

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 82/2024

Promossa da

XXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX

*Giudice dell'esecuzione: **Dott. Stefano Palmaccio***

*Custode Giudiziario: **Avv. Andrea Nocera***

*C.T.U.: **Arch. Maria Teresa Trapani***

Allegato 3

VERSIONE PERIZIA CON PROTEZIONE DATI PERSONALI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

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.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione 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:

- **depositi** entro **sessanta** giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata alla individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.
- **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,

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

almeno **quaranta** 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 **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato

- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

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

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA**Descrizione:**

La sottoscritta architetto Maria Teresa Trapani con studio in Fregene (RM) via Lerici n.66, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 7601

- in data 6/11/2024 veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 82/2024
- in data 8/11/2024 depositava l'accettazione dell'incarico conferitole e prestava il giuramento di rito
- in data 7/01/2025, entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico, depositava nel fascicolo telematico la relazione di stima sintetica e provvisoria
- in data 8/01/2025, prima dei quaranta giorni dalla data fissata per l'udienza, inviava alle parti la relazione peritale con allegata la documentazione fotografica

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	08.11.2024	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	08.11.2024	Consultazione fascicolo	
	Deposito perizia sintetica e provvisoria	07.01.2025		
	Deposito perizia	28.01.2025		
SISTER (Telematico)	Catasto	18.11.2024	Visura catastale	Allegato 6
		18.11.2024	Visura Planimetria catastale	Allegato 6
			Estratto di mappa	Allegato 6

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

	Pubblicità immobiliare	23.01.2025	Ispezione ipotecaria	Allegato 10
GOOGLE	Inquadramento territoriale	10.11.2024		Allegato 7
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Richiesto Accesso agli atti in data 22.11.2024, protocollo n 102132 del 25.11.2024 per Visura documentazione urbanistica in Archivio effettuata il 6.12.2024: P.d.C. n.128 del 24.09.2007, richiesto con protocollo 21184 in data 29.04.2006 Successiva SCIA prot. 24644 del 1.06.2011 in variante al PdC 128/2007 Agibilità n.34 del 9.10.2012		Allegato 7
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Richiesto certificato esistenza/assenza diritti demaniali e usi civici il 9.12.2024 con prot. 0106855 e ricevuto il 10.12.2024		Allegato 7
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Planimetria richiesta in data 18.11.2024 Visura in data 18.11.2024		Allegato 6
	Pubblicità Immobiliare	Ispezione ipotecaria		Allegato 10
ANAGRAFE	Comune di Civitavecchia	-----		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Proprietà	Comune di Civitavecchia: Cessione di diritto di Proprietà del 02.03.2006 Rep.57/2006 trascritto il 31.03.2006 ai numeri 3426/2010 con allegati: Frazionamento Tipo 8639 del 20.12.1993, Delibera di G.M.700 del 15.07.1998, C.D.U. del 12.01.2006 prot.51		Allegato 8
	Atto Ultravennale	Richiesto al Comune di Civitavecchia: Atto procedura espropriativa, decreto Presidente della Giunta Regionale n.2213 del 24.10.1981, Registrato a Civitavecchia il 22.02.82 al n.298 Vol.260 Mod II trascritto il 3.03.82 Reg.Gen. n.1749 Reg.Part. n 1462		Allegato 9
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CIVITAVECCHIA	Primo accesso congiuntamente al custode	25.11.2024/10.30	Positivo	
	Secondo accesso	19.12.2024/10.30		
	Accesso Ufficio Tecnico	6.12.2024	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	18.02.2025 ore 10.15		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-----			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		si	Allegato 11
	Assegnazione della casa coniugale		-----	

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)****Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario			x	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C) -c2	Certificazione notarile redatto dal Notaio dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (Pa) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	dal 1.01.1990 al 31.05.224		x
Segnalazioni al Giudice: si precisa che nell'atto di pignoramento il bene è un terreno della superficie catastale di mq 3.785, al foglio 7 particella 657 di ha 00.37.85; nella relazione notarile viene precisato che: la particella 657 catasto terreni è stata soppressa, è passata all'urbano e ha originato la particella 1434 che oggi rappresenta: Opificio (D1), distinto in catasto al Foglio 7 particella 1434 sub 501 (ex particella 1434 sub 1)				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Come descritto nell'atto di pignoramento:

Porzione Immobiliare sita in Comune di Civitavecchia loc. Monna Felicita, via Alberto La Rosa:

- **terreno sito in Civitavecchia (Rm) distinto in catasto con Foglio 7 part. 657 (Soppresso)**

che nel pignoramento viene così descritto: "terreno della superficie catastale di mq 3.785, confinante con p.lle 1160-1115-1102 del fg. 7, salvo altri, censito nel catasto terreni del Comune di Civitavecchia, al fg. 7 p.la 657 di ha 00.37.85, R.D. € 24,43 R.A. 12,71".

Come precisato nella relazione notarile, la particella 657 catasto terreni è stata soppressa, è passata all'urbano e ha originato la particella 1434 che oggi rappresenta il seguente immobile:

- **Opificio (D1), distinto in catasto al Foglio 7 particella 1434 sub 501 (ex particella 1434 sub 1)**

L'immobile pertanto è attualmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Civitavecchia:

F. 7, p.la 1434, sub 501, via Alberto La Rosa s.n.c., piano T - 1, categoria D/1, zona censuaria 4 rendita euro 20.592,00 - Intestato a:

xxxxxxxxxx (C.F. xxxxxx) sede in Roma (RM) Diritto di proprietà per 1/1

a tutto il giorno 15.04.2024, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risulta **per la quota di 1/1**, di proprietà della xxxxxxxxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx) sede in Roma (RM) in via xxxxxxxxxxxx

IPOTECHE:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta in data 19.03.2009 ai nn. 3668/752, a garanzia di mutuo fondiario del 12.03.2009, per un montante ipotecario di € 1.600.000,00 ed un capitale di € 800.000,00, ai rogiti del Notaio Napoleone Gianluca da Civitavecchia, rep. n° 36736/16495, a favore della xxxxxxxx con sede in Civitavecchia (RM) - codice fiscale xxxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto Civitavecchia xxxxxxxxxxxx e contro: xxxxxxxxxxxx come sopra generalizzata, per un montante ipotecario di € 1.600.000,00 ed un capitale di € 800.000,00. Durata 16 anni 6 mesi avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: terreno in Civitavecchia foglio 7 particella 657. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: In data 14.05.2012 al n. 793 di erogazione a saldo

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 20.04.2016 ai nn. 3716/521, nascente da decreto ingiuntivo del 08.05.2014, Tribunale di Roma, rep. n° 10988, a favore del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma - codice fiscale xxxxxxxxxxxx e contro: xxxxxxxxxxxx nato a xxxx il xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx come sopra generalizzata, per un montante ipotecario di € 85.000,00 ed un capitale di € 95.833,33 avente per oggetto, Beni di xxxxxxxxxxxx per la quota dell'intero in piena proprietà del Terreno in Civitavecchia foglio 7 particella 657, e altro bene intestato a xxxxxxxxxxxx

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

In data 03.05.2022 al n. 398 di restrizione di beni (non inerente)

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 12.05.2016 ai nn. 4386/620, nascente da decreto ingiuntivo del 08.05.2014, Tribunale di Roma, rep. n° 10988/2014, a favore del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto Via xxxxxxxxxxxx C/o Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx e contro: la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come sopra intestata ed il signor xxxxxxxxxxxxxxxx come sopra intestato, per un montante ipotecario di € 85.000,00 ed un capitale di € 95.833,33 avente per oggetto: Beni di xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota dell'intero in piena proprietà di Opificio (D1) in Civitavecchia foglio 7 particella 1434 sub.501 e altri beni xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 15.11.2019 al n. 1112 di restrizione di beni (non inerente), in data 03.05.2022 al n. 394 di restrizione di beni (non inerente)

IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il 15.12.2016 ai nn. 11744/1859, nascente da decreto ingiuntivo del 17.11.2016, Tribunale da Civitavecchia, rep. n° 1710, a favore di xxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cagliari - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx e contro: i signori xxxxxxxxxxxxxxxx come sopra generalizzato e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il 9 xxxxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx e la società xxxxxxxxxxxxxxxx come sopra generalizzata, per un montante ipotecario di € 350.000,00 ed un capitale di € 429.087,17 avente per oggetto Beni di xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota dell'intero in piena proprietà di Opificio (D1) in Civitavecchia foglio 7 particella 1434 sub.501 e altri xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 15.11.2019 al n. 1113, in data 03.05.2022 al n. 395, in data 03.05.2022 al n. 399, di restrizione di beni (non inerente)

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, iscritta il 07.02.2019 ai nn. 1115/184, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06.02.2019, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep. n° 13118/9719, a favore di xxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma - codice fiscale xxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto Via xxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come sopra generalizzata, per un montante ipotecario di € 884.467,88 ed un capitale di € 442.233,94 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Opificio (D1) in Civitavecchia foglio 7 particella 1434 sub.501

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, iscritta il 28.03.2022 ai nn. 3177/564, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 25.03.2022, xxxxxxxxxxxxxxxxx, rep. n° 18840/9722, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma - codice fiscale xxxxxxxxxxxxx, domicilio ipotecario eletto xxxxxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxx come sopra generalizzata, per un montante ipotecario di € 290.538,84 ed un capitale di € 145.269,42 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Opificio (D1) in Civitavecchia foglio 7 particella 1434 sub.501

PIGNORAMENTI:

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 15.04.2024 ai nn.4585/3551, Tribunale di Civitavecchia, rep n.1254,

a favore di xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx come sopra generalizzato, gravante sulla quota dell'intero in piena proprietà di terreno in Civitavecchia F.7 part.657.

SEQUESTRI:

DOMANDE GIUDIZIALI:

- Domanda Giudiziale, trascritta il 22.01.2019 ai nn. 545/419, nascente da esecuzione in forma specifica del 07.12.2018, Tribunale di Civitavecchia, rep. n° 4151/2018, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx come sopra generalizzata avente per oggetto: Fabbricato per attività commerciale (D8) in Civitavecchia foglio 7 particella 1434 sub.1

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione

In via principale: accertare il diritto dell'istante ad acquistare l'immobile di cui e' causa e pronunciare ai sensi e per gli effetti dell'art 2932 cod. civ. una sentenza d'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto di locazione con patto di futura vendita, che tenga luogo dell'inadempimento di xxxxxxxxxx e che produca effetti del contratto non concluso, trasferendo cosi' all'attore la proprieta' del citato immobile, unitamente a tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze; per l'effetto, condannare la xxxxxxxxx, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla refusione delle spese giudiziarie, oltre diritti, onorari, rimborso forfettario per spese generali (12,5%), cpa ed iva come da legge, con clausola di attribuzione al sottoscrittore procuratore in funzione anticipatoria.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Sulla base della certificazione notarile presente in atti, nonché dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso i competenti uffici. per l'immobile di cui trattasi	Allegato 8

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

risulta il seguente quadro della provenienza al ventennio <ul style="list-style-type: none"> Alla Società xxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzata, il diritto di proprietà pari a 1/1 sul bene immobile, per la realizzazione di un complesso industriale, è pervenuto per cessione in diritto di proprietà dal xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, con Atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx del 2/03/2006 Rep.57/2006 trascritto il 31/03/2006 ai nn. 3426/2010 	
PROVENIENZA: La proprietà del terreno, in precedenza, era pervenuta: <ul style="list-style-type: none"> Al xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzato: per espropriazione e occupazione definitiva n. 2213 del 24.10.1981 trascritto il 16/02/1982 ai nn. 1288/1084 ed in rettifica il 03.03.1982 ai nn. 1749/1462 	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO: -----	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di stato civile:	
L'immobile è intestato ad una società, la xxxxxxxxxxxxxxxx	
L'attuale Amministratore Unico è il signor xxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx residente a Civitavecchia.	
-e2 – Certificato di matrimonio e Estratto di matrimonio:	
L'immobile è intestato ad una società	

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

L'immobile che viene descritto nell'atto di pignoramento fa riferimento ad un terreno della superficie catastale di mq 3.785, porzione immobiliare sita in Comune di Civitavecchia località Monna Felicita, via Alberto La Rosa.

Sul lotto di terreno risulta però realizzato un fabbricato identificato come opificio, ovvero un complesso destinato all'attività industriale con l'utilizzo di macchinari fissi, che attualmente è locato come torrefazione.

Immobile	Opificio - Complesso Industriale ad attività produttiva	
COMUNE	Civitavecchia (Rm) - Località Monna Felicita	
VIA/CIVICO	Via Alberto La Rosa n.	
PIANO/INTERNO	Piano Terra e Piano Primo	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano Terra	
	ingresso/atrio	mq. 10.25
	ufficio	mq. 42.44
	disimpegno	mq. 5.31
	ufficio	mq. 15.56
	corridoio	mq. 22.52
	antibagno	mq. 1.56
	bagno	mq. 2.45
	antibagno	mq. 1.90
	bagno	mq. 2.80
	ufficio	mq. 17.16
	locale tecnico	mq. 5.72
	ufficio	mq. 16.20
	ufficio	mq. 19.03
	sala riunioni	mq. 31.87
	ufficio	mq. 12.43
	servizi/antibagno	mq. 6.35

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

	bagno	mq. 2.61
	servizi/antibagno	mq. 6.28
	bagno	mq. 2.65
	opificio area lavorazioni e area deposito	mq. 1.380,90
	Piano Primo Soppalco	
	soggiorno/pranzo	mq. 25.36
	angolo cottura	mq. 4.97
	letto	mq. 13.60
	disimpegno	mq. 2.18
	letto	mq. 14.56
	disimpegno	mq. 1.50
	bagno	mq. 3.60
	bagno	mq. 3.50
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Piano Primo - terrazzo copertura	mq.78,00
Piano Primo - area deposito soppalco	mq.112,00
area esterna	mq. 2.116,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Planimetrie Rilievo e Confronti allegato n. 1 Documentazione Fotografica allegato n. 2
--------------------------------------	---

CONFINI

L'unità immobiliare confina con via Alberto La Rosa, con particelle 1102, 1160, 1115 e 1081 Foglio 7

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
7	1434	501	4	D/1				Euro 20.592,00

Indirizzo: via Alberto La Rosa s.n.c., piano T - 1

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile oggetto della presente stima è un edificio prefabbricato di tipo industriale, costituito da un unico edificio con tre diverse altezze; al piano terra ci sono la zona destinata alla lavorazione, quella a deposito materiali, con sovrastante soppalco e quella ad uffici. Al piano primo, dal terrazzo di copertura si accede al piano del soppalco, che affaccia sulla zona lavorazioni, in parte del quale, senza titolo edilizio, è stato ricavato un appartamento

La proprietà è interamente delimitata da recinzione, attraverso i due cancelli esterni si accede, da via Alberto La Rosa, all'area che circonda il fabbricato dove sono collocati i parcheggi; nell'area esterna, in prevalenza asfaltata ci sono delle aiuole con diversi alberi di ulivo. L'ingresso agli uffici è al piano terra e altri accessi sono presenti in più punti della struttura del capannone.

Allo stato attuale l'immobile è locato ad una società che svolge attività di torrefazione. Impianti e macchinari sono riconducibili alla conduttrice.

Dall'ingresso principale si accede ai locali adibiti ad uffici, sulla destra attraverso un corridoio si trovano oltre i servizi igienici ed un locale tecnico alcuni ambienti ad ufficio e la sala riunione; alcuni locali sono delimitati da tramezzi in muratura ed altri, verso il corridoio, da vetrate; sulla sinistra dell'androne c'è un primo locale di accoglienza molto ampio con un ufficio e attraverso un disimpegno si raggiunge il grande capannone, un unico ambiente composto da una zona centrale per la lavorazione e una zona laterale open space a deposito; in quest'ultima, collocata sul lato lungo del capannone, ci sono anche i servizi igienici con gli spogliatoi per il personale.

Dalla scala esterna si raggiunge, attraverso il terrazzo di copertura, la quota del soppalco che affaccia sulla zona lavorazioni; su parte del soppalco, posto sulla zona a deposito e privo di parapetto, è stato ricavato un appartamento ad uso esclusivo interno di circa 70 mq. di superficie utile (utilizzato dai gestori dell'attività).

La zona uffici ha finiture di buona qualità, le pareti sono tinteggiate e gli ambienti sono quasi interamente controsoffittati; i pavimenti sono in gres porcellanato chiaro effetto parquet ad eccezione dei servizi che hanno pavimenti in piastrelle di ceramica colorata e pareti rivestite in parte con piastrelle di ceramica di varie tonalità di rosa; i bagni sono dotati di vater e lavandino e un altro lavandino è nel locale antibagno; le porte sono in legno bianco, alcune a battente e alcune scorrevoli, gli infissi sono di colore verde.

Lo stato manutentivo generale è buono ad eccezione di alcune macchie di umido visibili in più parti della zona uffici.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

Il capannone ha accessi anche carrabili su più lati ed è dotato di porte tagliafuoco di sicurezza e di emergenza e di impianto antincendio; i pavimenti sono in battuto di cemento ad eccezione dei servizi igienici che hanno pavimenti in piastrelle di ceramica verdi e alle pareti piastrelle di ceramica chiara, i bagni sono dotati di vater e lavandino con scaldabagno elettrico e i locali antibagno/spogliatoio di docce e lavabo.

Il soppalco affaccia internamente sulla zona lavorazioni ed è privo di parapetti; l'appartamento è stato realizzato su parte del soppalco e si compone di ingresso/soggiorno con cucina, disimpegno due camere da letto e due bagni.

Tutto l'edificio è dotato degli impianti necessari per svolgere l'attività; impianto idrico e fognario, impianto antincendio, di aerazione e di condizionatori; l'impianto elettrico a vista è di tipo industriale. Degli impianti non sono state fornite le certificazioni.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'accessibilità all'interno dell'area è garantita da due passi carrabili su via Alberto La Rosa; attraverso i due grandi cancelli scorrevoli si entra nella proprietà interamente delimitata sui quattro lati da muro di cinta; nell'area di pertinenza che circonda il fabbricato sono presenti i posti auto e molte piante di ulivo che caratterizzano il luogo.

L'edificio si compone di tre volumi con diverse altezze, all'interno dei quali, nel corpo di fabbrica più basso, sono ubicati gli uffici, nella zona intermedia e soppalcata l'area deposito e in continuità il grande ambiente/capannone per le lavorazioni.

Costruito fra il 2008 ed il 2011, l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione e nella sua semplicità, quale edificio industriale, risulta progettato e realizzato con linee architettoniche che lo rendono piuttosto interessante, in particolare modo nella parte ad uffici dove sono presenti nella facciata elementi curvi e grandi vetrate che alleggeriscono e caratterizzano l'estetica del fabbricato.

Sul prospetto **est**, ovvero la facciata principale, si trova l'ingresso alla zona dedicata agli uffici mentre sui vari lati del capannone sono presenti gli ingressi anche carrabili al capannone ed alla zona deposito. Il fabbricato è provvisto di diverse uscite di emergenza.

L'area esterna è quasi interamente asfaltata nelle aree di parcheggio, dove sono stati piantati gli alberi di ulivo, alcuni camminamenti sono rivestiti in piastrelle di gres colorato grigio e rosso. I percorsi in copertura e le scale sono pavimentati e protetti da parapetti in parte in muratura e in parte con ringhiera.

Complessivamente l'esterno si presenta in buono stato di manutenzione.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972, modificato dal D.L. 22.6.2012 n.83 art.9,

si ritiene che l'immobile pignorato non sia soggetto ad esenzione di imposta

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

Confrontando la situazione catastale dell'unità immobiliare, oggetto della presente procedura, così come risulta in essere alla data del conferimento dell'incarico, con lo stato dei luoghi si riscontra:

- **Descrizione attuale del bene:** Fabbricato destinato all'attività industriale - Opificio (D1), censito nel catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1434 sub 501 (ex particella 1434 sub 1) in Comune di Civitavecchia via Alberto La Rosa n. piano terra e primo, confinante con via Alberto La Rosa, particelle 1102, 1160, 1115, 356 e 1081.
- **Descrizione contenuta nel pignoramento:** Porzione immobiliare sita in Comune di Civitavecchia loc. Monna Felicità, via Alberto La Rosa e precisamente terreno censito nel catasto terreni del Comune di Civitavecchia, al fg. 7 p.lla 657, della superficie catastale di mq 3.785, confinante con p.lle 1160-1115-1102 del fg. 7, salvo altri, di ha 00.37.85, R.D. € 24,43 R.A. 12,71

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

I dati catastali indicati nel pignoramento fanno riferimento allo stato del bene (terreno) antecedentemente all'edificazione del lotto (opificio).

Si precisa quanto segue:

la particella 657 al Foglio 7 del catasto terreni è stata soppressa e ha originato la particella 1434 del Foglio 7 del catasto fabbricati.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
<p>Immobile in via Alberto La Rosa n. snc, piano terra e primo – Civitavecchia (Rm)</p> <p>- Opificio – sub 501, F.7, part.1434</p> <p>Nel catasto il numero civico non è specificato; si dovrà quindi procedere alla variazione catastale per inserire i numeri civici.</p> <p>Confrontando le planimetrie depositata in catasto il 22.07.2014, con lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo del 25.11.2024 e 19.12.2024 si rilevano alcune difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> al piano terra - le planimetrie catastali rispettano lo stato dei luoghi fatta eccezione per la mancata rappresentazione di una porta nella zona uffici e per la rappresentazione grafica di alcuni tramezzi in muratura al posto di divisori con vetrate. al piano primo – le planimetrie catastali indicano il soppalco interamente come archivio, mentre in parte del soppalco risulta realizzato un appartamento; sul terrazzo in copertura è rappresentata una diversa delimitazione del camminamento. <p>Per quanto concerne le rilevate difformità, si precisa che le stesse non ne pregiudicano la vendibilità.</p> <p>In questa sede non si procede a rettifica catastale in quanto il futuro eventuale acquirente dovrà provvedere all'aggiornamento al Catasto dopo aver regolarizzato la situazione dal punto di vista urbanistico.</p> <p>Per la presentazione della variazione catastale all'agenzia del Territorio, dovranno essere considerate le spese vive e le spese tecniche per la predisposizione della pratica che ammontano circa a euro 600,00</p>

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile in Civitavecchia, via Alberto La Rosa – Estratto Foglio Mappa Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizi Catastali scala 1:4000 F 7, particella 1434.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

<p>Strumento urbanistico comunale:</p> <p>P.R.G. di Civitavecchia: Art.22 N.T.A.</p>

Quesito 4.B) - CDU

<p>Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):</p> <p>-----</p>
--

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

<p>Regolarità edilizia:</p> <p>A seguito di accesso agli atti al Comune di Civitavecchia, per prendere visione ed estrarre copia dei fascicoli delle pratiche edilizie inerenti la proprietà, al fine di accertarne la conformità si evince che per la stessa sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> Permesso di Costruire P. d C. n.128/2007 (richiesto in data 29/04/2006 prot. 21184) rilasciato il 24.09.2007 Segnalazione Certificata di Inizio Attività S.C.I.A. (in variante al permesso di costruire 128/2007) del 1/06/2011 n. 24644 presentata il 7/06/2011 prot. 2173/3 e successivo nuovo elaborato grafico del 31.07.2012 prot.4148 ad integrazione della SCIA per alcune imperfezioni grafiche riportate nell'elaborato progettuale. <p>Fra i documenti depositati in Comune c'è l'atto d'obbligo del Notaio xxxxxxxxxxxx del 8 novembre 2007 rep n.34394/15108 che vincola le superfici a parcheggio.</p>
--

Quesito 4.D) - Agibilità

<p>Dichiarazione di agibilità:</p> <p>Certificato di Agibilità n. 34 del 9 ottobre 2012 rilasciato dal Comune di Civitavecchia</p>

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi
<p>Immobile in via Alberto La Rosa – Comune di Civitavecchia (Rm).</p> <p>Ponendo a confronto lo stato dei luoghi con la documentazione acquisita si evidenziano difformità nella proprietà oggetto della presente relazione meglio identificate nelle planimetrie allegate.</p> <p>Le difformità riscontrate fra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimo sono quelle di seguito elencate e in sintesi consistono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di tramezzi divisorii in muratura ed in vetro al piano terra nella zona uffici per diversa distribuzione degli spazi interni. - cambio di destinazione d'uso con aumento di superficie utile di parte del soppalco al piano primo, dove è stato realizzato un appartamento. <p>Rilevato quanto sopra l'unità immobiliare risulta non conforme ed illegittima dal punto di vista urbanistico-edilizio.</p> <p>Sanabilità:</p> <p>posto che il cambio di destinazione d'uso ad abitazione con aumento di superficie utile di parte del soppalco al piano primo, come si evince dal permesso di costruire n.128 del 2007, dalla SCIA in variante del 2011 prot. 24644 ed elaborato grafico del 31.07.2012 prot.4148, dal fine lavori datato 16.09.2011, risulta successivo alla Legge 24/11/2003, ultima Legge in materia di condono edilizio e quindi non sanabile.</p> <p>Ne deriva che per le opere su indicate non sanabili dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da permesso di costruire e SCIA in variante e pertanto le suddette opere dovranno essere demolite</p> <p>posto che sono state rilevate alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni nella zona uffici</p> <p>Le variazioni interne potranno essere regolarizzate urbanisticamente tramite presentazione di procedura CILA in sanatoria.</p> <p>Le spese per la definizione delle pratiche che comprendono oblazione fissa più i diritti di segreteria e gli oneri tecnici ammontano a € 3.000,00.</p> <p>Per le demolizioni, lo smaltimento e il ripristino dello stato legittimo si stima che i costi ammontino ad € 18.000</p> <p>Il totale dei costi è quindi dato da € 3.000+18.000 = € 21.000 totale complessivo</p>

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		x
<i>Vincolo storico:</i>		x
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		x
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: -----</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: -----</i>
<i>Spese condominiali: -----</i>
<i>Altro: -----</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

<p>Certificato ricevuto il 10.12.2024, dal Comune di Civitavecchia, che accerta che l'immobile distinto al F. 7 particella 1434 ricade esternamente agli ambiti interessati dalle delibere di G.R. 476/2020 e G.R. 414/2024 e che in relazione alla ricognizione catastale di cui alla citata delibera di C.C. n 99/2018 e alla nota di precisazione resa in data 18.05.2023 prot. generale n. 51355, è individuata in ambito con la seguente dicitura: "terreni ritenuti liberi a seguito della Transazione del '29" in relazione agli atti richiamati è da ritenersi "esente dal particolare regime giuridico dei domini collettivi e degli usi civici".</p>
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024**Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile**

Immobile pignorato	Libero	Occupato
Immobile in via Alberto La Rosa n.8-8a - Comune di Civitavecchia (Rm)	No	Affittato con contratto regolare
L’immobile risulta occupato, con contratto di locazione, dalla xxxxxxxxxxxx che ivi svolge la propria attività		

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobili in Via Alberto La Rosa n.8-8a, Civitavecchia (Rm)	xxxxxxxxx 1/1	Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto è un Atto di Cessione in Diritto di Proprietà delle aree comprese nel Piano per gli insediamenti Produttivi del Notaio del Comune di Civitavecchia, viceSegretario Generale avv. xxxxxxxx del 2/03/2006 Rep.57/2006 Trascritto il 31.03.2006 ai nn. 3426/2010 – data anteriore al pignoramento	Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 30/04/2024 al numero 4585/3551 nascente da verbale pignoramento immobili n 1254 del 15/04/2024 – Tribunale di Civitavecchia (Rm) A favore di xxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxx e contro xxxxxxxxx, sopra generalizzato, per la quota di 1/1
		Contratto di locazione ad uso commerciale alla xxxxxxxxxxxx srl con sede legale in xxxxxxxxxxxx registrato il 17.12.2019 al n.4004 serie 3T all’Ufficio Territoriale di Civitavecchia - decorrenza dal 1.12.2019 al 30.11.2025	30/04/2024

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

<p>Nell’immobile oggetto della presente stima è svolta attività di xxxxxxxxxxxx.</p> <p>L’Amministratore Unico della xxxxxxxxxxxx, signora xxxxxxxxxxxx, ha fornito:</p> <p>- copia del contratto di locazione ad uso commerciale, locatore xxxxxxxxxxxx, legale rappresentante pro tempore signor xxxxxxxxxxxx, conduttore xxxxxxxxxxxx – legale rappresentante signora xxxxxxxxxxxx, stipulato per la durata di sei anni dal 1.12.2019 al 30.11.2025 canone di locazione di € xxxxxxxxxxxx annue da pagarsi in 12 rate uguali mensili anticipate di € xxxxxxxx scadenti il 5° giorno di ogni mese, registrato all’Ufficio Territoriale di Civitavecchia il 17.12.2019 al n.4004 serie 3T (allegato 11)</p> <p>L’art.4 del contratto prevede che sull’importo decorrerà aumento secondo indice ISTAT.</p>				
--	--	--	--	--

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----		
Contratti di locazione ad uso commerciale	17.12.2019	30/04/2024	X	

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

L’immobile in oggetto non risulta fra i casi previsti dal presente quesito.

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

<p>Si ritiene la non rispondenza del canone di locazione al valore di mercato al momento della sottoscrizione del contratto in data 17.12.2019</p> <p>L’importo risulta molto inferiore anche al valore calcolato applicando i dati minimi OMI che, consultando la banca dati per i capannoni industriali ricadenti in zona E1 per il primo semestre 2019, indica un valore compreso fra 4 €/mq e 5.5 €/mq.</p>

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

Presi in considerazione i valori OMI, lo stato manutentivo, l'età e l'ubicazione dell'immobile, applicando una riduzione del 10% al valore minimo di €/mq/mese 4 che viene ad assumere il valore di €/mq/mese 3,6 da applicare sulla superficie locativa dell'immobile, considerato che la superficie locativa è di mq 1.843, il canone dovrebbe essere pari a:
 $€ 3,6 \times \text{mq } 1.843 = 6.634 \text{ €/mese arrotondati a } 6.600 \text{ €/mese.}$

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

Notifica atto di pignoramento:		Atto di pignoramento notificato alla xxxxxxxxxxxxxxxx ed all'A.U. signor xxxxxxxxxxxxxxxx in data 10/04/2024.		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Porzione immobiliare sita in via Alberto La Rosa Civitavecchia (Rm) in località Monna Felicita – terreno della superficie catastale di mq.3.785	xxxxxxxxxxx x A.U.: xxxxxxxxxxx xx	F. 7, particella 657	1/1	Atto di Compravendita del 02.03.2006, Notaio Comune di Civitavecchia (Rm) Rep.57/2006 trascritto il 31.03.2006 ai numeri 3426/2010
Segnalazioni al Giudice: identificazione attuale dell'immobile come illustrato nella presente relazione:				
Immobile in via Alberto La Rosa Civitavecchia (Rm) in località Monna Felicita – Opificio	xxxxxxxxxxx xxxxxx	F.7, particella 1434, sub 501	1/1	

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> stante le caratteristiche si ritiene che il bene pignorato non sia divisibile in natura.
Lotto unico di vendita

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: viste le caratteristiche del bene si ritiene di dar luogo ad un unico lotto di vendita

9. STIMA**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**• **Superficie commerciale**

Immobile in via Alberto La Rosa n.8/8a Civitavecchia (Rm) Località Monna Felicita Opificio con uffici		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 1.669,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 1.669,00
Accessori	soppalco	mq.198,00	mq.198x10%=	mq 19,80
	terrazzo copertura	mq. 78,00	mq 78,00 x 10%=	mq 7,80
	area esterna scoperta	mq. 2.116,00	mq 2.116 x 10%=	mq 211,60
			Superficie commerciale	mq 1908,00
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Riferimento OMI – Banca dati quotazione immobiliare: Comune di Civitavecchia				

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

Suburbana – Zona di espansione Scaglia – Borgata Aurelia

Codice Zona E1

Valori di Mercato primo semestre 2024

Capannoni industriali – stato conservativo normale

Borsino Immobiliare

Zona periferica – di espansione Scaglia – Borgata Aurelia

Capannoni produttivi

Valori di mercato locali

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Opificio	Val. locali	Min. 399 ÷ Max. 473	€/mq 436	€/mq 515
	OMI	Min. 500 ÷ Max. 750	€/mq 625	
	BI	Min. 342 ÷ Max. 628	€/mq 485	

Adeguamenti e correzione del valore di mercato

In considerazione dello stato oggettivo rilevato in sito, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile che necessita di interventi di manutenzione per la presenza di alcune macchie di umidità e dello stato locato, si adotta il coefficiente correttivo pari al 10% del valore di mercato:

€/mq 515 - 10%=€/mq 463**Valore di mercato compendio pignorato**

Opificio in via Alberto La Rosa n.8/8a – Località Monna Felicita a Civitavecchia (Rm)

Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
	1.908,00	463	883.404
Valore di Mercato in cifra tonda			883.400

Detrazione per sanatoria edilizia

Costo Regularizzazione abuso € 3.000

- Altri tipi di detrazione

Variazione catastale € 600

Ripristino Stato dei luoghi € 18.000

- Stima del valore di mercato

Valore di mercato detratto: costo sanatoria, variazione catastale, ripristino stato dei luoghi.

Immobile in	€	€/00
Comune di Civitavecchia (Rm) Località Monna Felicita via Alberto La Rosa 8/8a Opificio con uffici e corte esclusiva	€ 883.400 – (3.000+600+18.000)	
TOTALE		€ 861.800

Valore di Mercato in cifra tonda	€ 862.000 (Euro ottocentosessantaduemila)
----------------------------------	---

La presente relazione viene trasmessa alle parti per posta elettronica per presa visione. Provvederò ad integrare la stessa sulla base delle eventuali osservazioni prodotte dalle parti che dovranno pervenire alla sottoscritta nel termine perentorio di 10 giorni dall'invio della presente bozza.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

Fiumicino, 8.01.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Maria Teresa Trapani



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

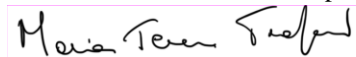
Allegati:

Allegato 2 – Documentazione fotografica

Fiumicino, 8.01.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Teresa Trapani



Relazione peritale con allegata documentazione fotografica inviata in data 8.01.2025 alle parti in causa per presa visione. Non essendo pervenute osservazioni, la presente relazione completa di tutti gli allegati viene trasmessa, in formato elettronico, al Tribunale Civile di Civitavecchia in data odierna, con la seguente nota integrativa.

Ad integrazione di quanto esposto nella relazione, già trasmessa alle parti in data 8.01.2025, ritengo doveroso precisare che:

essendo in essere una Convenzione con il Comune di Civitavecchia, per il trasferimento dell'area ceduta in proprietà, in base all'art.14 del Regolamento comunale approvato con delibera CC n. 77/2024, a coloro che sono in possesso dei requisiti per essere assegnatari dei lotti in zona PIP secondo i criteri sanciti dall'art. 3 e previa autorizzazione del comune, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza fra il prezzo di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto stabilito in convenzione rivalutato secondo gli indici ISTAT.

In base al comma 4 dell'art.14 della stessa Delibera, dal sesto anno compiuto dalla dichiarazione di fine lavori dei manufatti occorre corrispondere l'importo così determinato (differenza tra il prezzo di mercato dell'area da cedere al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto in convenzione) decrementato in ragione del 10% per ogni anno.

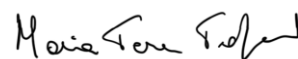
In base al comma 7 dell'art.14, decorsi 15 anni dal fine lavori il trasferimento delle aree cedute in proprietà potrà essere liberamente eseguito, previa autorizzazione del comune e senza alcun pagamento, a terzi che sono in possesso dei requisiti per essere assegnatari dei lotti in zona PIP secondo i criteri sanciti dall'art. 3 del Regolamento (Allegato 12).

Si stima pertanto che ad oggi **la somma da corrispondere per il trasferimento dell'area in proprietà sia di € 28.000**, calcolata in base al prezzo attuale di mercato fissato, con delibera CC n.16/2024 (Allegato 12), per l'area assegnata in convenzione, di €/mq 38,64; nella stima si è tenuto conto della differenza fra il prezzo attuale di mercato ed il prezzo di acquisto indicato in convenzione e del decremento del 10% per ogni anno a far data dal sesto anno compiuto dal fine lavori, dichiarati ultimati il 16.09.2011.

Tale somma è soggetta a decremento del 10% fino al raggiungimento dei 15 anni dal fine lavori quando il trasferimento, ai soggetti che abbiano i requisiti per essere assegnatari dei lotti in zona PIP potrà essere eseguito, previa autorizzazione del Comune, senza alcun pagamento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Maria Teresa Trapani



Allegati:

ALLEGATO 1 – Elaborati tecnici

ALLEGATO 2 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 3 – Versione della perizia con protezione dei dati personali

ALLEGATO 4 – Foglio riassuntivo identificativi catastali

ALLEGATO 5 – Descrizione del bene

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 82/2024

ALLEGATO 6 - Documentazione catastale

ALLEGATO 7 – Documentazione urbanistica

ALLEGATO 8 – Atto di proprietà

ALLEGATO 9 – Atti di provenienza

ALLEGATO 10 – Ispezione ipotecaria del 23 gennaio 2025

ALLEGATO 11 – Contratto di locazione

ALLEGATO 12 - Convenzione

Fiumicino, 28.01.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Maria Teresa Trapani