

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 210/2024** riunito con R.G.E. 16/25

PROMOSSA DA: **CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA**

CONTRO: **Mario Biritognolo e Michela Santoiemma**

GIUDICE: **DOTT. Stefano PALMACCIO**

C.T.U.: **Arch j Stefano BONDESAN**

CUSTODE: **Dott. Daniele LUCIANI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

- a3 - se i dati indicati in 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, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si 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

Descrizione:

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27/12/2024	Telematica	
	Fascicolo telematico	27/12/2024	Telematica	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	28/12/2024	Visure storiche estratto di mappa e planimetrie catastali	ALL E-E.1
	Conservatoria		(Tipo Ispezione di verifica)	
GOOGLE	Localizzazione	27/12/2024	Inquadramento urbanistico	
REGIONE LAZIO	Verifica vincoli paesaggistici e Idrogeologici	04/04/2025	Estratto	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TARQUINIA	Edilizia/Urbanistica	Concessione edilizia n. 839/91		ALL F
		Tipo attestazione usi civici		ALL. I
		CDU Terreni		ALL. H
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			



ANAGRAFE	Comune di Roma	<i>Certificato di matrimonio</i>		ALL M
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Provenienza</i>		ALL L
	Atto Ultraventennale	<i>Compravendita</i>		ALL N-N.1
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
<i>SOPRALLUOGO</i>	Rilievo	13/01/2025		
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		NO	
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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	27/12/2024		SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile SUB 01 - Tipo :** Villa Bifamiliare con aree pertinenziali
 - **Immobile SUB 02 - Tipo :** Villa Bifamiliare con aree pertinenziali

Per entrambe le porzioni:

IPOTECHE: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 29/08/2024 ai nn. 9231 gen.le e 1321 part. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 29/08/2024 ai nn. 9227 gen.le e 1317 part. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 07/10/2022 ai nn. 11080 gen.le e 1908 part. Ipoteca legale iscritta in data 01/06/2015 ai nn. 4110 gen.le e 634 part. Ipoteca volontaria iscritta in data 09/10/2006 ai nn. 11373 gen.le 2652 part. annotata di surroga in data 03/07/2008 ai nn.7551 gen.le 1488 part
PIGNORAMENTI: Pignoramento trascritto in data 29 novembre 2024 ai nn. 12598 gen.le e 9625 part.
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
	No
PROVENIENZA (1. F): atto a rogito del Notaio Giorgio Tavassi di Roma in data 29/09/2006, rep. n. 118834/23050, trascritto in data 09/10/2006 ai nn.11370 gen.le e 6476 part., Dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 26/06/2006 al n. 30/455 e trascritta in data 21/2/2007 ai nn. 2373 gen.le e 1400 part.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: <ul style="list-style-type: none"> - Atto a rogito del Notaio Carlo Aureli di Roma in data 25/06/1996 rep. 20938/5562 e trascritto in data 19/7/1996 ai nn. 3849 gen.le e 2858 - A rogito del Notaio Carlo Aureli di Roma in data 29/09/1995 rep 19143/5380 e trascritto in data 07/10/1995 ai nn. 5595 gen.le e 4175 	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: <i>Richiesto</i>

-e2 – Certificato di matrimonio: <i>Richiesto: Gli esecutati sono in separazione dei beni</i>

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

IMMOBILE 01

Descrizione immobile RIF. FOGLIO 130 PARTICELLA 441 SUB 01- part. 439 (Giardino graffato)

Immobilie	Tipo : Porzione di Bifamiliare	
COMUNE	Tarquinia (VT)	
VIA / CIVICO	Via ANINA 98/bis – Loc Marina Velca – Pian di spille	
PIANO/INTERNO	T-1°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Sala	mq 34.10
	Sala da pranzo	Mq 32.80
	Disimpegno	Mq 11.85
	Letto piano terra	Mq 12.50
	Bagno piano terra	Mq 4.30
	Letto piano primo	Mq 13.40
	Letto piano primo	Mq 11.10
	Bagno piano primo	Mq 5,00
	Disimpegno	Mq 3.30
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 128.35

Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE						
Portico di ingresso		Mq 31.40						
Balcone lato strada		Mq 19.85						
Balcone Posteriore		Mq 19.30						
TOTALE PORTICO E BALCONI		Mq 70,55						
Giardino complessivo (part. 439)		Mq 809						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		VEDI allegato A						
CONFINI								
A nord part. 438- a sud con bene pignorato 443- strada di confine e confine di lottizzazione a ovest								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
130	441	01		A7	2	6.5	Totale: mq 128 Escl. aree scoperte: mq 112	€ 990.31
130	439			Area urbana		809 mq		-
CARATTERISTICHE INTERNE								
Porzione di immobile in fusione con la bifamiliare sub 02, composta da finiture di pregio, Pavimento in cotto pareti in tinteggiatura chiara, scala con rivestimento in legno, infissi in legno massello e PVC, giardino sfruttabile con parcheggio interno e area verde, bagni e servizi con maioliche di pregio. Nel complesso ottima manutenzione, impianto elettrico unico fuso con sub 01 che 02.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Facciata con finitura in intonaco di buona manutenzione, tetti inclinati con tegole portoghesi, non si notano particolari criticità. Il prospetto è caratterizzato dalla presenza delle tettoie e dei balconi.								

IMMOBILE 02

Descrizione immobile RIF. FOGLIO 130 PARTICELLA 441 SUB 02- part. 443 (Giardino graffato)

Immobile	Tipo: Porzione di Bifamiliare	
COMUNE	Tarquinia (VT)	
VIA / CIVICO	Via ANINA 98 – Loc Marina Velca – Pian di spille	
PIANO/INTERNO	T-1°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Sala	Mq 34.10
	Cucina	Mq 11.85
	Letto piano terra	Mq 12.50
	Bagno piano terra	Mq 4.30
	Letto piano primo	Mq 13.40
	Letto piano primo	Mq 11.10
	Bagno piano primo	Mq 5,00
	Disimpegno	Mq 3.30
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 95.55
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Portico di ingresso		Mq 31.40
Portico posteriore		Mq 32.80
Balcone lato strada		Mq 19.85
Balcone Posteriore		Mq 19.30
TOTALE PORTICO E BALCONI		Mq 103,35
Giardino complessivo (part. 443)		Mq 808
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		VEDI allegato A



CONFINI								
A nord con bene pignorato part. 439- 435 - a sud 447- strada di confine e confine di lottizzazione a ovest								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Class e	Consist.	Superficie catastale	Rendita
130	441	02		A7	2	6.5	Totale: mq 128 Escl. aree scoperte: mq 112	€ 990.31
130	443			Area Urbana			808 mq	
CARATTERISTICHE INTERNE								
Porzione di immobile in fusione con la bifamiliare sub 01, composta da finiture di pregio, Pavimento in cotto pareti in tinteggiatura chiara scala con rivestimento in legno, infissi con guarnizioni in legno massello e PVC, giardino pianeggiante e sfruttabile con parcheggio interno e area verde, bagni e servizi con maioliche di pregio. Nel complesso ottima manutenzione, impianto elettrico unico sia per sub 01 che 02.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Facciata con finitura in intonaco di buona manutenzione, tetti inclinati con tegole portoghesi, non si notano particolari criticità. Il prospetto è caratterizzato dalla presenza delle tettoie e dei balconi.								

Terreno

Immibile SUB 431	Tipo : Annesso al comparto Giardino esclusivo Part 441 sub 01
TOTALE SUPERFICIE	Mq 112
SERVITU'	
No	

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Vedi allegato A
---	-----------------

CONFINI						
A nord part. 430 – est 439 – sud 435 – Ovest altro foglio						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
130	431		3	112	0,87 €	0,32 €

--	--	--	--	--	--	--

Terreno

Immibile SUB 435	Tipo : Annesso al comparto Giardino esclusivo Part 441 sub 01
TOTALE SUPERFICIE	Mq 8
SERVITU'	
No	

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Vedi allegato A
---	-----------------

CONFINI						
A nord part. 431 – est 439 – sud 434 – Ovest altro foglio						
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria

--	--	--	--	--	--	--

130	435		3	8	0,06 €	0,02 €
Terreno						
Immobilie SUB 434			Tipo : Annesso al comparto Giardino esclusivo Part 441 sub 02			
TOTALE SUPERFICIE			Mq 106			
SERVITU'						
No						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Vedi allegato A	
CONFINI						
A nord part. 435 – est 443 – sud 433 – Ovest altro foglio						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
130	434		3	106	0,82 €	0,30 €

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Non ne ricade la casistica

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: La descrizione del pignoramento individua correttamente i beni pignorati
Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento
-a1:
-a2:
-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
Non ne ricade la casistica

--

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Vedi Allegati E

--

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

PRG- DGR N 3865 del 7/11/75 – Individua il bene in zona C
PL Pian de Spille Zona C – Villini unifamiliari ed in gruppi

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica: Vedi Allegato I

--

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

--

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Rilasciata come da Legge in vigore in data 1999 – Vedi All. G

--

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

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

Difformità edilizie:

I beni pignorati sono composti da due porzioni di bifamiliari che sono stati fusi ed uniti senza una procedura edilizia che ne acconsenta la trattazione. I beni sono quindi di unico lotto e comprendono sia i beni immobiliari che il giardino che non sono divisi come da estratto di mappa formando un'unica unità immobiliare allo stato di fatto. Inoltre le difformità riguardano l'ampliamento nel portico del SUB 01, l'apertura di varchi su murature portanti per il collegamento dei due Subalterni e difformità di distribuzione interna. La cucina è unica per entrambe le Bifamiliari e gli impianti non sono divisi.

Sanabilità: Possibile parzialmente. L'ampliamento per chiusura del portico non ne ricade e deve essere demolito, I varchi e le distribuzioni interne sono sanabili con procedura in sanatoria previa verifica delle murature portanti con Valutazione della sicurezza

Costi:

Il portico è stato chiuso con vetrate che non rientrano nelle VEPA e possono essere rimosse con facilità, devono comunque essere riposizionati gli infissi tra sala e sala da pranzo come da planimetria. I costi possono essere computati per il solo ripristino di circa 8000 €.

Per le difformità sanabili si può considerare una procedura edilizia con oblazione che per opere interne costano 1000 € a cui va aggiunta la valutazione della sicurezza €3000 circa e compenso del tecnico 5000 €.



I costi probabili di ripristino dello stato dei luoghi è di circa 20000 €

Vedi allegato A

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:
Spese straordinarie già deliberate:
Spese condominiali:
Altro: E' presente un consorzio che prevede una quota suddivisa in punti, che per il caso specifico sono: <ul style="list-style-type: none"> - Al lotto 98/1 bis sono 6 - Al lotto 98/2 bis sono 6 La quota attribuita nell'esercizio 2024/2025 ammonta ad euro 1.125,14 per ciascun lotto. Quindi per il lotto unico pignorato ed indivisibile la quota annuale delle spese di gestione medi è pari a <u>2250,28 €</u> Vedi allegato O

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non presenti Vedi allegato I

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Unico lotto		Da eseguiti

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Per i beni: F 130 p. 441 s 01 F 130 p. 439 F 130 p. 431	Santoiemma Michela	Compravendita	Si

F 130 p. 435			
Per I beni: F. 130 P. 441 S02 F. 130 p. 443 F. 130 p. 434	Biritognolo Mario	Compravendita	Si

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

<i>Descrizione:</i> Non ne ricade la casistica				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> I soggetti sono sposati in separazione dei beni
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> no

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

<i>Notifica atto di pignoramento:</i>				
Immobilabile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: Dato lo stato dell’immobile e l’impossibilità di frazionare come da licenza edilizia si propone la formazione di unico lotto che corrisponde ai beni individuati nel pignoramento precedentemente descritti
- <u>Giudizio di indivisibilità</u> : I beni sono attualmente indivisibili in quanto singolarmente non possono formare un bene indipendente e funzionalmente autonomo

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: SI
Più lotti:



8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

• **Superficie commerciale**

Immobile LOTTO 1 Composta da villa con giardino Pertinenziale stimato nella sua interezza		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 235	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 235
Accessori	Balcone	mq 81,25	30 %	Mq 24
	Portico	Mq 128,4	30 %	Mq 38.50
	Giardino	Mq 1843	Fino a 25 mq 10% superiore al 2%	Mq 38.86
			Superficie commerciale	Mq 336.36

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

Descrizione metodo

Metodo comparativo con i prezzi di mercato attualizzati e confrontati con immobili simili

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Villa	Val. locali	Min. 2100 ÷ Max. 2300	€/mq 2200	€/mq 2100
	OMI	Min. 2200 ÷ Max. 2900	€/mq 2550	
	BI	Min. 1380 ÷ Max. 2000	€/mq 1690	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Non previsti

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq (Commerciali)	€/mq	Valore di mercato
Villa unifamiliare	336	2100	€ 705.600
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 705.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Detrazione per ripristino e regolarizzazione

Costo Regolarizzazione abuso

€ 20000

- 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 1	€	Euro/00
VILLA UNIFAMILIARE	685.000	Seicentoottantacinquemila/00

Comune di Tarquinia, li 07/04/2025



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Firmato digitalmente
Arch. Stefano Bondesan



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- All. A - Planimetrie stato attuale e Foto
- All. B – Perizia 210-24 Privacy
- All. C – Identificativi catastali
- All. D – Descrizione del lotto
- All. E - Visure catastali e estratto di mappa SUB 01
- All. E.1 - Visure catastali e estratto di mappa SUB 02
- All. F - Licenze edilizie
- All. G – Agibilità
- All. H - CDU Terreni
- All. I - Certificato Usi civici
- All. L - Atto di provenienza
- All. M - Certificato di matrimonio
- All. N - Atto provenienza ultraventennale sub 01
- All. N.1 - Atto provenienza ultraventennale sub 02
- All. O - Oneri consorziali

