



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 209/2023**

PROMOSSA DA:



CONTRO:



GIUDICE
C.T.U.:

Dott. Francesco VIGORITO



Arch. Carlo PISACANE

CUSTODE:

Avv. Francesco SERPA

**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 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

se la certificazione delle 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.

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

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

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 – PREMESSA

- Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 02/02/2024, il G.E. dott. Stefano Palmaccio ha nominato CTU il Sottoscritto Arch. Carlo Pisacane, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n. 10420 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Vialetto Rucellai, n.4, in Santa Marinella, nella procedura n. **209/2023** del R.G.E., per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come sopra articolati invitandolo a comparire all'udienza del 09/07/2024, ore 11,30

- In data 25/06/2024, il G.E. a seguito di richiesta, concede al CTU proroga per il deposito della Relazione e fissa nuova udienza al 19/11/2024 ore 12,00

- Di seguito il CTU ha effettuato la verifica della documentazione tecnica presente nel fascicolo telematico verificando la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. riguardanti gli immobili pignorati come di seguito descritti, ubicati nel Comune di Tarquinia (VT):

XXXXX la quota pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di Bene personale, sull'immobile sito a Tarquinia in Vicolo Segreto, n. 17 precisamente:

- "appartamento" posto al piano primo, della consistenza catastale di metri catastali quadrati 104,00 (centoquattro), confinante con Vicolo Segreto, con spazio scoperto condominiale, Via dell'Orfanotrofio, salvo se altri.

- "magazzino" posto al piano terra.

Quanto in oggetto sopra descritto, a seguito della modifica identificativo del 27/06/2005 e del conseguente allineamento docfa (n. 26661.6/2005) e variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati si superficie, è così identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tarquinia: foglio 71, particella 372 sub. 8 e particella 371 sub. 5, cat. A/4, cl. 2, vani 4, mq 104, R.C. 247,90, Vicolo Segreto n. 17 piano T-1

-In data 31/10/2024 il CTU ha spedito alla parte esecutata tramite posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa;

- In data 31/10/2024 il CTU ha spedito alla parte procedente tramite posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa;

In data 31/10/2024 il CTU ha spedito al custode, tramite posta elettronica certificata, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.

Alla data del termine ultimo le parti non hanno inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria. Per quanto sopra il CTU relaziona sui quesiti posti dal G.E., mediante la trattazione che segue:

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Nomina	02.02.2024	– Nomina	
	Giuramento	18.02.2024	– Giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	25.02.2024	– Consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	16/05/2024	- Planimetria catastale - visura catastale, estratto di mappa dell'immobile	ALL 3 ALL 4 ALL 2
	Conservatoria di Civitavecchia	16/05/2024 08/11/2024	- Ispezione di verifica	ALL 5
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)		– Inquadramento urbanistico – Doc. fotografica	ALL 1 ALL 6
COMUNE DI TARQUINIA	(Tipo Ricerca titoli edilizi e vincoli territoriali)		- Certificazione Comunale e Individuazione territoriale, vincoli	ALL 7
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI TARQUINIA)	richiesta allo Sportello Unico per Edilizia e risposta dello stesso	In data 27/08/2024 il settore Edilizia Privata del Comune di Tarquinia ha risposto che dalla loro ricerca, non sono emersi Titoli Edilizi inerenti la richiesta del sottoscritto CTU in merito all'esistenza di pratiche Edilizie o Condoni Edilizi per i nominativi richiesti di XXXXXXXXXXXXXXX		ALL 7
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	- VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI		ALL 3
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	=====		
ANAGRAFE				==
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	=====		==
	Atto Ultraventennale			==
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TARQUINIA	Sopralluogo	15/04/2024	Individuazione del bene, rilievo e misurazioni dello stato dei luoghi, eseguita rilievo fotografico	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Prossima Udienza	19/11/2024 ore 12.00		

SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo 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			Non presente	NO
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	PRESENTE	28.02.2023		SI
Segnalazioni al Giudice-				

Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

DATI CATASTALI

- "appartamento" posto al piano primo, della consistenza catastale di metri catastali quadrati 104 (centoquattro), confinante con Vicolo Segreto, con spazio scoperto condominiale, Via dell'Orfanotrofio, salvo se altri.

- "magazzino" posto al piano terra.

Quanto in oggetto sopra descritto, a seguito della modifica identificativo del 27/06/2005 e del conseguente allineamento docfa (n. 26661.6/2005) e variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati si superficie, è così identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tarquinia: foglio 71, particella 372 sub. 8 e particella 371 sub. 5, cat. A/4, cl. 2, vani 4, mq 104, R.C. 247,90, Vicolo Segreto n. 17 piano T-1.

Nel caso in esame non appare sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

E' stata depositata dal creditore procedente la Certificazione Notarile Sostitutiva.

- Altri procedimenti giudiziari: no

I beni descritti sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà di

Soggetto n. 1

Cognome XXXXXXXX Nome XXXXXXXX

Nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX
Sesso XXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXX
Relativamente all'unità suddetta Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 in Regime di bene personale

A seguito di ispezione telematica del 08/11/2024 risultano gravami sotto indicati:

1. TRASCRIZIONE del 26/04/2007 - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio XXXX del XXXX ATTO PER
CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili
siti in TARQUINIA (VT)
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2009 - Registro Particolare XXXX Registro Generale
XXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio XXX del XXXX
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in TARQUINIA (VT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2009 - Registro Particolare XXX Registro Generale
XXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio XXX del XXXX
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in TARQUINIA (VT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/08/2011 - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio XXX del XXXX
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TARQUINIA (VT)
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2021 - Registro Particolare XXX Registro Generale
XXX Pubblico ufficiale GERVASIO PAOLA Repertorio XXXX del XXXX
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Immobili siti in TARQUINIA (VT)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/08/2021 - Registro Particolare XXX Registro Generale
XXX Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio XXXX del XXXX
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TARQUINIA (VT)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2023 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIOARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio
XXX del XXX

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TARQUINIA (VT)

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 23/08/2024 - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico
ufficiale PARASASSI GIOVANNI Repertorio XXXX del XXXX
IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

SEQUESTRI: -----

DOMANDE GIUDIZIALI: -----

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) -----

Inoltre dalla Certificazione Notarile Sostitutiva depositata dal creditore procedente a partire
dal ventennio ed a tutto il 15 Dicembre 2023 risulta:

ISCRIZIONE NN. del 01/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO del 30/09/2004 Numero di repertorio Notaio PARASASSI GIOVANNI Sede
TARQUINIA (VT)

A favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO-SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA'
LIMITATA Sede AREZZO Codice fiscale 00367210515 (Domicilio ipotecario eletto AREZZO VIA CALAMNDREI
N.255),

contro Nata il a Codice fiscale
Nato il a Codice fiscale quale debitore

non datore di ipoteca

capitale € 90.000,00 Totale € 180.000,00 Durata 15 anni

Grava su Tarquinia Foglio 1 Particella 371 Subalterno 5 graffae Foglio 1 Particella 372 Subalterno 8

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXXX Nome XXXXX Nato il XXXXXX a XXXXXXXX Sesso XXX Codice fiscale XXXXX Relativamente all'unità suddetta Per il diritto di PROPRIETA' <i>Per la quota di 1/1 in Regime di bene personale</i>	SI (proprietario dal 06/04/2020 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXXXXX Pubblico ufficiale DE ANGELIS Sede TARQUINIA (VT) - UU Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume XXXX n. XXXXXX registrato in data XXXX - Voltura n. XXXX- Pratica n. XXXX in atti dal XXXX
XXXXXX Nome XXXX Nata il XXXXXX a XXXXXX Sesso XXX Codice fiscale XXXXX Relativamente all'unità suddetta Per il diritto di PROPRIETA' <i>Per la quota di 1/1</i>	Proprietaria mediante atto di divisione XXXXXX Notaio Maurizio Gaddi Sede Tarquinia trascritto il 13/12/1974 nn. XXXX da potere dei comproprietari XXXX nato il XXXX, XXXXXX nata il XXXXX

PROVENIENZA (1. F):

La relazione notarile risale al seguente atto antecedente oltre il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento:

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

- 1) A XXXXXXXXXXXXXXX la quota pari a 2/15 ciascuno della proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del XXX Rep. XXXXX Notaio Maurizio Gatti Sede Tarquinia trascritto il XXXX nn. XXXX da potere di XXXXX nato il XXXXX, XXXXX nato il XXXX
- 2) A XXXX, XXXX, XXXXX, XXXX, XXXXX la quota pari ad 1/5 ciascuno dell'immobile è pervenuta della proprietà per successione Den. XXX Vol. XXX in morte di XXXXX nato a XXXXX il XXXXX deceduto a Tarquinia il XXXX trascritta il XXXXX nn. XXXX
N.B. In data XXX ai nn. XXXX risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi XXXX, XXXX e XXX, in virtù dell'atto di divisione del XXXX Rep. XXX Not. Gaddi Maurizio.
N.B. In data 1XXX ai nn. XXX risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi XXXX; XXXXX; in virtù dell'atto di vendita del XXX Rep. XXX Not. Gaddi Maurizio.

Quesito 1.E)

-e1- Certificato di Stato Civile: PRESENTE – ALL. 8

-e2- Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**Quesito 2.A)**

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

Immobile	Tipo: appartamento di tipo residenziale in centro storico e magazzino pertinenziale	
COMUNE	Tarquinia (VT)	
VIA / CIVICO	Vicolo Segreto n. 17	
PIANO/INTERNO	Primo con magazzino al piano terra	
	UNITA AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	appartamento	mq 81,60
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 81,60
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
- Piccolo magazzino al piano terra	mq. 11,50	

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA								
PLANIMETRIA STATO ATTUALE						ALL. alla presente		
CONFINI								
L'unità immobiliare confina con: via dell'Orfanotrofio, ingresso comune agli immobili posti al piano superiore del medesimo fabbricato, Vicolo Segreto								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
71	371 372	5 8		A/4	2	4 vani	Totale: 104 m ² Totale: escluse aree scoperte**:104 m ²	247,90
Indirizzo: Vicolo Segreto n. 17								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Appartamento situato in un caseggiato facente parte del tessuto urbano del centro storico del Comune di Tarquinia. L'appartamento, è dotato di un doppio accesso, uno da Vicolo Segreto n. 17 e uno dalla Via dell'Orfanotrofio. Il primo accesso conduce nel soggiorno dell'abitazione mentre il secondo risulta essere la portafinestra della seconda camera da letto (la più grande tra le 2 camere). Descrizione: Accedendo dal cancello con civico 17 di vicolo segreto, si accede in un piccolo cortile scoperto comune ad altre unità immobiliari del fabbricato. Dal cortile salendo una scala esterna si raggiunge un ballatoio esterno posto al piano 1°, dal quale si accede all'abitazione oggetto di stima posta anch'essa al piano 1°. Dall'ingresso si accede in un soggiorno di modeste dimensioni che distribuisce rispettivamente a destra in una camera da letto, a sinistra ad un'altra camera da letto (la più grande tra le 2 camere), alle spalle del soggiorno si accede ad una piccola cucina che comunica ad un vano dotato di finestra, infine sempre dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che conduce all'unico bagno dell'abitazione. Come detto, la portafinestra della camera da letto più grande è anche il secondo accesso all'abitazione che conduce direttamente in Via dell'Orfanotrofio (in questo caso l'accesso si trova allo stesso livello della strada che si snoda ad una quota superiore rispetto al Vicolo segreto). Il centro storico ha datazioni molto antiche e nel caso in oggetto non vi sono apparenti elementi che possano far datare il fabbricato. La conformazione del fabbricato può far supporre che sia stato realizzato con pietre e materiali locali poi intonacati. Le caratteristiche costruttive interne dell'appartamento possono considerarsi di modesta qualità. Sono presenti pavimenti in monocottura di colore chiaro nel soggiorno, nell'ambiente cucina e nel vano comunicante con la stessa. Nelle camere vi sono pavimenti di colore più scuro nella camera più piccola sono presenti diverse chiazze sopra la zona ove è posizionato l'armadio che appaiono essere causate da condensa. Il bagno anch'esso con pavimenti e maioliche chiare in monocottura, appare come tipicamente accade nei centri storici come un elemento aggiunto in tempi remoti rispetto alla sagoma originale del fabbricato. La copertura dello stesso e del disimpegno antistante sono infatti dotati di un solaio di copertura inclinato e ricoperto da tegole. E' visibile una infiltrazione nella parte finale del soffitto del bagno probabilmente dovuta da acqua piovana. Le porte interne e il portoncino di ingresso sono semplici e del tipo tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore chiaro e dotati persiane esterne mentre la vetrata d'angolo che cinge il								

disimpegno antistante il bagno e di alluminio di colore scuro e senza persiane.

La produzione di acqua calda appare affidata ad uno scaldabagno posto all'esterno in adiacenza della porta di ingresso.

Pur se presenti i radiatori all'interno dell'appartamento, in sede di sopralluogo il Sig. De Angelis ha comunicato che l'impianto non era funzionante.

Pertanto pur se l'appartamento appare utilizzato, l'analisi dello stato attuale evidenzia la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per allineare l'immobile agli attuali requisiti di efficienza e comfort abitativo, in termini di impianti, finiture e tecnologie.

Inoltre l'appartamento è dotato di un comodo magazzino di modeste dimensioni posto al piano terra accessibile dal suddetto cortile. Lo stesso si presenta con caratteristiche modeste e con pavimento in cemento.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile in questione è parte del complesso storico del Comune, in cui le abitazioni era costruite in modo molto ravvicinato tra loro.

Nelle zone limitrofe sono presenti locali di tipo ristorazione molto frequentati.

Nelle vicinanze sorge la Sede Comunale. La facciata principale andrebbe migliorata con un intervento di tinteggiatura e manutenzione ordinaria.

Quesito 2.B)

Si sono accertate la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

—

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali

-a1: piena proprietà, in regime di bene personale, sull'immobile sito a Tarquinia in Vicolo Segreto n.1, precisamente:

- "appartamento" posto al piano primo, della consistenza catastale di metri catastali quadrati 104 (centoquattro), confinante con Vicolo Segreto, con spazio scoperto condominiale, Via dell'Orfanotrofio, salvo se altri.

- "magazzino" posto al piano terra.

Quanto in oggetto sopra descritto, a seguito della modifica identificativo del 27/06/2005 e del conseguente allineamento docfa (n. 26661.6/2005) e variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati si superficie, è così identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Tarquinia: foglio 71, particella 372 sub. 8 e particella 371 sub. 5, cat. A/4, cl. 2, vani 4, mq 104, R.C. 247,90, Vicolo Segreto n. 17 piano T-1.

-a2:

-a3

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato attuale. Si nota nella pianta catastale la scritta cucina ove è situata la camera da letto più piccola ma tale circostanza non altera la conformazione o la consistenza dell'immobile.

Acquisizione delle mappe censuarie

Sono allegate alla presente CTU le planimetrie e le visure catastali degli immobili.

Quesito 3.C)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Piano Regolatore Generale di Tarquinia. L'immobile ricade nel Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato D.C.C. n.38 del 3/10/1994 e successive Modifiche di aggiornamento DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE n. 244 del 29-03-2017 riferimento: PRDET - 227 - 2017 - SETTORE: 10

L'Area è sottoposta a vincolo paesaggistico fascia di rispetto dei centri storici ai sensi dell'art. 44 del PTPR della Regione Lazio ai sensi del D. Lgs 42/2004 approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

///

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: In data 27/08/2024 il settore Edilizia Privata del Comune di Tarquinia ha risposto che dalla loro ricerca, non sono emersi Titoli Edilizi inerenti la richiesta del sottoscritto CTU in merito all'esistenza di pratiche Edilizie o Condoni Edilizi per i nominativi richiesti di XXXXXXXXXX. Si deduce che gli edifici di cui l'immobile pignorato è parte, sono stati realizzati in epoca molto remota poiché facenti parte del tessuto del centro storico.

Quesito 4.D) - Agibilità

Non risulta l'esistenza di dichiarazione di agibilità

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Non risultano violazioni della normativa urbanistico-edilizia. Rispetto alla pianta catastale, si riscontra come l'esistenza di una minuscola "finestrina" alta e senza possibilità d'affaccio nel vano doccia del bagno oltre alla finestra esistente nella pianta stessa. Vista l'esiguità della "finestrina", appare consigliabile il ripristino mediante chiusura della stessa e pertanto vengono previsti i costi per tale ripristino.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>	RISPETTO DELLE NORME DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: =

Spese straordinarie già deliberate: =

Altro: L'immobile ricade in area con vincolo paesaggistico (PTPR)

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

--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile: residenziale		Dal proprietario

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento residenziale e magazzino pertinenziale	XXXXX Nato il XXX a XXX Sesso XXX Codice fiscale XXXXX	All'esecutato, la quota pari alla piena proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta tramite (proprietario dal XXXX - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXX Pubblico ufficiale XXXX Sede TARQUINIA (VT) - UU Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume XXXX n. XXX registrato in data XXX - Voltura n. XXXX - Pratica n. XXXX in atti dal XXX	TRASCRIZIONE CONTRO del XXXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio XXX del XXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in TARQUINIA (VT)

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

<i>Descrizione: nessuno</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione: ==</i>
<i>Opponibilità ==</i>

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento residenziale e magazzino pertinenziale	XXXX	Foglio 71, particelle graffate 371 sub. 5 e 372 sub. 8,	1/1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del XXXXX Pubblico ufficiale DE ANGELIS Sede TARQUINIA (VT) - UU Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume XXX n. XXX registrato in data XXX- Voltura n. XXXX- Pratica n. XXXX in atti dal XXX

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

Il bene pignorato, trattandosi di un unico immobile residenziale con dimensioni ridotte, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non può essere venduto in lotti separati.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati I beni pignorati possono essere venduti in uno o più lotti.

Unico Lotto.

8. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- Superficie commerciale

Immobile unico		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano primo		mq 105,00 (P. 1).	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 105,00
Accessori	magazzino	mq 13,40-50% = mq 6,70	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 6,70
			Superficie commerciale	Mq 111,70

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

Per determinare il valore attuale di mercato degli immobili si è ritenuto, nel caso di specie, utilizzare il procedimento basato sul metodo sintetico-comparativo definito mediante la comparazione del bene con beni simili per caratteristiche e posizione.

Dall'indagine di mercato svolta è emerso che la zona in cui ricade l'immobile in questione (residenziale con buone finiture), è soggetta a compravendite che hanno determinato una individuazione di un prezzo medio unitario di circa **1.600,00 €/mq**

Si è tenuto conto, per la valutazione del più probabile valore di mercato per le abitazioni, anche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare le quotazioni che per la zona Tarquinia centro storico, assegna per gli immobili residenziali e relative pertinenze e accessori, con uno stato conservativo "normale", un valore di mercato medio di **1.283€/mq**.

Ai fini di una determinazione del valore normale più specifica al caso in esame, si è fatto riferimento alla seguente formula indicata nell'art. 1, comma 307 della legge 27/12/2006, n. 296 (legge finanziaria 2007):

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq) di cui:

Tipologia immobile		Valore medio di mercato €/mq	Valore medio
(Immobile pignorato)	Valutazioni locali	€/mq 1600,00	€/mq 1441,50
	OMI	€/mq 1283,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
Descrizione metodo: in base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto e ai costi di adeguamento per la manutenzione straordinaria necessaria si è stimato nel caso di specie un adeguamento del valore stimato in 1.050/€/mq.			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq ragguagliati	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	111,70	1050.00	€117.285,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€117.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Opere per ripristino			€ 500,000
Totale			€ 116.500
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto UNICO	€	Euro/00	
Locale commerciale	€ 116.500,00	Euro centosedicimilacinquecento/00	

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	-----

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
2. MAPPA CATASTALE DELLA ZONA
3. PLANIMETRIE CATASTALI
4. VISURE CATASTALI
5. VISURE IPOTECARIE
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. RICHIESTA AL COMUNE DI TARQUINIA PER ESISTENZA ATTI URBANISTICI
8. CERTIFICATO STATO CIVILE

Santa Marinella 08/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Carlo Pisacane