE ESTERNE								
<i>Nella fattispecie l'immobile interessato (terreno), pur essendo classificato catastalmente come Seminativo 3^ Classe, si presenta a giacitura molto inclinata, incolto ed intercluso, ove l'unica possibilità di raggiungere l'accesso è legata alla individuazione di una servitù di passaggio da ricavare all'interno delle Particelle n°6-7, anch'esse facenti parte della stessa [REDACTED] in particolare la 6 si ma la 7 non di questa espropriazione immobiliare.</i>								
<i>Tale terreno è ubicato in Tarquinia Località "Pisciarello" in prossimità della Strada Statale Aurelia bis n°snc ad una distanza di 5,00 km circa dal centro cittadino.</i>								

Quesito 2.B)

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

Lotto Unico:

- **Immobile 1:** *Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Ila 6*
Tipo: *Terreno Agricolo di qualità seminativo irriguo intercluso a giacitura inclinata*
- **Immobile 2:** *Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Ila 9*
Tipo: *Terreno Agricolo di qualità seminativo intercluso a giacitura inclinata*

Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, in seguito alla consultazione con il Custode delegato alla vendita si è deciso di rispondere in tal modo al seguente quesito:

- *Parte eseguita riguarda eredità giacente di persone fisiche, pertanto non sottoposte a regime di tassazione sul valore aggiunto*
- *L'immobile eseguito non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto*
- *Non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA nel caso siano già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati presenti nel pignoramento sono i seguenti.

- *Terreno Agricolo censito al NCEU del Comune di Tarquinia al Foglio 95, Particella 6, Classe 2;*
- *Terreno Agricolo censito al NCEU del Comune di Tarquinia al Foglio 95, Particella 9, Classe 3.*

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

-a1: ---

-a2: (alcune differenze)

Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:

*– I dati Catastali attuali risultano essere **gli stessi**, però si rilevano alcune piccole differenze integrative:*

– Lotto Unico:

- **Immobile 1:** *Terreno Agricolo – Località “Pisciarello” Strada Statale Via Aurelia bis n°snc. In NCT Comune di Tarquinia (VT) al Fg.95; P.Ila 6; Qualità Seminativo Irriguo – Classe 2 – Superficie ha 3, are 15, c.a. 10 – Reddito Dominicale €.569,57, Reddito Agrario €.219,69*
- **Immobile 2:** *Terreno Agricolo – Località “Pisciarello” Strada Statale Via Aurelia bis n°snc. In NCT Comune di Tarquinia (VT) al Fg.95; P.Ila 9; Qualità Seminativo – Classe 3 – Superficie ha 5, are 72, c.a. 90 – Reddito Dominicale €.443,82, Reddito Agrario €.162,73*

-a3: ---

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Lotto Unico:

- **Immobile 1:** *Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Ila 6*
Tipo: *Terreno Agricolo di qualità seminativo irriguo intercluso a giacitura inclinata*
- **Immobile 2:** *Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Ila 9*
Tipo: *Terreno Agricolo di qualità seminativo intercluso a giacitura inclinata*

In merito alla opportunità di eseguire variazioni o aggiornamenti catastali, dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo

negli immobili interessati **non sono emerse** difformità o mancanza di dati:

– I dati Catastali attuali risultano essere **gli stessi**

In seguito a quanto affermato relativamente alle difformità si è ritenuto necessario procedere nel modo seguente:

– Vista la situazione non si è ritenuto utile alcun intervento catastale.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Lotto Unico:

– **Immobile 1:** Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Illa 6

Tipo: Terreno Agricolo di qualità seminativo irriguo intercluso a giacitura inclinata

– **Immobile 2:** Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Illa 9

Tipo: Terreno Agricolo di qualità seminativo intercluso a giacitura inclinata

Elaborati catastali acquisiti:

Sono stati acquisiti l'Estratto di Mappa Catastale e le Visure Storiche Catastali degli immobili in quanto in atti non era presente alcun elaborato catastale

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumenti urbanistici comunali:

– **Piano Regolatore Generale** di Tarquinia, approvato nel 1968 e Variante allo stesso nel 1972, le N.T.A. del suddetto Strumento Urbanistico così disciplinano la suddetta area:

– Essa viene disciplinata come **Zona "E"** (Attività Agricole): la Zona "E" di PRG comprende le aree esterne alla cittadina con vocazione prettamente agricola; è normata dall'Articolo 11 delle NTA del PRG che prevede in questa zona interventi nel pieno rispetto della LR n°38/1999 e della LR n°12/2016 che consentono la nuova edificazione soltanto se necessaria per l'esercizio dell'attività agricola all'imprenditore agricolo che ne fa richiesta. Altrimenti la stessa L.R. consente, a proprietari non imprenditori agricoli, solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia però con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento una tantum del 10% delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per adeguamento igienico-sanitario.

– Dall'approvazione del nuovo **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)** mediante D.C.R. n°5 del 21.04.2021 (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area, con riferimento al D.Lgs. 42/2004, risulta così classificata:

– (Tavola 13-A), fra i Sistemi del Paesaggio Agrario, in particolare come Sistema del Paesaggio Agrario di Rilevante Valore, normato dall'articolo 28 delle NT del PTPR. Poi essa risulta protetta anche dal vincolo che tutela i corsi d'acqua, normato nello specifico dagli articoli 22 e 36 delle NT del PTPR, oltre che da quello che tutela i beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici (e relativa fascia di rispetto), normato dall'articolo 46 delle NT del PTPR.

– (Tavola 13-B), fra le aree colpite da vincoli di PTPR. In particolare essa risulta protetta dal vincolo che tutela i corsi d'acqua, normato nello specifico dagli articoli 22 e 36 delle NT del PTPR, oltre che da quello che tutela i beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici (e relativa fascia di rispetto), normato dall'articolo 46 delle NT del PTPR. Il tutto **con** le tutele di legge che prescrivono l'ottenimento preventivo dell'autorizzazione paesaggistica in caso di eventuali interventi edilizi di modifica del territorio.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Sono stati richiesti tali certificati

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Lotto Unico:

- **Immobile 1:** Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Ila 6
Tipo: Terreno Agricolo di qualità seminativo irriguo intercluso a giacitura inclinata
- **Immobile 2:** Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Ila 9
Tipo: Terreno Agricolo di qualità seminativo intercluso a giacitura inclinata

Difformità edilizie:

Sanabilità:

Costi per il ripristino della conformità edilizia:

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>	----	Assente
<i>Vincolo storico:</i>	----	Assente
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>	----	Assente
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	----	Assente

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: ----

Spese straordinarie già deliberate: ----

Spese condominiali: ----

Altro: ----

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

Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'area su cui insistono i terreni interessati dalla procedura **non sono emersi documenti attestanti vincoli di usi civici**

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione degli immobili

Immobili	Liberi	Occupati
Lotto Unico: -Immobile 1: Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.lla 6 Tipo: Terreno Agricolo di qualità seminativo irriguo intercluso a giacitura inclinata -Immobile 2: Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.lla 9 Tipo: Terreno Agricolo di qualità seminativo intercluso a giacitura inclinata	<i>Gli immobili risultano liberi in quanto sono a disposizione della</i>  <i>devoluta per legge</i>	----- 

Quesito 6.B) – Possesso degli immobili

Immobili	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione dei pignoramenti
Lotto Unico: -Immobile 1: Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.lla 6 Tipo: Terreno Agricolo di qualità seminativo irriguo intercluso a giacitura inclinata -Immobile 2: Lotto Unico, Terreno Agricolo – In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.lla 9 Tipo: Terreno Agricolo di qualità seminativo intercluso a giacitura inclinata	 <i>devoluta per legge</i> <i>Parte esecutata</i>	<i>Dichiarazione di</i>  <i>dei RG/RP,</i> <i>devoluta per legge</i>	<i>In data</i>  <i>dei RG/RP</i> <i>In data</i>  <i>dei RG/RP</i>

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sugli immobili

<i>Descrizione: Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico degli immobili interessati dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione</i>				
Contratti	Registrazione contratti	Trascrizione pignoramenti	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	In data [redacted] In data [redacted]	-----	-----
Contratti di locazione	-----	In data [redacted] In data [redacted]	-----	-----

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

Quesito 6.E) – Stima dei canoni di locazione di mercato

<i>Non necessaria in quanto a carico degli immobili interessati dalla procedura esecutiva non sono emersi atti privati o contratti di locazione</i>

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobili	Intestatario / Destinatario	Beni (Fg, P.Ila, Sub.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Lotto Unico: -Immobile 1: Lotto Unico, Terreno Agricolo, seminativo irriguo	[redacted] Parte esecutata	In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Ila 6	100/100	In data [redacted] nei RG/RP
-Immobile 2: Lotto Unico, Terreno Agricolo, seminativo		In NCT Comune di Tarquinia al Fg.95; P.Ila 9	100/100	

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> -----
Lotto Unico: -----
- <u>Giudizio di indivisibilità:</u> <i>Vista la specifica situazione immobiliare – ovvero di terreni agricoli interclusi – il CTU ritiene che gli stessi interessati dalla procedura esecutiva non siano affatto suscettibili di separazione in natura</i>

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: *Avendo già espresso compiutamente il giudizio di indivisibilità, in seguito nell'elaborato peritale si procederà alla stima dell'intero compendio pignorato e nella fattispecie si consiglia successivamente di procedere alla vendita dello stesso mediante un unico lotto, così come si presenta e come precedentemente identificato*

Più lotti: -----

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superfici commerciali** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Lotto Unico		Superficie lorda (mq)		Superficie Totale
Immobile 1 – Fg.95 P.lla 6 Terreno Agricolo Seminativo Irriguo		mq 31'510, 00		mq 31'510, 00
Accessori	-----	-----	-----	mq 00'000, 00
Superficie commerciale totale				mq 31'510, 00
Lotto Unico		Superficie lorda (mq)		Superficie Totale
Immobile 2 – Fg.95 P.lla 9 Terreno Agricolo Seminativo		mq 57'290, 00		mq 57'290, 00
Accessori	-----	-----	-----	mq 00'000, 00
Superficie commerciale totale				mq 57'290, 00
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA: La <i>stima degli immobili</i> è stata eseguita, facendo generalmente riferimento al testo <i>"guida alla stima delle abitazioni"</i> edito DEI srl 1995 a cura di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi, con il metodo diretto comparativo, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori: – Il principio dell'ordinarietà in quanto condizione normale – La comparazione del valore con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con quello commerciale di altri beni simili venduti nella medesima zona – La considerazione di probabili aggiustamenti del valore ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti coefficienti K_i riferiti sia agli immobili stessi che all'edificio che li contiene, quali la zona, l'aspetto, la presenza di servizi condominiali, la eventuale necessità di opere condominiali di manutenzione straordinaria, la propria superficie, la propria posizione all'interno del condominio, le proprie caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione in cui si trova. Pertanto la valutazione finale dell'immobile ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove: – $V_a = K_i \cdot V_m$ – K_i è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali – V_m è il valore medio commerciale al mq della zona In pratica e nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata V_m è fornito dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo dell'O.M.I., mediato con quello commerciale ottenuto della vendita, nella zona, di immobili simili a quelli stimati. La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente K_i sarà dato dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati: – K_1 esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona – K_2 esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari – K_3 esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria o dei completamenti che si dovranno sostenere				

- K_4 esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito
- K_5 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili
- K_6 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumori, ecc.)
- K_7 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili
- K_8 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione

I quali coefficienti sono stati calcolati facendo riferimento ad opportune tabelle commerciali di riferimento.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8$$

Secondo quanto già detto in precedenza, la valutazione finale degli immobili ($V = S_e \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_e (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori), ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove: $V_a = K_t \cdot V_m$

Nella fattispecie della eventuale **stima di terreni individuati catastalmente all'urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del terreno in questione (1-2% se > 1000 mq; 5% se è compreso fra 100 mq e 1000 mq; 10% se < 100 mq) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

Nel caso di **terreni individuati catastalmente come agricoli e non edificabili**, si è preso in considerazione il criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture prevalenti effettivamente praticate sul fondo, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. La stima pertanto è commisurata al **Valore Agricolo Medio V.A.M.** corrispondente al tipo di coltura prevalente nel fondo interessato. I V.A.M. sono regolamentati dal D.P.R. 8 giugno 2001, n°327 art. n°40 e n°42 (Testo unico in materia di espropriazioni per pubblica utilità), e dalla Legge 22.10.1971 n°865 art. n°16 (Programmi per l'edilizia residenziale pubblica e norme sulla espropriazione per pubblica utilità). Tali valori sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, in funzione del tipo di coltura effettivamente praticata, e rilevati nell'anno solare precedente.

Nella fattispecie invece di **stima di magazzini/locali di servizio/garage individuati catastalmente all'urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del locale in questione (40% / 50%) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

Lotto Unico Tipologia Imm.le Immobile 1–Fg.95 P.lla 6 Terreno Agricolo	QUALITÀ Seminativo Irriguo	CLASSE 2 ^a	COLTURA / GIACITURA Attualmente Incolto / Inclinata
---	--------------------------------------	------------------------------	--

Secondo quanto stabilito dalla “Commissione per la determinazione dei Valori Agricoli Medi e dell'Indennità di Espropriazione e di Occupazione” di Viterbo per l'anno 2024, il Valore Agricolo Medio relativo ai terreni ubicati nella Regione Lazio, all'interno della Provincia di Viterbo, nel Comune di Tarquinia, all'interno della Regione Agraria 6, di qualità seminativo irriguo risulta essere pari a €. 21'200,00/ha, ovvero €. 2,1200/mq

PERTANTO					
Superficie Commerciale (mq)	V.A.M. €/ ha	V.A.M. €/ mq	VALORE calcolato (€)	VALORE di Mercato (€)	VALORE In c.t. (€)
31 510, 00	21 200, 00	2, 1200			
31 510, 00		2, 1200	66 801, 20		
EVENTUALI DETRAZIONI			DETRAZIONI		
Giacitura inclinata difficoltà di lavorazione (-40% = -26'720,00)			26 720, 00		
Servitù di passaggio P.lla 7 (325*5=mq 1'625,00*2,12=3445,00)			03 445, 00		
Somma detrazioni			30 165, 00		
VALUTAZIONI TOTALI Lotto Unico-Immobile 1				36 636, 20	36 600, 00

Lotto Unico Tipologia Imm.le Immobile 2–Fg.95 P.lla 9 Terreno Agricolo	QUALITÀ Seminativo	CLASSE 3^	COLTURA / GIACITURA Attualmente Incolto / Inclinata		
<i>Secondo quanto stabilito dalla “Commissione per la determinazione dei Valori Agricoli Medi e dell’Indennità di Espropriazione e di Occupazione” di Viterbo per l’anno 2024, il Valore Agricolo Medio relativo ai terreni ubicati nella Regione Lazio, all’interno della Provincia di Viterbo, nel Comune di Tarquinia, all’interno della Regione Agraria 6, di qualità seminativo risulta essere pari a €. 14’850,00/ha, ovvero €. 1,4850/mq</i>					
PERTANTO					
Superficie Commerciale (mq)	V.A.M. €/ ha	V.A.M. €/ mq	VALORE calcolato (€)	VALORE di Mercato (€)	VALORE In c.t. (€)
57 290, 00	14 850, 00	1, 4850			
57 290, 00		1, 4850	85 075, 65		
EVENTUALI DETRAZIONI			DETRAZIONI		
<i>Giacitura inclinata difficoltà di lavorazione (-40% = 34’030,26)</i>			34 030, 26		
<i>Somma detrazioni</i>			34 030, 26		
VALUTAZIONI TOTALI Lotto Unico-Immobile 2				51 045, 39	51 000, 00
CONCLUSIONI					
LOTTO UNICO - Immobile 1					
Beni / Qualità / Superficie	Stima Iniziale (€)	Detrazioni (€)	Valutazione (€)	Valore di mercato In c.t. (€)	
Terreno Agricolo / Seminativo Irriguo / Superficie 31 510, 00 mq	€ 66 801, 20	30 165, 00	36 636, 20	36 600,00 Euro Trentaseimila seicento /00	
LOTTO UNICO - Immobile 2					
Beni / Qualità / Superficie	Stima Iniziale (€)	Detrazioni (€)	Valutazione (€)	Valori di mercato minimi e max (€)	
Terreno Agricolo / Seminativo / Superficie 57 290, 00 mq	85 075, 65	€ 34 030, 26	51 045, 39	51 000,00 Euro Cinquantunomila /00	
LOTTO UNICO Valutazioni Totali complessive					
Valore di Mercato immobile 1 (€. in c.t.): 36 600, 00					
Valore di Mercato immobile 2 (€. in c.t.): 51 000, 00					
Valore di Mercato LOTTO UNICO (€. in c.t.):			87 600, 00 (Euro Ottantasettemila seicento /00)		

Civitavecchia, li 06.07.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

