

DOTT. ING. FABRIZIO CAPRICCIOLI
ab.: Via BAINSISSA n.3 – 00058 Santa Marinella (RM)
st.: Piazza GALERIA n.1 - 00179 Roma
tel. e fax 06/70.92.321 – cell.347/8561065
e-mail: fabrizio.capriccioli@tin.it
PEC: f.capriccioli@pec.ording.roma.it

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: *R.G.E. n.48/2021*

PROMOSSA DA: *INTESA SANPAOLO S.p.A.*

CONTRO: 

GIUDICE: *Dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI*

C.T.U.: *Ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*

CUSTODE: *Dott. DARIO DI VAIA*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione del consulente tecnico d'ufficio, *dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*, libero professionista con studio sito in ROMA, Piazza GALERIA n.1, tel/fax 06/70.92.321, cell. 347/856.10.65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ROMA al n.16128, in merito a determinati quesiti posti con dispositivo del giorno 12.10.2021 dall'Ill.mo Sig. Giudice, *dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI*, e relativi all'avvenuto pignoramento di un'abitazione sita nel Comune di TARQUINIA (VT), Località MARINA VELCA, Via di CAPO VERDE snc.

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 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 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 evidenziano 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 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 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;*
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file 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:

- il sottoscritto CTU, assieme al custode del bene, Dott. DARIO DI VAIA, il giorno 07.01.2022, ore 14,00, ha effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, eseguendo i rilievi e gli accertamenti necessari;
- ancora, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici competenti (Uffici comunali, anagrafico e tecnico, Ufficio del Catasto, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio ecc.) per visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione relativa sia ai soggetti eseguiti (stato civile), sia alla costruzione dell'unità immobiliare ed alla legittimità della detenzione del bene stesso, necessaria per effettuare le richieste verifiche (difformità con i dati del pignoramento, conformità urbanistico-edilizia dell'attuale stato dei luoghi con quanto previsto in progetto, successiva realizzazione di eventuali abusi, regolarizzati o da regolarizzare, difformità di tipo catastale ecc.);

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITÀ SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20.10.21	Avvenuto deposito telematico di accettazione incarico	
	Fascicolo telematico	13.10.21	Acquisita la documentazione depositata	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	21.10.21	Acquisiti Planimetria, Visura storica ed Estratto di mappa	A1, E ed F
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		Foto aerea indispensabile per individuare il fabbricato cui appartiene il bene	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		Nessun vincolo presente	

ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
Comune di TARQUINIA	Urbanistica	Acquisiti i vari documenti		L ed M
UNIV. AGRARIA		Non sono presenti usi civici		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Acquisiti i vari documenti		A1, E ed F
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Acquisito il Certificato da cui l'esecutato risulta di Stato civile LIBERO		I
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Acquisito l'Atto notarile stipulato il giorno 24.10.2012, rep. nn.1684/1234, Notaio Claudio Famularo		H
	Atto Ultravennale	Acquisito l'Atto notarile stipulato il giorno 05.12.1989, rep. nn.13147/4989, Notaio Mario Silvestri		G
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/ INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
Comune di TARQUINIA	Sopralluogo	07.01.2022, ore 14,00	Positivo	
TRIBUNALE di CIVITAVECCHIA	Udienza	15.03.2022, ore 9,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				
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 PUBBLICITÀ 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	NO			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SÌ			NO
Segnalazioni al Giudice: Risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva, risalente ad un atto del 05.12.1989, Notaio Mario Silvestri, e nella quale sono indicati i dati catastali attuali del bene, ma non quelli storici. Mentre non è agli atti il Certificato di stato civile dell'esecutato, acquisito dal sottoscritto presso i competenti Uffici comunali e dal quale risulta lo stato civile libero dell'interessato				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti su:**
 - **Immobile destinato ad Abitazione, categ. A/3, sito in Località Marina Velca - Voltone, Comune di TARQUINIA (VT), Via di CAPO VERDE s.n.c.** (indirizzo non presente nell'atto di pignoramento, né nella visura catastale, ma desunto unicamente tramite estratto di mappa e foto aerea), **piano T-1°, Int.1 del Lotto 2, distinto in Catasto al Foglio 131, particelle 3-503, sub 6**

IPOTECHE:

1-Ipoteca volontaria iscritta in data 19.11.2012, n.1314, in forza di contratto a rogito Notaio Claudio Famularo di Roma in data 24.10.2012, rep. nn.1685/1235, **a favore** di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo n.156, C.F. 00799960158, **contro** [REDACTED], per un importo di € 204.186,00 a garanzia di un mutuo di € 102.093,00;

2-Ipoteca legale iscritta in data 28.10.2016, n.1520, in forza di atto amministrativo in data 27.10.2016, rep. nn.1137/12516, **a favore** di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., con sede in Roma (Richiedente Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., con sede in Viterbo, Via Monte Sacro n.31, C.F. 13756881002), **contro** [REDACTED], per l'importo di € 69.142,76, capitale pari ad € 34.571,38;

3-Ipoteca giudiziale iscritta in data 15.04.2019, n.598, in forza di decreto ingiuntivo del Giudice di Pace del Tribunale di Civitavecchia del giorno 15.06.2018, rep. n.812, **a favore** del Consorzio tra Lottisti Voltunna di Marina Velca, Comune di Tarquinia, con sede in Tarquinia (VT), C.F. 80017050560, **contro** [REDACTED], per l'importo di € 5.000,00, capitale pari ad € 1.796,70;

4-Ipoteca legale iscritta in data 01.10.2019, n.1632, in forza di atto amministrativo in data 30.09.2019, rep. nn.2604/12519, **a favore** di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., con sede in Roma (Richiedente Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., con sede in Viterbo, Via Monte Sacro n.31, C.F. 13756881002), **contro** [REDACTED], per l'importo di € 151.766,82, capitale pari ad € 75.883,41;

PIGNORAMENTI:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Sezione di Civitavecchia, in data 15.03.2021 ai nn.2525/1881, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del giorno 11.02.2021, rep. n.281, **a favore** di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo n.156, C.F. 00799960158, **contro** [REDACTED], per l'importo di € 33.499,86, oltre interessi di mora e le spese successive occorrente

SEQUESTRI: NO

DOMANDE GIUDIZIALI: NO

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) NO

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
██████████, unico proprietario del bene	██████████ (1/6), (1/6) e ██████████ (2/3)
PROVENIENZA (1.F): È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale del 05.12.1989, rep. nn.13147/4989, a rogito Notaio Mario Silvestri	
DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti)	
(1.B): L'immobile pignorato è stato oggetto dei seguenti atti:	
1-A seguito della morte di ██████████, avvenuta il 15.09.2009, Denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 14.09.2010 ai nn.2465/9990 e trascritta il 30.09.2013 al n.5255, con la quale ██████████, hanno acquistato la proprietà di 2/6 ciascuno del bene in oggetto (in aggiunta ad 1/6 già in loro possesso);	
2-Atto di compravendita, a rogito Notaio Claudio Famularo di Roma, in data 24.10.2012, rep. nn.1684/1234, trascritto il 19.11.2012 ai nn.9296/6230, con il quale ██████████, in quel momento proprietario di 1/2 del bene, ha acquistato ██████████ il residuo 1/2	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Non presente in atti. È stato acquisito dal sottoscritto presso i competenti Uffici comunali e da tale documento risulta lo stato civile libero dell'interessato
-e2 – Certificato di matrimonio: Non necessario

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo: VILLINO ABITATIVO di un complesso quadrifamiliare	
COMUNE	TARQUINIA (VT), Località Marina Velca - Voltone	
VIA / CIVICO	Via di CAPO VERDE snc	
PIANO/INTERNO	Piano T-1°, Int.1 del Lotto 2	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Ingresso-Soggiorno	mq. 20,70
	Cucina	mq. 3,60

	Bagno piano terra		mq. 2,60					
	Camere da letto		mq. 19,70					
	Disimpegno		mq. 3,45					
	Bagno piano 1°		mq. 3,80					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			mq. 53,85					
Accessori dell'immobile			SUPERF. CALPESTABILE					
Balconi			mq. 14,30					
Portico			mq. 9,60					
Area esterna, parte a giardino, parte pavimentata			mq. 114,00					
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegato A2						
CONFINI								
Intt.1 e 4 del complesso quadrifamiliare Lotto 2, e Lotto 1								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lle	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
131	3 503	6		A/3	3	4,5 vani	Totale: mq.65,00 + aree scoperte	€ 534,53
Indirizzo: Località MARINA VELCA, TARQUINIA (VT), Piani T-1, Int.1, Lotto 2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
-ASPETTO VISIVO INTERNO: Buono -MURATURA INTERNA: Tramezzi in foratini -TINTEGGIATURA INTERNA PARETI: Tinta lavabile e a tempera nel locale igienico -TINTEGGIATURA INTERNA SOFFITTI: Tinta a tempera -PRESENZA DI BALCONI E/O TERRAZZI E/O VERANDE: Sono presenti n.2 balconi ed un portico -PRESENZA DI SOPPALCHI: No -PRESENZA DI CHIOSTRINE E/O CAVEDI: No -PRESENZA DI CANTINE: No -PRESENZA DI SOFFITTE: No -INFISSI ESTERNI: In legno con persiane alla romana -INFISSI INTERNI: In legno -PAVIMENTI CAMERE: In ceramica								

-PAVIMENTI e RIVESTIMENTI SERVIZI: In ceramica

-IMPIANTO ELETTRICO: Non a norma

-IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Autonomo, alimentato tramite n.3 condizionatori a parete (n.1 al piano terra e n.2 al piano 1°), utilizzabili anche per la climatizzazione estiva

-IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: Presente

-IMPIANTO FOGNARIO: Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite collegamento alla fognatura comunale

-IMPIANTO CITOFOONICO: Presente

-IMPIANTO TV: Presente

-PRESENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ (LESIONI, INFILTRAZIONI ECC.):
Nessuna in particolare

CARATTERISTICHE ESTERNE

-TIPO DI FABBRICATO CUI APPARTIENE: Villino quadrifamiliare

-ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE: Pedonale

-NUMERO DI PIANI DEL FABBRICATO: N.2 piani fuori terra

-PRESENZA DI PORTIERE: No

-TIPO DI UNITÀ IMMOBILIARE: Villino, catastalmente A/3

-STRUTTURA PORTANTE: Muratura

-TIPO DI COPERTURA: Tetto

-CONFINI: Int.2 e 4 del Lotto 2

-ASPETTO VISIVO ESTERNO: Buono

-MURATURA ESTERNA: In laterizio, con soprastante intonaco

-ISOLAMENTO TERMICO: Probabilmente presente

-FINITURA DI FACCIATA: Tinteggiatura al quarzo plastico

Quesito 2.B)

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

Vendita non soggetta ad IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

SÌ, anche se nel pignoramento è indicata solamente la località e nella visura catastale non è indicato l'indirizzo, mentre il numero civico è proprio mancante

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

-aI: Non c'è difformità, ma i dati indicati nel pignoramento non consentono l'univoca identificazione del bene, non essendo specificato l'indirizzo (mentre il numero civico non c'è). E quindi, per individuare il fabbricato (Lotto 2) cui appartiene, è stato necessario avvalersi di una fotografia aerea e dell'estratto di mappa catastale

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto Non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

È stato acquisito dal sottoscritto presso i competenti Uffici l'estratto di mappa con l'individuazione della particella e quindi del fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare pignorata (Allegato F)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Il lotto di terreno nel quale è ubicato il fabbricato cui appartiene il bene pignorato ricade in zona C – Espansione residenziale - del PRG di Tarquinia, sottozona C5, per la quale è prevista una densità comprensoriale di 70 abitanti per ettaro, mentre le norme tecniche da considerare sono specificate nei Piani particolareggiati dei singoli comprensori in cui è suddivisa la sottozona

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Non necessario

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare pignorata è stato costruito in base alla **Concessione edilizia n.67/85 del 26.08.1985** (Allegato L), rilasciata alla DA.CO. S.p.A.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Risulta rilasciata in data 30.12.1994 l'Autorizzazione di abitabilità n.440/94
(Allegato M)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Sono state riscontrate difformità in violazione della normativa urbanistico-edilizia costituite dalla realizzazione di n.2 locali in muratura ubicati nell'area esterna e destinati a ripostiglio, il primo adiacente il cancello di accesso, dimensioni lorde mq.2,80 x 2,60, h mt.2,40, l'altro adiacente la portafinestra della cucina, dimensioni lorde mq.1,50 x 0,75, h mt.2,70. Trattasi di abusi non sanabili con la presentazione di un'eventuale domanda di condono entro 120 gg. dalla data del Decreto di trasferimento dell'immobile emesso dal Tribunale, perché le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore della Legge n.326/2003, l'ultima sul condono (art.40, comma 6, Legge n.47/85), ma, **eventualmente**, in base all'art.36 del DPR 380/2001, presentando presso i competenti Uffici comunali un permesso di costruire in sanatoria, versando un'oblazione ed un importo per oneri concessori. Nel caso specifico, però, in base ai parametri urbanistici vigenti nella zona in oggetto, molto probabilmente tale sanatoria non verrebbe concessa, essendo già stata raggiunta la cubatura max consentita. Ed è quindi necessario che il legittimo proprietario provveda al ripristino dello stato dei luoghi ante abuso, effettuando delle apposite opere edili, consistenti nella demolizione/rimozione di quanto realizzato in eccedenza e nell'adattamento (tramite esecuzione di intonaci, opere da pittore e quant'altro necessario) della parte del bene che ne è a diretto contatto, i cui costi, tenendo altresì in considerazione le dimensioni limitate

dell'intervento, possono essere quantificati in circa € 350,00 per mq di abuso.

Dal punto di vista tecnico-burocratico, occorre presentare presso i competenti Uffici tecnici comunali una cosiddetta SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per ripristino, versando un importo di circa € 300,00 per diritti di segreteria, cui aggiungere le spese tecniche per la predisposizione della necessaria documentazione (progetto completo di planimetrie, sezioni e prospetti, relazione tecnica, fotografie ecc.), il cui costo può essere valutato in € 2.000,00. E quindi si ha un costo totale di tale regolarizzazione pari ad € {[350,00 x (2,80 x 2,60 + 1,50 x 0,75)] + 300,00 + 2.000,00} ≈ € 5.250,00.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>	NO	
<i>Vincolo storico:</i>	NO	
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>	NO	
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>	NO	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: Le spese fisse annue di gestione e manutenzione sono quelle tipiche di un'abitazione con sup. lorda pari a circa mq.70,00 + balconi e portico di mq.24,00 e giardino, in parte pavimentato, di mq.114,00

Spese straordinarie già deliberate: Non risultano deliberate spese straordinarie

Spese condominiali: Non c'è un Condominio, ma il bene appartiene al Consorzio tra Lottisti Voltunna di Marina Velca, per il quale l'importo annuo da versare è pari a circa € 400.

Altro: NO

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Sul bene pignorato non sono presenti diritti demaniali od usi civici

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

	Libero	Occupato
ABITAZIONE	NO	SÌ

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
ABITAZIONE		Atto notarile	Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Sezione di Civitavecchia, in data 15.03.2021 ai nn.2525/1881, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del giorno 11.02.2021, rep. n.281

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

<i>Descrizione:</i> Nessun atto privato o contratto di locazione sull'immobile				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> NO
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale Vedi sopra</i>

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

Vedasi punto precedente

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

Notifica atto di pignoramento:		In data 11.02.2021		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
ABITAZIONE		Foglio 131, p.lla 3, sub 6, e p.lla 503	1/1	In data 19.11.2012

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

-Separazione in natura e progetto di divisione: Il bene pignorato è unico

-Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Per motivi geometrici e funzionali non è possibile suddividere il bene pignorato in più unità, tra di loro indipendenti

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: SÌ

Più lotti: NO

8. STIMA**Quesito 8.A) – Stima del bene pignorato**

- **Superficie commerciale**

Poiché occorre avere un'unica superficie cui applicare il prezzo unitario a mq., è necessario moltiplicare le varie aree interessate (calcolate anche in relazione alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia del Territorio, in particolare dal Manuale dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, cioè considerando per intero, sino ad un max di cm.50, lo spessore dei muri divisorii interni e di quelli perimetrali esterni, ed al 50% quello dei muri in comunione, quindi sino ad un max di cm.25) per i rispettivi coefficienti di omogeneizzazione che nel caso specifico sono i seguenti: 1 per la superficie lorda dei vani abitativi, inclusi i servizi, 0,30 per quella dei balconi e

del portico, 0,10 per quella dell'area esterna, giardino o pavimentata. La superficie complessiva è indicata nella seguente tabella:

Immobile		Sup. lorda	Ragguagliamento	Sup. ragguagliata
ABITAZIONE		(mq)	(DPRn138/1998)	
piani terra e 1°		mq 66,80	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 66,80
Accessori	Balconi	mq 14,30	mq.14,30 x 0,30	mq. 4,29
	Portico	mq. 9,60	mq.9,60 x 0,30	mq. 2,88
	Area esterna	mq. 114,00	mq.114,00 x 0,10	mq. 11,40
			Superficie commerciale	mq. 85,37

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

Descrizione metodo

Diversi sono i procedimenti di stima adottati per raggiungere lo scopo, cioè la determinazione del valore venale di un immobile. In questa sede si accenna a due di essi che, in base a quanto verificato dal sottoscritto nel corso degli anni, sono i più utilizzati, tenendo presente che nell'applicazione di entrambi i metodi vengono considerate tutte le superfici coperte e scoperte, le prime con i valori lordi. Assegnando poi appositi coefficienti riduttivi alle superfici accessorie (coperte e scoperte, quindi cantine, soffitte, balconi, aree esterne ecc.) per renderle omogenee e ricavando quindi la cosiddetta superficie totale convenzionale o *commerciale* (vedasi tabella soprastante).

Con il *metodo sintetico o comparativo*, individuati i diversi tipi di superfici e/o volumi a disposizione e calcolatene le consistenze, si attribuisce a ciascuno di essi un determinato valore unitario considerando le rispettive condizioni di manutenzione e tenendo costantemente presente di operare in regime di ordinarietà.

Ci si basa quindi sull'analogia con altri immobili siti nella stessa zona o in zone che a questa possano paragonarsi, pur ritenendo che ogni immobile ha note proprie distintive e che i parametri di riferimento non sono perfettamente omogenei.

Il metodo sintetico, mentre è scarsamente applicabile per edifici industriali ove l'eterogeneità, e quindi la scarsa attendibilità dei confronti, rende spesso poco precisa la determinazione del

loro valore di mercato, è invece quello più utilizzato per abitazioni, uffici e locali commerciali, in quanto è più probabile riscontrare in tale campo somiglianza di caratteristiche tra un immobile ed un altro a parità di ubicazione e di superficie.

Il *metodo analitico*, invece, si basa sulla capitalizzazione del presunto reddito netto ordinario di cui è capace il bene economico ad un tasso, fissato dallo stimatore, la cui determinazione è però spesso motivo di contrasto poiché lo scarto di un solo punto comporta variazioni notevoli nel valore finale (il contrasto è determinato dal fatto che gli stimatori lo quantificano, appunto, in misura alquanto divergente).

Per la stima del bene si adotterà il metodo sintetico, per la riscontrata mancanza di riferimenti specifici (locazione di beni analoghi ecc.) da utilizzare per l'applicazione del metodo analitico.

L'unità immobiliare in oggetto, appartenente ad un fabbricato quadrifamiliare, è un villino su 2 piani con ampio giardino situato nel bel centro residenziale di Marina Velca e molto vicino al mare. È una zona prettamente turistica e destinata in gran parte al soggiorno estivo, sufficientemente tranquilla dal punto di vista del rumore ambientale. Di contro, è opportuno evidenziare come le distanze dal paese più vicino, Tarquinia, nonché dalla stazione ferroviaria, più di 7 km., rendano indispensabile l'utilizzo del mezzo privato. In sintesi, può ragionevolmente attestarsi come l'ubicazione dell'unità immobiliare in oggetto presenti sia caratteristiche positive che negative.

In relazione a tali fattori ed al buon grado di manutenzione riscontrato nel corso del sopralluogo, nonché alla distribuzione interna dei vani sufficientemente studiata, per la stima verrà considerato dal sottoscritto un importo per unità di superficie molto vicino ai valori medi della zona.

Dopo aver svolto opportune indagini ed aver effettuato idonee ricerche di mercato, consultando agenzie immobiliari e colleghi del settore, nonché appositi siti informatici, tra cui l'OMI dell'Agenzia del Territorio/Entrate (comunque, utilizzato unicamente per avere indicazioni di larga massima, non per orientare la stima), all'unità di superficie del bene può

essere applicato il seguente prezzo unitario

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
ABITAZIONE	Val. locali	Min.2.000 ÷ Max.2.400	€/mq.2.200	€/mq.2.200
	OMI	Min.1.400 ÷ Max.2.000	€/mq.1.700	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq.	

-Adeguamenti e correzione del valore di mercato – Non si ritiene opportuno applicare alcun adeguamento, essendo già stato determinato il prezzo unitario del bene in base alle citate caratteristiche intrinseche e tenendo presente l'assenza di particolari vincoli

Valore di mercato bene pignorato

Il valore del **Villino abitativo sito nel Comune di TARQUINIA (VT), Località MARINA VELCA – Voltone, Via di CAPOVERDE snc, Int.1 Lotto 2, piani T-1°, distinto in Catasto al Foglio 131, particella 3, sub 6, e particella 503**, è pari ad €/mq.2.200,00 x mq.85,37 = € 187.814,00, arrotondati ad **€ 187.800,00 (euro centottantasettemilaottocento/00)**. Dai quali considerare in detrazione i costi per sanare le difformità riscontrate, pari ad **€ 5.250,00** (vedasi la risposta al quesito n.4.E)

Roma, 10 febbraio 2022

il C.T.U.

dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

A1-Planimetria catastale del bene pignorato

A2-Documentazione fotografica interna ed esterna del bene pignorato con immagini di tutti gli ambienti

B-Versione della perizia senza le generalità del debitore

C-Dati catastali del bene pignorato

D-Descrizione sintetica del bene pignorato

E-Visura catastale storica del bene pignorato

F-Mappa censuaria con l'ubicazione del fabbricato cui appartiene il bene pignorato

G-Atto di provenienza ultraventennale del bene pignorato

H-Atto di compravendita legittimante la proprietà del bene pignorato

I-Certificato di stato civile del soggetto esecutato

L-Concessione edilizia, con relativi allegati

M-Autorizzazione di abitabilità del fabbricato cui appartiene il bene pignorato