



**INTEGRAZIONE -GIUSTA RICHIESTA DEL GIUDICE-
ALLA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**



**DEPOSITATA IN DATA 22/08/2024 ED ALLA SUA PRIMA
INTEGRAZIONE DEL 09/12/2024**



PROCEDURA ESECUTIVA n° 197/2023 R.G.E.



Il G.E. Stefano Palmaccio



**OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DI TERRENI NEL COMUNE DI
TARQUINIA (RM)**



Creditore procedente: BCC DI ROMA



Debitore esecutato: GIOVE GAS SRL



Pr. Udienza: 01/07/2025 ORE 11:00



Architetto Roberto Marongiu



Pagina 1 di 23



PREMESSA

Nell'udienza del 03/12/2024 la Ill.ma SV disponeva di aggiornare la CTU depositata con la decurtazione degli oneri e del valore relativi agli immobili in NCEU al foglio 215,216,217 al foglio 39 per rinuncia del creditore procedente al pignoramento delle predette particelle.

Con mia perizia datata 09/12/2024 si è proceduto a tale richiesta.

Nella successiva udienza del 15/04/2025 l'Ill.ma SV richiedeva di:

- “acquisire il CDU aggiornato del terreno pignorato
- in seguito all'accertamento della diversa destinazione urbanistica del terreno censito al foglio 39 part. 23 (ove è da intendersi part. 231), di verificare la congruità del valore attribuito al compendio pignorato nella perizia del 09/12/2024;
- di depositare un nuovo elaborato peritale, riepilogativo delle risposte ai quesiti posti, recante indicazione della corretta destinazione urbanistica del terreno pignorato;
- di chiarire altresì le ragioni per cui in esito alla rinuncia dei creditori titolati al pignoramento sulle particelle nn. 215, 216 e 217 del Foglio 39, delle quali nella relazione iniziale l'esperto aveva prospettato “la non economicità per la vendita” in considerazione della sperequazione dei costi di ripristino rispetto al valore effettivo dei beni, il complessivo valore del compendio pignorato sia stato ridotto ad €. 350.000,00 nella relazione del 9.12.2014.
- ASSEGNA all'esperto termine di 60 giorni per provvedere agli incumbenti richiesti e rinvia all'udienza del 01/07/2025 ore 11:00, invitando l'esperto a comparire per rispondere a eventuali richieste di chiarimenti.”

Al fine di restituire una relazione complessiva, comprensiva dei quesiti originari della CTU e delle integrazioni richieste si provvederà dapprima a fornire i chiarimenti richiesti e poi la perizia iniziale sarà confermata in quanto non oggetto di osservazioni dell'Ill.ma SV né di chiarimenti dalle parti in causa.

RISPOSTE AI NUOVI QUESITI DEL 15/04/2025

- **“acquisire il CDU aggiornato del terreno pignorato**

In data 18/04/2025 lo scrivente con PEC all'ufficio protocollo delle h 14:57 richiedeva un nuovo CDU per i beni al foglio 39 particella 231 del Comune di Tarquinia (VT) (Cfr. ricevute PEC e documenti allegati alla richiesta del nuovo CDU); in data 22/04/2025 h 09:23 il Comune di Tarquinia trasmetteva il nr. di protocollo assegnato alla richiesta in esame ovvero il n. 17641 del 22/04/2025 (Cfr. Ricevuta protocollo Comune).

In data 19/05/2025 h 14:46 lo scrivente riceveva PEC con accluso il nuovo CDU (cfr. PEC di trasmissione del nuovo CDU e CDU accluso a firma del Responsabile del settore 9° arch. Francesca Romana Gabrielli)

- **in seguito all'accertamento della diversa destinazione urbanistica del terreno censito al foglio 39 part. 23 (ove è da intendersi part. 231), di verificare la congruità del valore attribuito al compendio pignorato nella perizia del 09/12/2024;**
- **di depositare un nuovo elaborato peritale, riepilogativo delle risposte ai quesiti posti, recante indicazione della corretta destinazione urbanistica del terreno pignorato;**

Dal confronto tra il primo CDU rilasciato dal Comune di Tarquinia a firma del Responsabile del settore 9° arch. Pino Cruciani -datato 09/05/2024- con il nuovo CDU in esame rilasciato in data 19/05/2025 a firma del Responsabile del settore 9° arch. Francesca Romana Gabrielli, **NON** si rilevano differenze; il terreno in esame al foglio 39 part. 231 è classificato quale zona E attività agricole, sottozona E3, zone agricole speciali del PRG vigente approvato con D.G.R. 07/11/1975 n. 3865. Il confronto dei due CDU rilasciati conferma la identità delle previsioni di PRG sull'area de quo quale zona agricola sottozona E3.

Circa la congruità del valore attribuito si specifica quanto segue.

Si riporta quanto in relazione (1° integrazione della CTU del 09/12/2024):
“Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa mq 920,00 (La superficie lorda

commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie lorda a destinazione industriale/non residenziale è pari a mq 1053,95.”

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: TARQUINIA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: F1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

Il valore di mercato capannoni tipici, al 1° semestre del 2023 (ultimo censito), zona extra urbana agricola, considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 300,00 ad €/mq 450,00. Si assumerà come base il valore medio pari ad €/mq 375,00.

Pertanto come può osservarsi nella stima depositata lo scrivente aveva già tenuto conto della classificazione quale attività produttiva e nella fattispecie capannoni tipici essendo questa la destinazione prevalente degli edifici autorizzati, emergente dalla lettura della concessione edilizia n. 44/2000 del 28/11/2000 (con la quale è stata autorizzata la costruzione sia del corpo di fabbrica contenente i locali abitativi con attigue stanze destinate ad uffici e servizi igienici, al NCEU Fgl 39 p.lla 210, sia il capannone industriale al NCEU Fgl 39 p.lla 208).

L'area del terreno è strettamente pertinenziale all'uso dei capannoni tipici.

Si conferma quindi quanto già periziato.

- **di chiarire altresì le ragioni per cui in esito alla rinuncia dei creditori titolati al pignoramento sulle particelle nn. 215, 216 e 217 del Foglio 39, delle quali nella relazione iniziale l'esperto aveva prospettato "la non economicità per la vendita" in considerazione della sperequazione dei costi di ripristino rispetto al valore effettivo dei beni, il complessivo valore del compendio pignorato sia stato ridotto ad €. 350.000,00 nella relazione del 9.12.2014.**



Nella CTU iniziale datata 11/07/2024 (ante stralcio dalla esecuzione delle particelle 215-216-217) era stato stimato un valore del compendio con i seguenti dati:

I valori delle superfici di riferimento dell'intero compendio per la stima erano:

- a. mq 1167,00 superficie lorda
- b. mq 1300,95 superficie lorda commerciale ragguagliata

In tale computazione erano comprese ovviamente anche le superfici delle particelle 215-216-217;

La detrazione apportata per i costi necessari per ristabilire la conformità generale all'interno del compendio era stimata in € 60.000,00

Il valore di stima finale era pari ad € 425.000,00 arrotondati.

Si specifica che di tale ultimo importo (€ 60.000,00) quanto ad € 15.000,00 erano i costi per regolarizzare le particelle an NCEU Foglio 39 part. 215-216-217 (Cfr. pag. 14 della mia relazione datata 11/07/2024).

Nella perizia integrativa del 09/12/2024 si osservino i valori delle superfici complessive del compendio a base di stima, ovvero:

Le superfici a base della stima nella relazione del 09/12/2024 di stima, sono:

- c. mq 920,00 superficie lorda
- d. mq 1053,95 superficie lorda commerciale ragguagliata

Esse sono minori a quelle indicate nella 1° CTU in quanto sono state sottratte al calcolo proprio le superfici delle particelle stralciate dalla procedura esecutiva (NCEU Foglio 39 part. 215-216-217)

La moltiplicazione delle superfici rideterminate per i valori di mercato unitari ha determinato un valore del complesso di € 395.231,25; a tale importo sono stati sottratti € 45.000,00 per il ripristino della conformità del compendio, restituendo un prezzo finale del compendio arrotondato in € 350.000,00.

Inoltre si osservi che il costo delle opere per il ripristino della conformità dell'immobile inizialmente stimato in € 60.000,00 (1° CTU datata 11/07/2024) è stato rideterminato in € 45.000,00 proprio perché è stato sottratto il costo (non più necessario) di € 15.000,00 stimato per regolarizzare le particelle al NCEU Foglio 39 part. 215-216-217.

Pertanto ciò ricostruito si confermano i valori di stima della relazione integrativa del 09/12/2024

Ora seguono le risposte ai quesiti, non oggetto di chiarimento, così come già descritti nella CTU del 09/12/2024.

Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]:

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;

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

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

- Oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla 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.

2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
3. acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
4. 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 IVA 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;

5. *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 depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*

6. *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;*

7. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;*

8. *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 in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 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 L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

9. *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
10. *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; 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.*
11. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
12. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
13. *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 dei 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 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;*

- 14.** *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;*
- 15.** *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 a metro quadrato e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione del coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

LE OPERAZIONI PERITALI

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito il sopralluogo dell'immobile in presenza del delegato alla vendita con elaborazione di alcune fotografie.

Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;



- la certificazione notarile, onde verificare provenienza, dati catastali, eventuali servitù attive e passive sui terreni.



RISPOSTA AL QUESITO N° 1

1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'Ill.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

Capannone con accessori per uso industriale sito in Tarquinia (VT) località Bagnoli, al NCEU al foglio 39 p.lla 206-207-208-209-210-211-212-213-214 graffate tra di loro categoria D/7 rendita € 8.134,00.

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2017 - Registro Particolare 1444 Registro Generale 2086 Pubblico ufficiale Annibaldi Fabrizio Rep 1306/1061 del 06/03/2017 ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA' immobili in Tarquinia (VT)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2019 - Registro Particolare 664 Registro Generale 4018 Pubblico ufficiale Gervasio Paola Repertorio 4846/3228 del 18/04/2019 IPOTECA volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Immobili siti in Tarquinia (VT)

SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 572 del 16/06/2022 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 573 del 16/06/2022 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2021 - Registro Particolare 10885 Registro Generale 14617 Pubblico ufficiale Gervasio Paola Rep 5833/3913 del 30/12/2021 Atto tra vivi -Scissione Società- Immobili in Tarquinia (VT)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2023 - Registro Particolare 8311 Registro Generale 10894 Pubblico ufficiale giudiziario di Civitavecchia (RM) Rep 2541 del 11/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Tarquinia (VT)



RISPOSTA AL QUESITO N° 2 2.1 Il Creditore procedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

- Al ventennio il terreno nel NCT al F.gl 39 p.Ila 132 (ex p.Ila 10) era intestato a Mencarini Pietro nato il 03/01/1959 a Tarquinia (CF MNCPTR59A03D024X) per la piena proprietà A LUI PERVENUTO DA Piroli Carlo nato Civitavecchia il 24/04/1938 per compravendita Notaio Alberto Vladimiro Capasso del 16/11/1994 trscritto a Civitavecchia il 16/12/19947 al n. 4955 RP (allegato in copia);
- Con nota di variazione n 26481.1/2010 in atti dal 04.03.2010 la p.Ila 132 del F.gl 39 viene soppressa per dare origine alle p.Ile 205 e 206;
- Con variazione per costituzione n. 1861.1/2010 in atti dal 09/06/2010 (prot. VT 0088321) sulla p.Ila 206 viene accatastato il fabbricato di nuova costruzione identificato nel NCEU al F.gl 39 p.Ila 206 graffata con la p.Ila 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217;
- Con variazione per frazionamento n 8442.1/2017 in atti dal 07/02/2017 la p.Ila 205 viene soppressa per dare origine alla p.Ila 231;
- In virtù di conferimento in società con atto Notaio Annibaldi Fabrizio del 06/03/2017 trascritto in Civitavecchia il 10/03/2017 al n. 1444 del RP la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva al NCEU al F.gl 39 p.Ila 206 graffata con 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e NCT al F.gl 39 p.Ila 231 vengono conferiti nella società GIOVE GAS SRL con sede in Tarquinia CF 01419410566

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

3.1 Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione (**provenienza ultraventennale**).

5. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2019 - Registro Particolare 664 Registro Generale 4018 Pubblico ufficiale Gervasio Paola Repertorio 4846/3228 del 18/04/2019 IPOTECA volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Immobili siti in Tarquinia (VT)

SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 572 del 16/06/2022 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. Annotazione n. 573 del 16/06/2022 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/12/2021 - Registro Particolare 10885 Registro Generale 14617 Pubblico ufficiale Gervasio Paola Rep 5833/3913 del 30/12/2021 Atto tra vivi -Scissione Società- Immobili in Tarquinia (VT)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2023 - Registro Particolare 8311 Registro Generale 10894 Pubblico ufficiale giudiziario di Civitavecchia (RM) Rep 2541 del 11/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili in Tarquinia (VT)

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

5.1 Descrizione dei beni oggetto di procedura esecutiva:

Trattasi di capannoni/magazzini/deposito ad uso industriale con annessi locali uffici; il compendio è posto in località Bagnoli S. Antonio, 01016 Tarquinia (VT); allo stesso si accede direttamente dalla strada Provinciale che conduce a Tuscania attraverso un piazzale attiguo alla strada di forma rettangolare.

Il terreno con all'interno i diversi corpi di fabbrica ha forma assimilabile ad un rettangolo allungato come meglio evincibile nell'accluso estratto di mappa.

Tra i diversi corpi di fabbrica si evidenziano i locali uffici ed un capannone/magazzino principale per dimensioni e per il buono stato conservativo. Inoltre sono presenti altri corpi di fabbrica di cui in seguito.

Segue descrizione del compendio immobiliare con riferimento alla numerazione di cui all'accluso estratto di mappa al NCT

NCEU Fgl 39 p.IIa 208 Capannone industriale

Struttura prefabbricata in elevazione e di copertura in cls armato, con pavimento in battuta di cemento, finestrate e porte basculante metalliche/materiale PVC o similare

NCEU Fgl 39 p.IIa 210 Uffici con vani ad uso abitativo

Struttura portante in muratura tradizionale/prefabbricata, contro soffitto in cartongesso con moduli a vista, pavimento in gres porcellanato, porte in legno tamburato, infissi in

alluminio, persiane in alluminio, raffrescamento con Fancoil aria/aria/acqua, riscaldamento con caldaia, impianto elettrico adeguato.

NCEU Fgl 39 p.IIa 209 tettoia

Struttura portante in ferro profilati H 12x12 spessore 7 mm

Travi ad H con altezza 200 mm base 100 mm

Copertura prefabbricata in fibro-cemento (da verificare con analisi specifiche se con presenza di fibre di amianto).

NCEU Fgl 39 p.IIa 212-213-214

Depositi per macchine con struttura di elevazione in mattoni di cls prefabbricato non intonacata, copertura metallica in parte e fibro-cemento (da verificare con analisi specifiche se con presenza di fibre di amianto), pavimento in battuta di cls.

NCEU Fgl 39 p.IIa 207 impianti tecnologici

Locali tecnologici con struttura di elevazione in mattoni di cls prefabbricato non intonacata, copertura in fibro-cemento (da verificare con analisi specifiche se con presenza di fibre di amianto), pavimento in battuta di cls.

NCEU Fgl 39 p.IIa 211 deposito

Locale deposito con struttura di elevazione in mattoni di cls prefabbricato non intonacata, copertura metallica, pavimento in battuta di cls.

NCEU Fgl 39 p.IIa 206 magazzino

Locale magazzino con struttura di elevazione in mattoni di cls prefabbricato non intonacata, copertura in fibro-cemento (da verificare con analisi specifiche se con presenza di fibre di amianto), pavimento in battuta di cls.

La vendita dell'immobile, trattandosi di immobili intestati ad una società è soggetta ad IVA di legge.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

Capannone con accessori per uso industriale e relativo terreno pertinenziale, sito in Tarquinia (VT) località Bagnoli, al NCEU al foglio 39 p.IIa 206-207-208-209-210-211-212-213-214- graffate tra di loro categoria D/7 rendita € 8.134,00 il terreno al NCT Fgl 39 p.IIa 231

NULLA da annotare all'III.ma S.V.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) **con i diritti reali in capo alla società esecutata.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9

La zona in cui ricadono i terreni in esame sono destinate dal vigente PRG del Comune di Tarquinia a zona E attività agricole.

Il tutto come meglio dettagliato nell'accluso CDU (Cfr. Allegato)

Conformità edilizia e difformità

Con la concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 24/11/1995 nr. 140/95 protocollo 14038 presentata dall'allora sig. Piroli Carlo per ottenere la sanatoria per la costruzione di magazzini agricoli, costruiti senza titolo edilizio abilitativo, dalla lettura delle planimetrie accluse alla sanatoria edilizia, sono stati sanati i seguenti corpi di fabbrica:

Al NCEU Fgl 39 p.IIa 215-216-217 Depositi magazzini e derrate agricole

Al NCEU Fgl 39 p.IIa 212-213-214 Depositi per macchine

Al NCEU Fgl 39 p.IIa 211 locale deposito

Con la Concessione edilizia n. 44/2000 del 28/11/2000 è stata autorizzata la costruzione sia del corpo di fabbrica contenente i locali abitativi con attigue stanze destinate ad uffici e servizi igienici, al NCEU Fgl 39 p.IIa 210, sia il capannone industriale al NCEU Fgl 39 p.IIa 208. Nella planimetria generale del citato titolo concessorio con la retinatura "strutture esistenti" compaiono i locali autorizzati con la concessione edilizia in sanatoria sopra descritta, mentre non sono graficizzati i corpi di fabbrica relativi al locale destinato ad

impianti tecnologici al NCEU Fgl 39 p.IIa 207 il locale magazzino al NCEU Fgl 39 p.IIa 206 e la tettoia al NCEU Fgl 39 p.IIa 209

Per il compendio immobiliare in esame, i predetti corpi di fabbrica NON essendo presenti all'interno dei due titoli edilizi rilasciati devono ritenersi privi di titolo edilizio e pertanto suscettibili di demolizione.

Inoltre si sono riscontrate diverse difformità edilizie.

NCEU Fgl 39 p.IIa 208 Capannone industriale

Modifica dei prospetti, attraverso un diverso posizionamento di alcune bucaure.

Si potrà ottenere la sanatoria postuma (Scia Postuma) delle modifiche prospettiche acquisendo tutti i N.O. sovracomunali ed autorizzazione di legge, sentito preventivamente il locale ufficio comunale.

NCEU Fgl 39 p.IIa 210 Uffici con vani ad uso abitativo

Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica ai prospetti per diverso dimensionamento e posizionamento delle bucaure; inoltre è stata realizzata un'appendice volumetrica addossata sul lato Sud al predetto immobile;

Si potrà ottenere la sanatoria postuma (Scia Postuma) dei lavori interni e delle modifiche prospettiche acquisendo tutti i N.O. sovracomunali ed autorizzazione di legge, sentito preventivamente il locale ufficio comunale. Si dovrà procedere inoltre alla demolizione dell'appendice volumetrica.

NCEU Fgl 39 p.IIa 209 tettoia

Non presente nei titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'ente locale, quindi da demolire e non sanabile.

NCEU Fgl 39 p.IIa 212-213-214

Depositi per macchine; è presente nella planimetria catastale una tramezzatura che non è presente nei titoli edilizi e nei luoghi. Si dovrà aggiornare la planimetria catastale a cura del futuro acquirente.

NCEU Fgl 39 p.IIa 207 impianti tecnologici

Non presente nei titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'ente locale, quindi da demolire e non sanabile.

NCEU Fgl 39 p.IIa 211 deposito

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 16 di 23

E' presente una tramezzatura che non è presente nei titoli edilizi. Si dovrà demolire la stessa.

NCEU Fgl 39 p.IIa 206 magazzino

Locale magazzino non presente nei titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'ente locale, quindi da demolire e non sanabile.

NCEU Fgl 39 p.IIa 215-216-217

La procedente all'udienza del 03/12/2024 ha rinunciato al pignoramento sulle particelle in esame, pertanto in sede di stima i valori finali del compendio saranno aggiornati con la sottrazione dei presenti beni dalla stima (e dei relativi costi di sanatoria edilizia prima quantificati)

I costi totali, necessari per ristabilire la conformità generale all'interno del compendio immobiliare esecutato sono stimati in circa 45.000,00 euro. Tali costi sono a carico della procedura e pertanto a detrarre dal valore complessivo generale del compendio immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

I beni non risulterebbero sottoposti a procedimenti giudiziari.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) il compendio è risultato in stato di disattività totale e di non utilizzo alcuno.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **non è assoggettato ad usi civici** (vedi certificato allegato).

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente **per la quota pari a 1/1 (100%) della proprietà di GIOVE GAS SRL;**



RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Analizzati attentamente i terreni de quo, verificata la contiguità delle aree, gli accessi alle aree e le servitù preesistenti, dopo valutazione commerciale e di mercato, ritiene che **di individuare un unico lotto di vendita.**



RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare un Unico Lotto di vendita costituito da:



Immobili al NCEU al F.gl 39 p.la 206 graffata con 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, e NCT al F.gl 39 p.la 231 di proprietà della società GIOVE GAS SRL con sede in Tarquinia (VT) CF 01419410566 graffate tra di loro categoria D/7 rendita € 8.134,00.



RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il **metodo "sintetico monoparametrico"**, mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:



$$V_0 = B_f / r$$



Nella stima per capitalizzazione il saggio r non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento.

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel



mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il **metodo "sintetico monoparametrico"**,

Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il **valore unitario ordinario (€/m²)** che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il **valore unitario reale**.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per V_m s'intende il valore di mercato:

$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$

Le fasi della stima sono pertanto:

- A) determinazione della superficie commerciale;
- B) determinazione del valore unitario ordinario
- C) coefficienti di differenziazione;
- D) calcolo del valore reale

A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 2005 "Computo della superficie commerciale degli immobili" e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

B) Valore unitario ordinario

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 19 di 23

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica;
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

D) Valore reale

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

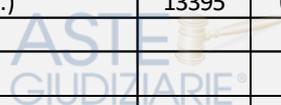
Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale presa a riferimento **è la superficie regolarmente assentita.**

Pertanto nella sottostante tabella sono state inserite le misurazioni dei vani ma con la originaria e legittimata destinazione d'uso.




Destinazioni delle superfici residenziali	MQ	Coeff. %	MQ raggugliati
Sup LORDA REGOLARE COMPENDIO	920	1	920
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			920
Altre superfici			
Terreno pertinenziale (il 1% della sup.)	13395	0,01	133,95
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			1053,95
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			1053,95










Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa **mq 920,00** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie lorda a destinazione industriale/non residenziale è pari a **mq 1053,95**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: TARQUINIA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: F1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N



Il valore di mercato capannoni tipici, al 1° semestre del 2023 (ultimo censito), zona extra urbana agricola, considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 300,00 ad €/mq 450,00. Si assumerà come base il valore medio pari ad €/mq 375,00.



Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.



	Aliquota (%)	Sup. Comm.	Valore unit.	Stima (€)
Valore di Mercato	100%	1053,95	375,00	395.231,25
Decurtazioni per:				



Architetto Roberto Marongiu



Pagina 22 di 23



Costo opere per il ripristino della conformità edilizia dell'immobile			-45.000,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			€ 350.231,25

VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA così calcolato può essere arrotondato ad **€. 350.000,00 (Euro trecentocinquantamila/00)**.

Di tale somma quanto ad € 50.000,00 è stimabile come il valore del solo terreno oggetto di esecuzione al NCT al Fgl 39 p.Ila 231

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 20 fogli di carta formato oltre allegati.

Santa Marinella, lì 20 maggio 2025

Architetto Roberto Marongiu

