

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 151/2023

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE: *Dott. Stefano Palmaccio*

CUSTODE: *Avv. Andrea Nocera*

CTU: *Arch. Fabio Armida*

RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	pag. 5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	
Quesito A.1	pag. 10
Quesito A.2	pag. 10
Quesito A.3	pag. 11
Quesito A.4	pag. 13
Quesito A.5	pag. 13
Quesito B.6	pag. 13
Quesito C.7	pag. 19
Quesito C.8	pag. 19
Quesito D.9	pag. 19
Quesito D.10	pag. 20
Quesito D.11	pag. 20
Quesito E.12	pag. 20
Quesito E.13	pag. 20
Quesito F.14	pag. 21
Quesito G.15	pag. 21
Quesito G.16	pag. 21
Quesito H.17	pag. 23
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 30

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

(come da provvedimento di nomina)

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

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° co. 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;

2) 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:

2a - In primo luogo,

2a.1 se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

2a.2 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.

2b - In secondo luogo,

2b.1 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).

2b.2 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.

2c - In terzo luogo,

2c.1 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.

2c.2 nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

B. Descrizione dell'immobile pignorato

6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

C. Storia e identificazione catastale

7) 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:

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



7a se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

7b se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

7c 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.

Acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

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

D. Situazione urbanistica

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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;

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

E. Occupazione dell'immobile pignorato

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

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

F. Vincoli e oneri condominiali

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

G. Identificazione dei lotti

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

16) 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

H. Stima

17) 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, 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;

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- Utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;
- 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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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

Il sottoscritto **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 06/12/2023 veniva nominato e conseguentemente accettava l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione telematica presso la Conservatoria e Agenzia delle Entrate;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatario;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Tarquinia – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato.
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso e provenienza – estrazione in copia degli atti presso gli studi dei notai ancora in attività;
6. Acquisizione certificazioni presso l'Anagrafe, residenza, stato civile, stato famiglia, matrimonio;
7. n. 2 Sopralluoghi presso la proprietà con accertamenti e rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzioni grafiche all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
8. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
9. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
10. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
11. Trasmissione alle parti in prima stesura in anticipazione al Deposito telematico multiplo finale dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto

- in data 06/12/2023 veniva nominato nel procedimento esecutivo;
- in data 21/12/2023 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data dell'11/12/2023 di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;
- provvedeva ad attivarsi immediatamente con il Custode nominato Avv. Andrea Nocera per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato e procedendo nel modo più spedito possibile con le attività di verifica delle documentazioni agli atti e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;
- In data 27/12/2023 provvedeva ad estrarre gli atti castali vigenti presso archivio N.C.E.U. di AdE;

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- In data 03/01/2024 redigeva e trasmetteva istanza di rilascio certificazioni all'Ufficio Anagrafe del Comune di Tarquinia;
- in data 03/01/2024 provvedeva a redigere e trasmettere richiesta al Notaio [REDACTED] del titolo di possesso riguardante gli immobili intestati al debitore;
- in date 03/01/2024 e 10/01/2024 provvedeva a redigere e trasmettere richieste al Notaio [REDACTED] dei titoli di provenienza riguardanti gli immobili intestati al debitore;
- in data 10/01/2024 acquisiva il titolo di possesso precedentemente richiesto al Notaio [REDACTED]
- in data 11/01/2024, prima data possibile, previa comunicazione tramite racc. A/R, alla presenza del Custode, alle 15:30 eseguiva il primo sopralluogo di accesso presso gli immobili staggiti; individuato l'appartamento in esame si provvedeva a suonare ma senza risposta per assenza del debitore, nonostante l'avviso di convocazione spedito anticipatamente; si interpellava dunque il vicino confinante per acquisire notizie riguardo l'appartamento e il debitore, veniva riferito che il debitore non era al momento presente ma di essere in possesso del contatto telefonico mobile; tuttavia, chiamandolo, non risultava reperibile. Il vicino interpellato si qualificava come [REDACTED] e si mostrava collaborativo e a disposizione per reperire il debitore nel più breve tempo possibile ovvero per avvisarlo della fattispecie e sollecitarlo a contattare appena possibile il Custode. Durante il sopralluogo venivano eseguite riprese fotografiche dell'esterno del fabbricato condominiale e della porta del box al piano interrato. Dal che, non avendo potuto accedere sia all'appartamento sia al box, si concludeva il sopralluogo alle 16:20 e redigeva il verbale, rinviando a nuovo sopralluogo in data da determinarsi (si rimanda a verbale e relazione depositati dal Custode);
- in data 11/01/2024 redigeva e trasmetteva istanza di accesso agli atti di archivio edilizio all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Tarquinia e richiesta di rilascio Attestazione Usi Civici all'Ufficio Urbanistica del Comune di Tarquinia;
- in data 17/01/2024, non avendo potuto ancora accedere all'immobile ed eseguire gli accertamenti e rilievi, non avendo ricevuto ancora tutte le documentazioni sin lì richieste ai fini dell'espletamento dell'incarico, redigeva e depositava note di aggiornamento e istanza di proroga al Giudice esecutore, che con provvedimento del 22/01/2024 differiva l'udienza di comparizione delle parti ed emissione del provvedimento di vendita al 21/05/2024 ore 9:45, con termini di deposito Elaborato peritale finale entro il 11/05/2024 e termine di invio alle parti dell'elaborato in prima stesura entro il 22/04/2024;
- in data 18/11/2024 riceveva in riscontro copia degli atti di archivio edilizio precedentemente richiesti all'Ufficio Tecnico Edilizio;

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- in data 06/02/2024 riceveva in riscontro i certificati anagrafici precedentemente richiesti all'Ufficio Anagrafe;
- in data 09/02/2024 acquisiva riscontro con l'Attestazione di assenza gravami Usi Civici precedentemente richiesta all'Ufficio Urbanistica;
- in data 13/02/2024, previa regolare convocazione, provvedeva ad eseguire alle ore 15:30 il secondo sopralluogo di accesso alla presenza del Custode e del debitore, durante cui eseguiva l'accesso all'appartamento int. D/4 PT e al box Int. 12 PS1, con relativi rilievi metrici e fotografici. In tale circostanza il debitore riferiva di non abitare più nell'immobile e di non usare più il box, dove tuttavia sussistevano ancora alcuni suoi arredi e suppellettili, e che pertanto avrebbe provveduto a portar via quanto rimanente entro Marzo. Al termine degli accertamenti e dei rilievi si redigeva apposito verbale.
- in data 16/03/2024, non avendo ricevuto dal debitore i contatti email dell'Amministratore di Condominio e non essendo riuscito a contattarlo al numero telefonico presente presso la bacheca dello stabile, provvedeva a rintracciarlo mediante il portale dell'Anaci, associazione di categoria a cui risulta iscritto, al fine di richiedere e ottenere informazioni, bilanci e documenti relativi alle pendenze del debitore nei confronti del Condominio;
- in data 18/03/2024 provvedeva ad eseguire ispezione ipotecaria ed estrazione delle formalità per immobile e per soggetto presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate;
- in data 18/03/2024 riceveva riscontro dall'Anaci in riferimento ai contatti email dell'Amministratore, e provvedeva dunque alla redazione e trasmissione della richiesta di atti bilanci e informazioni riguardanti la posizione del debitore nei confronti del Condominio;
- in data 22/03/2024 riceveva in riscontro bilanci e documenti precedentemente richiesti all'Amministratore;

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	21/12/2023	Accettazione incarico Deposito telematico	Vedi fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito note e istanza al GE	17/01/2024	Redazione e deposito telematico Note e istanza all'Ill.mo G.E.	Vedi fascicolo
	Deposito Elaborato finale	Entro il 11/05/2024		Vedi fascicolo
SISTER (Telematico)	Catasto NCEU AdE	27/12/2023	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze	01
	Conservatoria AdE	18/03/2024	Ispezioni telematiche a pagamento	02
GOOGLE	Indagine, individuazione, inquadramento satellitare urbano		Immagini allegate nel presente elaborato peritale	
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Permesso di Costruire PdC n°141/10 prot. 1476 del 17/05/2010 rilasciato a [REDAZIONE] D.I.A. variante in corso d'opera n°257/12 del 11/08/2012 intestata a [REDAZIONE] Certificato di agibilità n°3/13 del 24/01/2013 rilasciato a [REDAZIONE]		04a-b
	Urbanistica	Attestazione Usi civici		05
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze; Piante prima denuncia		01
	Conservatoria	Ispezioni telematiche a pagamento		02
	Locazioni	Non sussiste		
ANAGRAFE		Certificati Stato di famiglia, Civile, Residenza, Matrimonio		03
ARCHIVIO NOTARILE/NOTAI	Compravendita	Notaio [REDAZIONE] 29/04/2016 Rep. 14676/7513 trascritto in Civitavecchia il 03/05/2016 Reg. Gen. 4160 Reg. Part. 2940 fra [REDAZIONE] e [REDAZIONE]		06
		Notaio [REDAZIONE] 15/12/2009 Rep. 131026/8152 trascritto in Civitavecchia il 28/12/2009 Reg. Gen. 16262 Reg. Part. 9464 fra [REDAZIONE] e [REDAZIONE]		
		Notaio [REDAZIONE] 30/01/2009 Rep. 130093/7610 trascritto in Civitavecchia il 11/02/2009 Reg. Gen. 1846 Reg. Part. 1149 fra [REDAZIONE] e [REDAZIONE]		

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI TARQUINIA	Sopralluogo 1 di accesso	11/01/2024 (15:30-16:20)	previa comunicazione tramite racc. A/R, alla presenza del Custode, individuato l'appartamento in esame si provvedeva a suonare ma senza risposta per assenza del debitore, nonostante l'avviso di convocazione spedito anticipatamente; si interpellava dunque il vicino confinante per acquisire notizie riguardo l'appartamento e il debitore, veniva riferito che il debitore non era al momento presente ma di essere in possesso del contatto telefonico mobile; tuttavia, chiamandolo, non risultava reperibile. Il vicino interpellato si qualificava come figlio del debitore, e si mostrava collaborativo e a disposizione per rintracciare il debitore nel più breve tempo possibile per avvisarlo della fattispecie e sollecitarlo a contattare appena possibile il Custode. Durante il sopralluogo venivano eseguite riprese fotografiche dell'esterno del fabbricato condominiale e della porta del box al piano interrato. Dal che, non avendo potuto accedere sia all'appartamento sia al box, si redigeva il verbale, rinviando a nuovo sopralluogo in data da determinarsi (si rimanda a verbale e relazione depositati dal Custode);	07 Verbale 08 Rilievo Fotogr. 09 Rilievo metrico
	Sopralluogo 2 di accesso	17/02/2024 (15:30-16:30)	previa regolare convocazione, alla presenza del Custode e del debitore, eseguiva l'accesso all'appartamento int. D/4 PT e al box Int. 12 PS1, con relativi rilievi metrici e fotografici. In tale circostanza il debitore riferiva di non abitare più nell'immobile e di non usare più il box, dove tuttavia sussistevano ancora alcuni suoi arredi e suppellettili, e che pertanto avrebbe provveduto a portar via quanto rimanente entro Marzo. Al termine degli accertamenti e dei rilievi si redigeva apposito verbale.	07 Verbale 08 Rilievo Fotogr. 09 Rilievo metrico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21/05/2024	Audizione ed emissione ordine liberazione	Vedi fascicolo
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Relazione aggiornamenti e istanza	17/01/2024	In attesa di eseguire l'accesso all'immobile per irreperimento del debitore e di acquisire parte degli atti di archivio indispensabili a procedere	Vedi fascicolo

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



			con l'attività di verifica documentale preliminare e propedeutica alla redazione dell'elaborato peritale, richiamando tutte le attività sin lì compiute tempestivamente e richiamando anche gli impedimenti occorsi ai fini dell'accesso agli immobili staggiti: note di aggiornamento e istanza al Giudice di proroga dei termini di invio alle parti della prima stesura dell'elaborato peritale, e dell'udienza disposta il 27/02/2024 - istanza accolta e differimento udienza al 21/05/2024	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	Non sussiste		
	Assegnazione casa coniugale	Non sussiste		

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

A. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesiti A.1); A.2a; A.2b) – Completezza ed esame preliminare 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)			X	
Certificato notarile (vedi quesito 1.C - c2)	X	10/08/2023		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni
Segnalazioni al Giudice: <u>Il precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetto ed immobile aggiornate al 2024 (Allegato n°02 Conservatoria)</u>				

Quesito A.2c) – Certificati (Allegato n°03 Anagrafe)

Certificato di Stato Civile: Il precedente NON ha depositato i certificati anagrafici della debitrice.

Il CTU ha provveduto all'acquisizione dei Certificati

Certificato di matrimonio: Il precedente NON ha depositato il certificato di Matrimonio.

Il CTU ha provveduto all'acquisizione del Certificato



Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato n°02 Conservatoria)

- **Soggetto** [REDACTED] proprietà 1/1

<p>1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/05/2016 - Registro Particolare 2940 Registro Generale 4160 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14676/7513 del 29/04/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in TARQUINIA (VT), contro [REDACTED], per i diritti di 1/1 in piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU Fg. 70, P.Ila 1957, Subb. 98 (A/2) e 20 (C/6).</p>
<p>2) ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2016 - Registro Particolare 585 Registro Generale 4171 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14677/7514 del 29/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di [REDACTED] per i diritti di 1/1 in piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU Fg. 70, P.Ila 1957, Subb. 98 (A/2) e 20 (C/6).</p>
<p>3) TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2017 - Registro Particolare 6018 Registro Generale 8753 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4041 del 25/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di Erario dello Stato con sede in Roma [REDACTED], per i diritti di 1/1 in piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU Fg. 70, P.Ila 1957, Subb. 98 (A/2)</p>
<p>4) TRASCRIZIONE CONTRO del 02/01/2018 - Registro Particolare 7 Registro Generale 14 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4041/2016 del 21/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di Erario dello Stato con sede in Roma [REDACTED], per i diritti di 1/1 in piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU Fg. 70, P.Ila 1957, Subb. 98 (A/2, ex 60) e 20 (C/6) (Ndr. e altri immobili non oggetto della presente procedura)</p>
<p>5) TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2023 - Registro Particolare 6788 Registro Generale 8907 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE CIVITAVECCHIA Repertorio 2020 del 17/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di [REDACTED], per i diritti di 1/1 in piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU Fg. 70, P.Ila 1957, Subb. 98 (A/2, ex 60) e 20 (C/6)</p>

- **Immobile** Fg. 70, P.Ila 1957, **SUB. 98** (Appartamento Int. D4 A/2)

<p>1) TRASCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 2940 Registro Generale 4160 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14676/7513 del 29/04/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per i diritti di 1/1 in piena proprietà</p>
<p>2) ANNOTAZIONE del 04/05/2016 - Registro Particolare 639 Registro Generale 4162 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14675/7512 del 29/04/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4360 del 2009, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]</p>
<p>3) ISCRIZIONE del 04/05/2016 - Registro Particolare 585 Registro Generale 4171 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14677/7514 del 29/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di [REDACTED] con sede in Siena [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in [REDACTED]</p>



<p>contro [REDACTED] per capitale di [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di [REDACTED] durata 13 anni, per i diritti di 1/1 in piena proprietà</p>
<p>4) TRASCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 6018 Registro Generale 8753 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 4041 del 25/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di Erario dello Stato con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 in piena proprietà</p>
<p>5) TRASCRIZIONE del 02/01/2018 - Registro Particolare 7 Registro Generale 14 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4041/2016 del 21/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 in piena proprietà</p>
<p>6) TRASCRIZIONE del 10/08/2023 - Registro Particolare 6788 Registro Generale 8907 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE CIVITAVECCHIA Repertorio 2020 del 17/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 in piena proprietà</p>

- **Immobile Fg. 70 , P.Ila 1957, SUB. 20 (Box Int. 12 C/6)**

<p>1) TRASCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 2940 Registro Generale 4160 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14676/7513 del 29/04/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 in piena proprietà</p>
<p>2) ANNOTAZIONE del 04/05/2016 - Registro Particolare 639 Registro Generale 4162 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 14675/7512 del 29/04/2016 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalita di riferimento: Iscrizione n. 4360 del 2009, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]</p>
<p>3) ISCRIZIONE del 04/05/2016 - Registro Particolare 585 Registro Generale 4171 Pubblico ufficiale CAPOZZI ELEONORA Repertorio 14677/7514 del 29/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, contro [REDACTED] per capitale di [REDACTED] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di [REDACTED] durata 13 anni, per i diritti di 1/1 in piena proprietà</p>
<p>4) TRASCRIZIONE del 02/01/2018 - Registro Particolare 7 Registro Generale 14 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4041/2016 del 21/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di Erario dello Stato contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 in piena proprietà</p>
<p>6) TRASCRIZIONE del 10/08/2023 - Registro Particolare 6788 Registro Generale 8907 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO TRIBUNALE CIVITAVECCHIA Repertorio 2020 del 17/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TARQUINIA (VT), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per i diritti di 1/1 in piena proprietà</p>



Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti nel ventennio (Allegato n°06 Atti notarili)

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	NO
POSSESSO	
<ul style="list-style-type: none"> • Notaio [REDACTED] 29/04/2016 Rep. 14676/7513 trascritto in Civitavecchia il 03/05/2016 Reg. Gen. 4160 Reg. Part. 2940 da [REDACTED] a [REDACTED] 	
PROVENIENZA (1.F)	
DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico dei trasferimenti) (1.C):	
<ul style="list-style-type: none"> • Notaio [REDACTED] 15/12/2009 Rep. 131026/8152 trascritto in Civitavecchia il 28/12/2009 Reg. Gen. 16262 Reg. Part. 9464 da [REDACTED] a [REDACTED] • Notaio [REDACTED] 30/01/2009 Rep. 130093/7610 trascritto in Civitavecchia il 11/02/2009 Reg. Gen. 1846 Reg. Part. 1149 fra [REDACTED] e [REDACTED] 	

Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta Quesito A.4 (Allegato n°06 Atti notarili)**B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito B.6) - Descrizione del compendio (Allegati n°08 Rilievo Fotografico, n°09 Rilievo Metrico)**

CARATTERISTICHE ESTERNE/INTERNE
<p><i>Il compendio</i> è situato nel Comune di Tarquinia, appartenente alla provincia di Viterbo, con il centro abitato principale ubicato nell'entroterra ma esteso sino al litorale. Le principali vie di accesso al comune sono la SS1 Aurelia, l'Autostrada A12 Roma-Civitavecchia-Tarquinia e la linea ferroviaria Roma-Grosseto-Pisa. Il compendio è ubicato ai margini del centro urbano di completamento ed espansione del centro più storico, loc. Gabelletta lottizzazione convenzionata, in sub-comparto S.E. 2/1 di recente edificazione (PdC 2010) ubicato fra Via Vecchia Aurelia, SP99 e Autostrada A12 Roma-Tarquinia. Nelle immediate vicinanze è presente un edificio di culto, una sede della A.S.L. Viterbo, il centro commerciale Top16, verde pubblico/privato; nel raggio di circa 500m il Campo scuola comunale di atletica leggera, Scuola materna, il distaccamento della Polizia Stradale, il Comando della Guardia di Finanza, attività commerciali al dettaglio (<i>vedi Figg. 1, 2, 3 a pagine seguenti</i>)</p> <p><i>Il lotto</i> su cui insiste il fabbricato interessato dalla presenza degli immobili staggiti è identificato con p.la 1957, individuato da Via Paolo Borsellino e Via Giovanni Falcone, da cui rispettivamente si accede al civico n°3 di accesso al PT al fabbricato condominiale dove si trova l'appartamento Int. D/4, e alla rampa di accesso all'autorimessa interrata al PS1 dove si trova il box Int. 12.</p>



Il fabbricato è composto da 6 livelli fuori terra (Pt,1,2,3,4,5) destinati abitazione, oltre il livello copertura lastrico solare (6), e il livello interrato (Ps1) sede dell'autorimessa e delle cantine. E' costruito in struttura reticolare in c.a., con tamponature perimetrali e interne in muratura con intercapedine, per la maggior parte faccia-vista, e in piccole porzioni rivestite ad intonaci, rifinite con tinteggiatura. L'edificio è dotato di ascensore e di chiostrina interna di affaccio. Nel complesso il fabbricato, risalente al 2012/2013, versa in stato di conservazione esterna normale/buono.

Sub. 98 Appartamento A/2 Int. 4 PT: risulta composto di: Ingresso/Soggiorno/Pranzo (≈22,90mq) con accesso diretto alla loggia (≈6,70mq) e corte/giardino (≈56,70mq) pertinenziali esclusive, corridoio di distribuzione (≈4,10mq), bagno (≈4,65mq completo di sanitari e doccia), camera/studio (≈9,80mq), camera (≈15,25mq), per sup. utile interna tot ≈57,00mq. Tutti i vani (escluso il corridoio) sono dotati di finestre/portefinestre dunque di areazione/illuminazione naturale, con esposizione Sud-Ovest. Nell'appartamento sono presenti gli impianti in dotazione agli immobili con destinazione residenziale quali: elettrico, idrico-sanitario, predisposizione per u.i.u. di fotovoltaico centralizzato in copertura ACS acqua calda sanitaria (pompa di calore e serbatoio ROTEX in loggia), telefonico, televisivo, videocitofonico, di cui tuttavia non è stato possibile accertare complessivamente il funzionamento poiché le utenze non sono attive. Non è stato possibile inoltre risalire alle dichiarazioni di conformità ovvero agli attestati di prestazione energetica, che comunque si presume risalgano alla costruzione dello stabile (2012/2013), non essendo state poi eseguite modifiche od opere di ristrutturazione. Cucina e bagni risultano rifiniti con rivestimenti in maiolica/gres a pareti e pavimento, camere e soggiorno risultano rifiniti in intonaco e tinteggiatura bianca. I soffitti sono intonacati e rifiniti con tinteggiatura bianca in tutti gli ambienti. E' presente porta blindata, porte interne in legno chiaro, infissi in legno chiaro con vetrocamera, avvolgibili in pvc.

Nel complesso l'unità immobiliare all'attualità si presenta in stato di conservazione discreto, presentando delle manifestazioni di umidità lungo le porzioni basse delle pareti perimetrali del soggiorno/pranzo, e fessurazioni incidenti nei tramezzi divisorii di bagno e camere (secondo quanto riferito dal debitore, presenti da diversi anni, e altresì anche in altri appartamenti dello stabile, ma non in quello confinante, dove risiede il figlio del debitore con la propria famiglia); non sono emerse visibili comunque in sede di sopralluogo fessurazioni interessanti gli elementi strutturali presenti nell'unità immobiliare stessa e al piano sottostante (PS1) interrato dell'autorimessa, per le parti che è stato possibile visionare (giòva precisare che gli ambienti direttamente sottostanti l'unità immobiliare in oggetto non sono stati accessibili in quanto box privati di altri condòmini). Ciò premesso, si consiglia l'esecuzione di accertamenti localizzati e di opere di manutenzione stra-ordinaria per la messa in pristino del normale stato interno dell'appartamento. All'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risultava non abitata, seppur recante ancora alcuni arredi e suppellettili del debitore, che tuttavia in tale circostanza si era



impegnato a rimuoverli nel più breve tempo possibile. Dunque l'appartamento risulta attualmente libero.

Sub. 20 Box C/6 Int. 12 PS1: risulta composto di unico vano, per sup. interna utile tot ≈19,00mq, con accesso tramite porta basculante in alluminio, dotata di serratura. Internamente presenta pareti in blocchi di cls a vista rifiniti con tinteggiatura di color bianco e soffitto rivestito con intonaco rifinito con tinteggiatura di color bianco. Il pavimento è in cemento industriale. E' dotato di comune impianto elettrico. Nel complesso l'unità immobiliare all'attualità si presenta in stato di conservazione normale. All'atto del sopralluogo risultava inutilizzato e pressoché libero, eccezion fatta per alcuni oggetti e suppellettili del debitore, che tuttavia in quella sede si era impegnato a rimuovere nel più breve tempo possibile. Dunque il box risulta attualmente libero.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle immagini e planimetrie riportate nelle pagine seguenti e agli **Allegati 01 Catasto, 04 Urbanistica, 08 Rilievo Fotografico, 09 Rilievo metrico.**





Figg. 1-2-3 Inquadramento satellitare immobili situati in Comune di Tarquinia, Via Borsellino 3/Via Falcone 7 – fonte GoogleMaps

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- **Descrizione immobili come da visure vigenti agli atti (Allegato n°01 Catasto)**

Sub. 98 (ex 60) appartamento

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
70	1957	98		A/2	2	4 vani	Totale: 79,00mq escl. aree scoperte: 71,00mq	€ 485,47
Indirizzo: Via Paolo Borsellino n°3 PT Int. 4								

Intestato a: [REDACTED] proprietà 1/1

Sub. 20 box

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
70	1957	20		C/6	4	19,00mq	Totale: 21,00mq	€ 29,44
Indirizzo: Via Paolo Borsellino n°3 / Via Giovanni Falcone n°7, Piano S1 Int. 12								

Intestato a: [REDACTED] proprietà 1/1

- **Descrizione immobili come da rilievi (Allegati n°08-09 Rilievo Fotografico-Rilievo Metrico)**

Sub. 98 appartamento

Immobilie residenziale	Tipo : Abitazione A/2
COMUNE	TARQUINIA (VT)
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Via Paolo Borsellino n°3, Piano T Int. 4
	Sup Principale Sup. abit. Lorda ragguagliata ≈ 71,00mq
	Sup. Accessoria (loggia/corte-giardino) Sup. Lorda ragguagliata ≈ 8,10mq
	TOTALE Superficie Catastale Totale ≈ 79,00mq escl. aree scoperte ≈ 71,00mq
CONFINI: altre proprietà confinanti: Sub. 3 BCNC Chiostrina; Sub. 2 BCNC Vano scala; Sub. 99 BCNC lastrico solare; Sub. 5 BCNC area di manovra; Sub. 59 Int. C/3; Sub. 61 Int. E/5; salvo altri	

Sub. 20 box

Immobilie residenziale	Tipo : Box C/6
COMUNE	TARQUINIA (VT)
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Via Paolo Borsellino n°3 / Via Giovanni Falcone n°7, Piano S1 Int. 12
	Sup Principale Sup. utile ≈ 19,00mq
	Sup. Lorda ragguagliata ≈ 21,00mq
	TOTALE Superficie Catastale Totale ≈ 21,00mq
CONFINI: altre proprietà confinanti: Sub. 5 BCNC Area di manovra; Sub. 21 Int. 13; Sub. 19 Int. 11; Sub. 27 Int. 3; Sub. 28 Int. 4	

- **Esercizio opzione IVA**

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

La compravendita è avvenuta da costruttore a privato nel 2016. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.



C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito C.7)

- **Conformità e corrispondenza (Allegato n°01 Catasto)**

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

Per ulteriori approfondimenti e specifiche si rimanda agli **Allegati n°01 Catasto, n°06 Titoli di possesso e provenienza**).

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

7a/b/c: non sussiste

- **Mappe censuarie (Allegato n°01 Catasto)**

Acquisizione delle mappe censuarie: SI

Quesito C.8) (Allegato n°01 Catasto)

Aggiornamento catasto: Il compendio risulta accatastato sin dalla sua edificazione, inserito in mappa e identificabile mediante i dati riportati nei certificati catastali vigenti.

D. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito D.9)

- **Strumento urbanistico comunale**

PRG Piano Regolatore Generale 31 luglio 1968 e successiva variante novembre 1972, successive deliberazione di Giunta Regionale n. 3865 del 7/11/1975 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 23/07/1985 di approvazione lottizzazione convenzionata di comprensorio di zona "C – espansione residenziale", in località "Gabelletta", oggetto di convenzione urbanistica (stipulata dal dott. ██████████ ██████████, notaio in Tarquinia, in data 18/09/1986, repertorio n. 11080, raccolta n.2800) e seguenti deliberazioni del Consiglio Comunale n. 42 del 28/10/2005 e n.69 del 29/11/2006 di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione denominato "La Gabelletta", oggetto di convenzione urbanistica stipulata dal dott. ██████████ ██████████, notaio in Roma, il 29/9/2009 repertorio n.130768, raccolta n.8001; l'utilizzazione (destinazione d'uso) è "Zona C Espansioni residenziali"

- **CDU**

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): /



Quesito D.10) - Conformità

- **Titoli edilizi e Agibilità (Allegato n°04 Urbanistica)**

<ul style="list-style-type: none"> • Permesso di Costruire PdC n°141/10 prot. 1476 del 17/05/2010 rilasciato a [REDACTED] • D.I.A. variante in corso d'opera n°257/12 del 11/08/2012 intestata a [REDACTED]; <p>Si rimanda agli Allegati n°04 Urbanistica, n°08 Rilievo Fotografico; n°09 Rilievo metrico.</p>
Certificato di agibilità: n°3/13 del 24/01/2013 rilasciato a [REDACTED]

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia Subb- 98-20**

Non sussiste

- **Sanabilità/costi**

Non sussiste

Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati: non sussiste**E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito E.12)**

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

	Libero	Occupato
Immobile Fg. 70 P.Ila 1957 Sub. 98 (ex 60) A/2 Int. D/4 PT	X	
Immobile Fg. 70 P.Ila 1957 Sub. 20 C/6 Int. 12 PS1	X	

- **Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 70 P.Ila 1957 Sub.98(ex 60) A/2 Sub. 20 C/6	[REDACTED]	Notaio [REDACTED] 29/04/2016 Rep. 14676/7513 trascritto in Civitavecchia il 03/05/2016 Reg. Gen. 4160 Reg. Part. 2940 (Allegato n°06 Atti notarili)	10/08/2023 – Reg. Part. 6788 Reg. Gen. 8907, Rep. 2020 del 17/07/2023

- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (non sussiste)**

Descrizione: /				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

- **Stima del canone di locazione di mercato**

Descrizione: /

Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: /
Opponibilità - Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: /



F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito F.14)

- **Vincoli sui beni pignorati**

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 13-354 (vedi figg. pagina seguente)

Tav. A *Sistemi ed Ambiti del paesaggio – Paesaggio degli Insediamenti Urbani*

Tav. B *Beni paesaggistici – Aree urbanizzate del PTPR*

	Esistente	Assente
Vincolo artistico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità		X
Vincolo paesaggistico, storico, archeologico		X

- **Diritti demaniali ed usi civici (Allegato n°05 Attestazione Usi Civici)**

Assenza usi civici, secondo quanto attesta dal Comune di Tarquinia

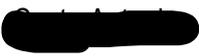
- **Oneri condominiali** come da documentazioni rilasciate dall'Amministratore (**Allegato n°10**)

Millesimi: Sub. 98 Int. 4 PT: 22,510 Generali 23,420 Appartamento 11,260 Scala 11,260 Ascensore Sub. 20 Int. 12 PS1: 1,580 Generali 40,960 Piano Interrato 1,080 Scala 1,080 Ascensore
Spese ordinarie: consuntivo 2022: 575,08€ - consuntivo 2023: 404,38€
Spese straordinarie già deliberate: assenti
per pendenze totali in riferimento al biennio antecedente al pignoramento ≈ 979,46€

G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito G.15)

- **Quota di pignoramento**

NOTIFICA ATTO PIGNORAMENTO:		Notificato il 17/07/2023 (atto di pignoramento del 03/07/2023)		
Immobili	Intestatario	Beni	Quota	Trascrizione titolo di proprietà
Appartamento A/2 Box C/6		Fg 70 P.IIa 1957 Subb.98 - 20	proprietà 1/1	03/05/2016 Reg. Gen. 4160 Reg. Part. 2940 (Allegato n°06 Atti notarili)

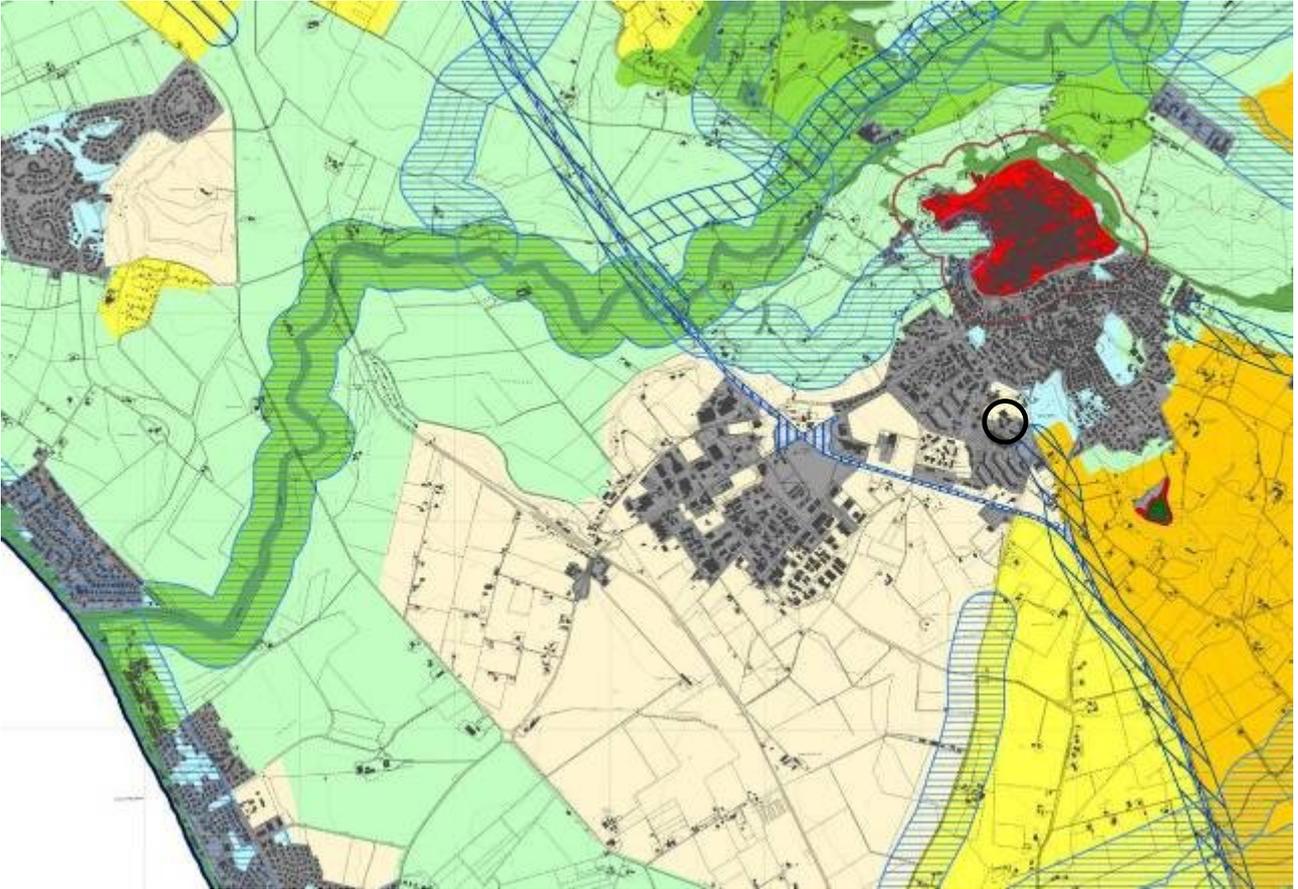
- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

Separazione in natura e progetto di divisione: NO
Giudizio di indivisibilità: Il compendio è costituito da appartamento Int. 4 PT e box Int. 12 PS1; l'appartamento per consistenza e superficie non può essere comodamente diviso. A beneficio dell'esito della vendita e del valore complessivo del compendio, è parere dello scrivente che i due immobili debbano essere venduti unitamente, formando Lotto Unico.

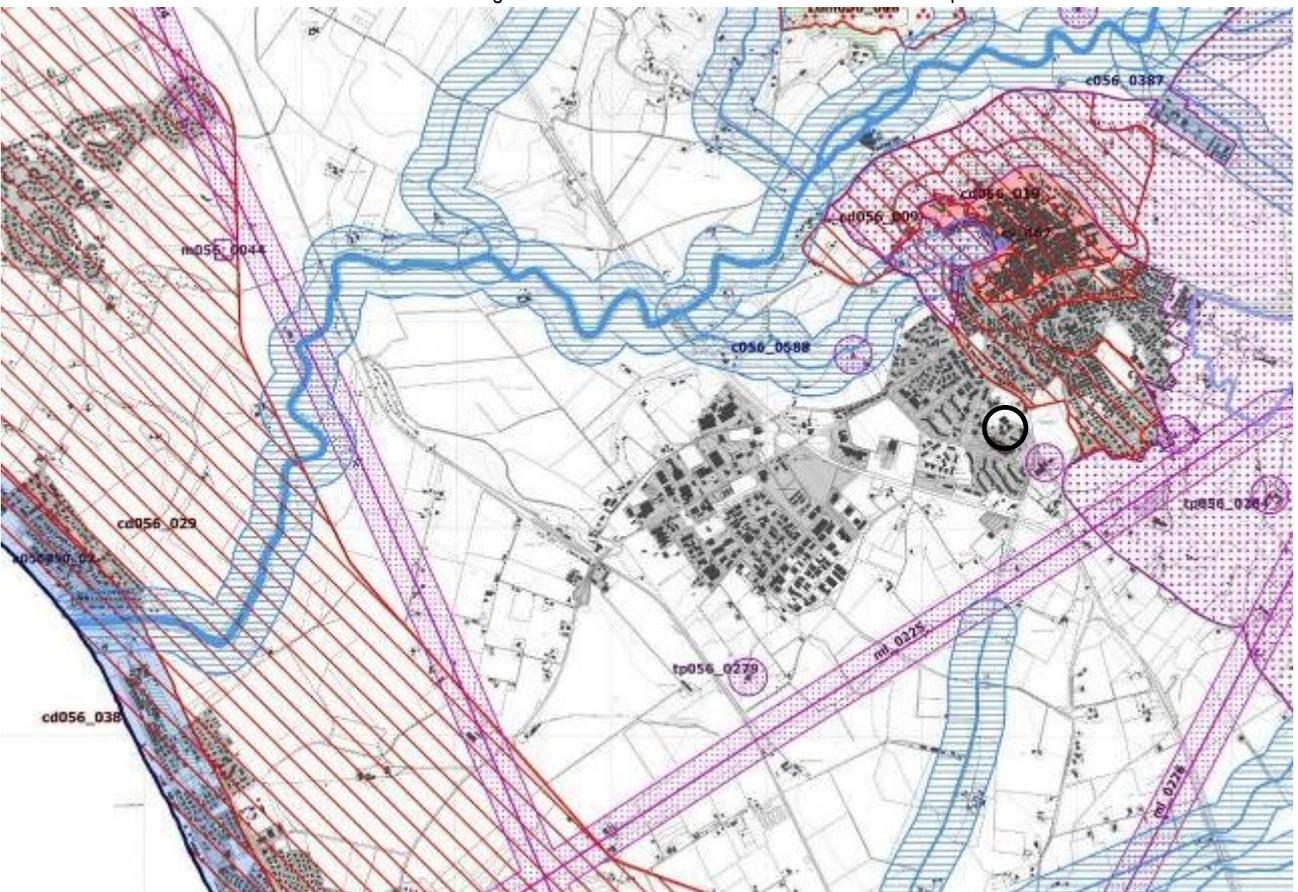
Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

Lotto Unico





PTPR 2021 Lazio - Foglio 13-354 Tav. A Scala 1:25.000 – Comune di Tarquinia



PTPR 2021 Lazio - Foglio 13-354 Tav. B Scala 1:25.000 – Comune di Tarquinia

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



H. STIMA

Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (per la stima di sup. utile e consistenza si rimanda alla risposta al Quesito B.6)

Fg 70 P.IIa 1957 Sub. 98 - A/2	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. ragguagliata
Superfici principali	≈ 71,00 mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	71,00 mq
Accessori diretti (loggia/corte)	≈ 66,00	30%; 10%	8,00 mq
		Superficie commerciale	79,00 mq
Fg 70 P.IIa 1957 Sub. 20 - C/6	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. ragguagliata
Superfici principali	≈ 21,00 mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	21,00 mq
		Superficie commerciale	21,00 mq

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

La procedura seguita per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento agli immobili in oggetto è quella riconducibile alle previste modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI) del mercato immobiliare attuale riguardo al territorio del comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso. *“Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) “corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.* Il Market Comparison Approach è il metodo più diffuso nella fattispecie, trattandosi di bene immobile ordinario. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (*subject*) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (*comparables*) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo tali criteri sulla scorta (descrittiva non esaustiva) del D.P.R. 138/98 *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* e ss.mm.ii., della UNI 10750 e ss.mm.ii., del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007 *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati”*, di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007) e ss.mm.ii., dell'Allegato 2 del *“Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del*



Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani”, “Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia.

E' stata presa in considerazione la superficie lorda rilevata in sede di sopralluogo a cui sono state addizionate le superfici omogeneizzate esclusive accessorie (es. loggia/corte), per *Appartamento A/2 Sup. Comm. ≈ 79,00mq e Box C/6 Sup. Comm. 21,00mq*, a cui sono stati applicati i valori di seguito esaminati.

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati *quotazioni OMI* riguardo alle quotazioni medie comunali (2° semestre 2023, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente, vedi immagine pagina precedente) nel territorio del comune di Tarquinia si è fatto riferimento alla fascia di identificazione dell'immobile in esame: *Fascia/zona C1 semicentrale/Espansione esterna al centro storico, Microzona catastale 0, Tipologia prevalente Abitazioni civili*, il *VdM €/mq* per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come *Normale*, risulta (vedi immagine a pagina seguente)

- Abitazioni civili A/2: 1.200,00 < V €/mq > 1.600,00; con V medio €/mq = 1.400,00€/mq
- Box C/6: 700,00 < V €/mq > 1.000,00; con V medio €/mq = 850,00€/mq

OMI

A/2: $V_u \approx 1.400,00€ \times 79,00mq$ da cui **V ≈ 110.600,00€**

C/6: $V_u \approx 850,00€ \times 21,00mq$ da cui **V ≈ 17.850,00€**

$V_{nu} = V_{dMmin} + (V_{dMmax} - V_{dMmin}) \times K$ con $K = (K1 + 3 \times K2)/4$

$V_{nu} = 1.200,00 + (1.600,00€ - 1.200,00€) \times 0,275 = 1.310,00€$

A/2: $V_{nu} \approx 1.310,00€/mq \times 79,00mq$ da cui **Vn ≈ 103.490,00€**

$V_{nu} = (V_{dMmin} + V_{dMmax})/2$

$V_{nu} = (700,00€ + 1.000,00€)/2 = 850,00€$

C/6: $V_{nu} \approx 850,00€ \times 21,00mq$ da cui **V ≈ 17.850,00€**

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul $V_u €/mq$. Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: TARQUINIA

Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE ESTERNA AL CENTRO STORICO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1600	L	4,5	5,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	5,7	7,5	N
Box	NORMALE	700	1000	L	4,3	5,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	2000	L			
Ville e Villini	Ottimo	2000	2600	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Quotazioni OMI 2° semestre 2023

Si è dunque proceduto sulla scorta anche delle *quotazioni* del *Borsino Immobiliare* della zona di ubicazione degli immobili (vedi immagine pagina seguente):

- Abitazioni civili A/2: VdM €/mq *min*: 1.076,00€; VdM €/mq *medio*: 1.267,00€; VdM €/mq *max*: 1.457,00€
- Box: VdM €/mq *min*: 577,00€; VdM €/mq *medio*: 722,00€; VdM €/mq *max*: 866,00€

BI

A/2: $V_u \approx 1.267,00\text{€/mq} \times 79,00\text{mq}$ da cui **V** $\approx 100.093,00\text{€}$

C/6: $V_u \approx 722,00\text{€/mq} \times 21,00\text{mq}$ da cui **V** $\approx 15.162,00\text{€}$

Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita locali per immobili simili, con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale. Sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, si sono presi a campione immobili con caratteristiche il più possibile simili al bene in esame.

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LAZIO > VITERBO (VT) > TARQUINIA

Tarquinia (VT)

Via Paolo Borsellino, 3, 01016 Tarquinia Vt, Italia

ZONA ESPANSIONE ESTERNA AL CENTRO STORICO

📍 Posizione Zona

Semicentro

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di 1° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.277**

Valore medio

Euro **1.504**

Valore massimo

Euro **1.731**



Abitazioni in stabili di fascia media



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.076**

Valore medio

Euro **1.267**

Valore massimo

Euro **1.457**



Abitazioni in stabili di 2° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **879**

Valore medio

Euro **1.012**

Valore massimo

Euro **1.145**



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **577**

Valore medio

Euro **722**

Valore massimo

Euro **866**

Quotazioni Borsino Immobiliare 2023

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Da quanto è stato possibile acquisire, i prezzi delle abitazioni civili, dotate o meno di box accessorio, variano all'incirca fra $\approx 1.415,00\text{€/mq}$ e $\approx 2.465,00\text{€/mq}$ (vedi tabella)

n	P	CAMERE	BAGNI	CUCINA/ AC	SUP.	BALCONE	CANTINA	BOX/ POSTO	ANNO	GIARDINO	STATO	€/MQ
1	2	2	1	cucina	50	SI	SI	NO	1995	NO	NORMALE	2.300,00
2	1	2	1	ac	42	SI	NO	NO	1997	NO	NORMALE	2.140,00
3	2	3	2	cucina	86	SI	SI	posto	1993	NO	NORMALE	1.800,00
4	T	2	1	ac	60	NO	NO	NO	1995	NO	NORMALE	1.415,00
5	1	2	1	ac	45	SI	NO	posto	2019	NO	NORMALE	1.975,00
6	2	3	2	ac	75	SI	NO	posto	-	NO	NORMALE	2.465,00
7	1	4	2	cucina	125	SI	SI	NO	1986	NO	NORMALE	1.960,00

n	P	-	-	-	SUP.	-	-	BOX	ANNO	-	STATO	€/MQ
1	T	-	-	-	32	-	-	SI	-	-	NORMALE	1.000,00
2	T	-	-	-	17	-	-	SI	-	-	NORMALE	1.175,00
3	S1	-	-	-	40	-	-	SI	-	-	NORMALE	1.000,00
4	S1	-	-	-	20	-	-	SI	-	-	NORMALE	1.000,00

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, è stato rinvenuto un *VdMu medio €/mq*:

V locali

A/2: *VdMu medio €/mq* $\approx 2.000,00 \times 79$ con **VdM** $\approx 158.000,00\text{€}$

C/6: *VdMu medio €/mq* $\approx 1.000,00 \times 21$ con **VdM** $\approx 21.000,00\text{€}$

Nella tabella seguente si riportano in sintesi in valori sin qui rinvenuti

Tipologia immobile	Fonte	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg. 70 P.IIa 1957 Sub. 98 A/2	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.600,00	1.400,00
	BI	Min. 1.076,00 ÷ Max. 1.457,00	1.267,00
	Locali	Min. 1.415,00 ÷ Max. 2.465,00	2.000,00
Tipologia immobile	Fonte	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg. 70 P.IIa 1957 Sub. 20 C/6	OMI	Min. 700,00 ÷ Max. 1.000,00	850,00
	BI	Min. 577,00 ÷ Max. 866,00	722,00
	Locali	Min. 1.000 ÷ Max. 1.175,00	1.000,00

Facendo un raffronto tra le risultanze dei Valori di Mercato fin qui ricavati, si rilevano lievi differenze fra OMI e BI, e una discreta differenza per eccesso dei campioni di compravendite.

E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", risulta necessario analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione simili a quelli in esame sono state analizzate e determinate quelle che



intervengono principalmente nell'apprezzamento dei beni e che pertanto ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore finale. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si elencano di seguito in sintesi le macrospecificità ritenute determinanti, in relazione ai correttivi diffusi in dottrina, sulla scorta dell'analisi descrittiva dei beni dettagliata nella risposta al Quesito B.6 pagg. 13-15:

Fabbricato/complesso condominiale; appartamento; box

- Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel tessuto urbano/Contesto ambientale/Conservazione;
- Panoramicità/Prospetti/Luminosità;
- Orientamento/Esposizione;
- Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità;

Intervenendo l'applicazione dei correttivi di merito/demerito direttamente intrinseci al compendio in esame si è ricavato:

A/2: Vu €/mq \approx 1.600,00€ con VdM \approx 126.400,00€

C/6: Vu €/mq \approx 900,00€ con VdM \approx 18.900,00€

Report procedimento di stima

Analizzando i valori ricavati e sin qui descritti, si nota che i Vu relativi sono distinti da un "range" che appare influenzato dagli effetti che le oscillazioni del mercato generano rispetto alle quotazioni ufficiali.

Si riepilogano dunque gli esiti emersi dal procedimento analitico:

- *Sub. 98 Int. D/4 Pt*
 - a. Vu medio OMI \approx 1.400,00€
 - b. Vnu OMI \approx 1.310,00€
 - c. Vnu Borsino Imm. \approx 1.267,00€
 - d. Vu campione parametrico locale \approx 2.000,00€
 - e. Vu correttivo \approx 1.600,00€
- *Sub. 20 Int. 12 Ps1*
 - a. Vu medio OMI \approx 850,00€
 - b. Vnu OMI \approx 850,00€
 - c. Vnu Borsino Imm. \approx 722,00€
 - d. Vu campione parametrico locale \approx 1.000,00€
 - e. Vu correttivo \approx 900,00€

Sulla scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto di un valore che coniugasse ragionevolmente le quotazioni OMI, le quotazioni BI e il mercato immobiliare, dunque le peculiarità estrinseche/intrinseche del caso di specie, così come sin qui



dettagliate, individuando i valori $A/2 Vu \approx 1.550,00\text{€/mq}$ $C/6 \approx 900,00\text{€/mq}$ quale congruamente più ammissibili con tutte le caratteristiche ed analisi sin qui riportate, con $VdM \approx 122.450,00\text{€}$ per $A/2$ sup. comm. $79,00\text{mq}$, e $VdM \approx 18.900,00\text{€}$ per $C/6$ sup. comm. $21,00\text{mq}$.

E' parere dello scrivente che la vendita del compendio debba svolgersi con unico lotto, sia per andamento delle compravendite ed appetibilità del compendio sul mercato, dunque nelle more della vendita futura, sia per quanto concerne la normativa urbanistica riguardo gli standard minimi e le dotazioni di parcheggi ai fini residenziali: pertanto il valore complessivo del compendio risulterà $VdM \approx 141.350,00\text{€}$.

A questo valore si reputa opportuno decurtare un importo nell'ordine di 15% ritenuto prudenzialmente ammissibile e congruo sia per le opere di manutenzione interna all'appartamento che si prevede vadano eseguite (vedi risposta al Quesito B.6, fermo restando che talune si ritiene dovranno essere attribuite al Costruttore, ovvero al Condominio laddove riguardino anche altre u.i.u. dello stabile) sia per eventuali vizi occulti, con $VdM \approx 120.147,50\text{€}$ arrotondato a **$VdM \approx 120.000,00\text{€}$** quale valore di mercato più probabile del compendio nella piena proprietà.

Compendio	Mq	€/mq	Valore V
Fg. 70 P.IIa 1957Sub. 98 - A/2 appartamento	79	1.550,00	122.450,00€
Fg. 70 P.IIa 1957 Sub. 20 - C/6 box	21	900,00	18.900,00€
Decurtazione per opere di manutenzione ed eventuali vizi occulti			15%
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle detrazioni e decurtazioni			120.147,50€
Valore di mercato in piena proprietà al netto delle detrazioni e decurtazioni - arrotondato			120.000,00€



CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 30 pagg. e di allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **CATASTO**
- Allegato 02 **CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ANAGRAFE**
- Allegato 04a **URBANISTICA**
- Allegato 04b **URBANISTICA**
- Allegato 05 **ATTESTAZIONE USI CIVICI**
- Allegato 06 **TITOLI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGO**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**
- Allegato 10 **DOCUMENTAZIONI CONDOMINIALI**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, nel deposito telematico finale in Cancelleria.

21/04/2024, Cerveteri (Rm)



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, 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 completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data *21.05.2024 ore 9:45* per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo archfabioarmida@gmail.com note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data *21.05.2024 ore 9:45* , per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita

21/04/2024, Cerveteri (Rm)



RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Come disposto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto:

- ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ha inviato, a mezzo di PEC posta elettronica certificata e/o PEO posta elettronica ordinaria e/o posta cartacea ordinaria mediante racc. A/R, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 21.05.2024 ore 9:45 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo archfabioarmida@gmail.com note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti avessero optato per l'invio delle note mediante raccomandata postale questa sarebbe dovuta comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si sarebbe dovuto cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529.

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa entro il termine di quindici giorni dalla data fissata di udienza del 21.05.2024 ore 9:45 dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura datata 21/04/2024 fatta salva la correzione di alcuni refusi di battitura, il sottoscritto C.T.U. Esperto del Giudice:

- deposita, in formato elettronico in Cancelleria, entro dieci giorni prima dell'udienza fissata, la propria Relazione Peritale composta di n. 30 pagg, completa degli allegati integranti di sotto elencati:
 - Allegato 01 **CATASTO**
 - Allegato 02 **CONSERVATORIA**
 - Allegato 03 **ANAGRAFE**
 - Allegato 04a **URBANISTICA**
 - Allegato 04b **URBANISTICA**
 - Allegato 05 **ATTESTAZIONE USI CIVICI**
 - Allegato 06 **TITOLI POSSESSO E PROVENIENZA**
 - Allegato 07 **VERBALI SOPRALLUOGO**
 - Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
 - Allegato 09 **RILIEVO METRICO**
 - Allegato 10 **DOCUMENTAZIONI CONDOMINIALI**

oltre quelli puramente procedurali richiesti in via suppletiva dall'III.mo G.E.:

RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- **ALLEGATO B** - Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- **ALLEGATO C** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del compendio pignorato;
- **ALLEGATO D** - Descrizione sintetica del compendio pignorato.

L'Esperto del Giudice interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

08/05/2024, Cerveteri (Rm)



RGE151/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it

