

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 147/2024**

GIUDICE: **Dott. Stefano Palmaccio**

C.T.U.: **Ing. Francesco Pepi**

CUSTODE: **Dott. Dario Di Vaia**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà 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 Dott. Ing. Francesco Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, in data 11/10/2024 fu nominato dal Giudice Dott. Stefano Palmaccio del Tribunale di Civitavecchia, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n° 147/2024, promossa da ----- contro la società -----.

Il quesito posto fu quello sopra riportato, distinto in più punti.

Quindi il G.E. assegnò all'Esperto termine fino a 20 giorni prima dell'udienza ex art. 569, inizialmente fissata al 18/02/2025 e poi rinviata al 03/06/2025, per il deposito della relazione definitiva.

Lo scrivente in data 01/02/2025 si recò insieme al Custode designato presso l'immobile oggetto di perizia; era presente la signora -----, identificatasi come nipote del deceduto amministratore della società eseguita, -----.

Ella consentiva l'accesso degli Ausiliari e lo svolgimento delle operazioni di rilievo.

Un secondo sopralluogo veniva svolto il giorno 15/02/2025, per ulteriori misurazioni e accertamenti.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	25/10/2024	Accettazione telematica incarico.	
	Fascicolo telematico	15/10/2024	Consultazione e download dei documenti in atti.	
	Deposito perizia			
CATASTO E CONSERVATORIA	Catasto	28/10/2024	Estrazione planimetria dell'immobile, visura storica catastale, estratto di mappa.	C1
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	15/10/2024	Localizzazione dell'immobile.	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica e S.U.A.P.	S.C.I.A. S.U.A.P. del 21/06/2016 per subingresso della ----- in attività di somministrazione.		E
		S.C.I.A. S.U.A.P. n. 54117 del 21/09/2012 per subingresso della società ----- in attività di somministrazione esistente.		

UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune di Bracciano			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
VIA AURELIA NORD 18 - CIVITAVECCHIA	1° Sopralluogo	01/02/2025 ore 9.30	Esito positivo – Avvio delle operazioni peritali ed esecuzione del rilievo metrico e fotografico dei beni.	F
	2° Sopralluogo	15/02/2025 ore 10.00	Esito positivo – Ulteriori misurazioni e accertamenti.	
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Accesso agli atti	17/12/2024 ore 10.00	Estrazione della prima parte della documentazione urbanistica.	E
		07/02/2025 ore 11.30	Estrazione della S.C.I.A. S.U.A.P. del 21/09/2012.	
		14/02/2025 ore 11.30	Confronto con i funzionari tecnici sulla documentazione reperita in atti.	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA’	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	12/08/2024		SI
Segnalazioni al Giudice: E' stata depositata in atti dal Creditore una relazione del Dott. xxxxxxxx, Notaio in Perugia. In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma la correttezza. Il Creditore ha depositato anche un aggiornato estratto di mappa catastale.				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobile 1: Immobile in Civitavecchia, Via Aurelia Nord 18/B - fg. 11 part. 68 sub. 3.

IPOTECHE:
- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO , iscritta ai nn. 10525/1774 in data 13 novembre 2018, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio xxxxxxxx di Civitavecchia (RM) del 12 novembre 2018, numero di repertorio 3788/2655 - Importo totale € 160.000,00 - Importo Capitale € 80.000,00 - durata 20 anni, a favore di xxxxxxxx xxxxxxxxx. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ----- sede -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
PIGNORAMENTI:
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI , trascritto ai nn. 9086/7034 in data 12 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep presso il Tribunale di Civitavecchia del 16 luglio 2024, numero di repertorio 2472, a favore di xxxxxxxxx sede Milano (MI), codice fiscale 12244340969, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ----- sede -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Si	Si
PROVENIENZA (1. F): La provenienza è tracciata con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento.	
DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Nella certificazione del Notaio xxxxxxxxxxxx, redatta a seguito delle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Civitavecchia, è correttamente riportato che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto alla società ----- per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di atto notarile pubblico di compravendita del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto ai nn. 10524 / 7414 il 13/11/2018, dai coniugi -----	

(nato a ----- il -----) e ----- (nata a ----- il -----). Tuttavia, contrariamente a quanto asserito nella relazione, questi non possedevano la quota di 1/2 ciascuno del locale in regime di separazione dei beni.

Il CTU ed il Custode, analizzando congiuntamente la provenienza dell'immobile, hanno infatti accertato che il sig. -----, al momento della vendita, fosse proprietario per la quota totale di 3/4 e la sig.ra ----- solo per 1/4, come peraltro specificato anche nella visura storica catastale. In effetti, sull'atto R.G. 10524 del 2018 è espressamente specificato che entrambi vendettero *"per i propri diritti e complessivamente per l'intero"*.

A ----- e ----- l'immobile era pervenuto a seguito di due distinti atti:

- Compravendita trascritta al n. 823 in data 14/05/1955 per Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, mediante la quale ----- e ----- acquistarono ciascuno 1/2 della nuda proprietà del bene da -----.
- Dopo la morte di quest'ultimo, avvenuta il 14/12/1963, sarebbe seguita la riunione di usufrutto, che non viene però espressamente menzionata nella relazione notarile.
- Compravendita trascritta ai nn. 10288/6068 del 24/09/2005 a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, con cui la sig.ra ----- e il sig. ----- acquistarono ciascuno la quota di 1/4 della proprietà, in regime di comunione legale, dal sig. -----.

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Il creditore non ha depositato alcun certificato di stato civile, essendo l'esecutata ----- una società di capitali.

-e2 – Certificato di matrimonio:

Lo scrivente Esperto non richiesto alcun certificato di stato civile o estratto di matrimonio, essendo l'esecutata ----- una società di capitali.

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

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

Immobile 1	Tipo : Appartamento	
COMUNE	CIVITAVECCHIA	
VIA / CIVICO	VIA AURELIA NORD 18/B	
PIANO/INTERNO	Piano T	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Locale commerciale	mq 119,96

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq 119,96	
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
--							--	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Allegato A1 – Planimetrie interne di rilievo Allegato A2 – Documentazione fotografica			
CONFINI								
Altre u.i.; distacco verso Via Aurelia Nord;								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
11	68	3	4	C/1	4	114 m ²	Totale: 96 m ²	€ 1.831,05
Indirizzo: Via Aurelia Nord n. 18, Civitavecchia, piano T								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il bene oggetto di perizia è sito in Via Aurelia Nord 18/B e consiste in un locale commerciale al piano terra di un fabbricato che conta anche un ulteriore livello, a quota inferiore, sul lato mare. Salendo alcuni gradini dal margine della carreggiata, si giunge ad un ballatoio di circa 12 mq che, dall'esame della mappa catastale, della planimetria del sub. 3 nonché dell'ultimo atto di compravendita, si deduce essere ricompreso nella proprietà stradale e non appartenere alla Società esecutata. Tale terrazzino è stato verandato, senza titolo edilizio noto, con una tettoia in legno, chiusa al perimetro con teli in plastica traslucidi e alcuni pannelli opachi. La struttura copre e protegge il portoncino del locale, che immette in un vestibolo a pianta quadrata, delimitato internamente da un ulteriore serramento vetrato. Si entra quindi in un più ampio ambiente rettangolare di quasi 25 mq, che fungeva, durante l'esercizio della trattoria, da spazio per l'accoglienza. Il vano ospita un grosso camino, presumibilmente utilizzato anche come forno a legna, a fianco dell'ingresso e comunica direttamente con la cucina. Quest'ultima misura 24,5 mq ed è dotata di una seconda porta verso la veranda. In fondo, sul lato corto opposto, si trova uno stanzino di forma trapezia, destinato ad area di lavaggio. La sala principale ha una superficie di 57 mq e gode di tre grandi finestre sul prospetto fronte mare. Nell'angolo nord ovest è stato invece ricavato un piccolo disimpegno e un antibagno che conducono all'unico servizio igienico dell'immobile. Di fronte al bagno, dietro una porta in alluminio, è presente una scala esterna che discende, correndo lungo la parete del fabbricato, ad un'area cortilizia estranea alla proprietà pignorata, autonomamente censita nel catasto terreni alla particella 599 come								

ente urbano ma non connessa ad alcun edificio.

Sebbene su una piccola porzione della stessa, delimitata senza diritto con una bassa rete metallica, si siano rinvenuti un serbatoio gpl e due cisterne d'acqua verosimilmente a servizio del ristorante, non può assumersi tale area come legittima pertinenza del locale e quindi essa non è stata inclusa nella stima.

L'altezza interna varia nelle diverse stanze, principalmente per la presenza, nelle zone aperte al pubblico, di controsoffittature di arredo con pannelli in polistirolo.

La proprietà è collegata alla rete idrica ed elettrica ed è dotata di condizionatori split a pompa di calore per il riscaldamento, dei quali non è stato tuttavia possibile verificare il funzionamento in mancanza di un'utenza luce attiva.

Sono presenti altresì dei radiatori in alluminio che però, per quanto riferito in sede di sopralluogo, non sarebbero collegati ad alcun generatore. In effetti si è rinvenuta esclusivamente una piccola caldaia alimentata a gpl nell'area lavaggio che, conformemente a quanto dichiarato dal titolare dell'Impresa nell'ultima S.C.I.A. depositata al S.U.A.P., si ritiene fosse impiegata esclusivamente per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel Comune di Civitavecchia è attivo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti porta a porta.

Gli interni si giudicano complessivamente in ordinario stato di conservazione, seppure l'immobile sia sostanzialmente abbandonato dal 2020.

La pavimentazione non è omogenea, ma è quasi ovunque realizzata in gres, con elementi di medio formato. Di modesta qualità e alquanto vetusti risultano i mattonati chiari della toilette e soprattutto della cucina, dove si distinguono dei rappezzi con piastrelle di diversa tipologia. Nella sala principale è invece presente un più moderno pavimento in laminato, di colore noce scuro.

Privi di pregio sono anche i maiolicati, ove presenti, e i sanitari del bagno.

Le finestre sono in alluminio color bronzo, di non recente produzione. Essendo dotate di doppi vetri, appaiono comunque sufficientemente performanti dal punto di vista dell'isolamento termo-acustico.

Le porte dell'antibagno e del wc sono di tipo tamburato, con pannelli color miele.

Intonaci e tinteggiature risultano in discrete condizioni, pur con isolate sporcature ed un più evidente sfarinamento superficiale su uno dei tramezzi di separazione tra la sala più grande e la sgatteria.

Non si sono rilevate tracce di condensa, di umidità di risalita sulle murature o di

infiltrazioni dalla copertura, tranne alcuni segni di bagnatura sul soffitto del wc e dell'antibagno. Nello stanzino di lavaggio si evidenziavano locali percolazioni attorno al foro della canna fumaria della caldaia.

Non si è potuto osservare direttamente i solai delle due stanze principali, in quanto nascosti dai controsoffitti. Questi ultimi non mostravano comunque macchie o ammaloramenti.

L'immobile, in cui sono ancora conservati il mobilio, le attrezzature, gli elettrodomestici e le suppellettili del ristorante, è attualmente inutilizzato poiché l'attività fu interrotta nel 2020, in concomitanza con l'emergenza sanitaria del Covid-19, e non è mai più ripresa, a causa del sopravvenuto decesso del titolare e socio unico della -----, sig. -----.

La sig.ra -----, nipote del suddetto, riferiva agli ausiliari che il bene si trova ora nel possesso delle signore -----, nata a ----- il -----, e -----, nata a -----, sorelle del defunto. Le due eredi non avrebbero ancora tuttavia perfezionato la successione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile pignorato sorge in un'area periferica dell'abitato di Civitavecchia, lungo la Via Aurelia Nord, che collega il centro urbano (distante circa 2,5 km) con le frazioni "La Scaglia", "Pantano" e "Borgata Aurelia".

Il fabbricato è inserito tra due più alte palazzine a destinazione residenziale. Poco lontano dal prospetto verso mare si trova la recinzione che delimita l'area portuale mentre a nord, oltre la Statale e la ferrovia, si estende la zona artigianale-industriale della città.

Nei dintorni sono presenti talune abitazioni sparse, una casa di riposo per anziani ed alcune altre attività produttive; una fermata degli autobus di linea è posta proprio di fronte all'ingresso del locale, sul lato opposto della strada.

La facciate esterne dell'edificio appaiono complessivamente in mediocre stato di conservazione e necessitano di un generale intervento di manutenzione.

Quesito 2.B)

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

Immobile - Foglio 11 part. 68 sub. 3

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

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

Si riscontra piena conformità tra i dati identificativi del bene riportati sul pignoramento e gli attuali estremi catastali. Sia nella trascrizione dell'atto che sulla visura è riportato per l'immobile l'indirizzo Via Aurelia Nord 18, mentre sull'elaborato grafico catastale e su tutta la documentazione connessa alla pratica SUAP di autorizzazione all'esercizio della attività di ristorazione è indicato il civico 18/B.

Le informazioni disponibili consentono comunque l'esatta individuazione dell'immobile.

Sono state acquisite dall'Esperto la planimetria del locale, la relativa visura storica e l'estratto di mappa del foglio 11.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto**

Immobile - Foglio 11 part. 68 sub. 3

Per la proprietà oggetto di esecuzione è presente in Catasto una sola planimetria, redatta e depositata in data 04/02/1971 dal Geom. xxxxxxxx.

Malgrado le approfondite ricerche svolte dallo scrivente presso l'archivio comunale, non sono stati reperiti titoli autorizzativi e progetti approvati relativi all'immobile.

Nel fascicolo dalla S.C.I.A. consegnata nel 2016 allo Sportello S.U.A.P. per il subentro nell'attività di ristorazione della ----- si è trovata, in effetti, una certificazione ufficiale rilasciata già in data 08/11/1991 dall'allora Assessore all'Urbanistica, in cui si attesta che la costruzione del fabbricato di Via Aurelia Nord 18/B sia avvenuta prima del 1940; l'Amministrazione rappresentava altresì di non disporre di documenti risalenti a tale periodo storico, poiché essi andarono probabilmente smarriti o distrutti nel corso dell'ultima guerra mondiale.

Nessun elaborato grafico fu allegato alla pratica, che non prevedeva del resto interventi edilizi di alcun genere, né alla precedente analoga Segnalazione di Inizio Attività prot. n. 54117 del 2012, intestata alla società -----.

Alla luce di ciò la planimetria catastale del 1971 si configura come unico riferimento di legittimità dell'esistente. L'Esperto, eseguiti i rilievi in sito, ha accertato la sussistenza di alcune incongruenze tra essa e la reale conformazione dell'immobile, che possono essere

schematicamente elencate come segue:

1. Presenza al vero di una tettoia in legno, di tipo non amovibile, a copertura dell'intero ballatoio antistante l'ingresso, per nulla rappresentato in planimetria in quanto facente parte della proprietà stradale. La struttura è chiusa al perimetro con teli in plastica avvolgibili e alcuni pannelli opachi in tavolato.
2. Presenza di un vestibolo interno di superficie pari a 3 mq, delimitato da un divisorio lungo 190 cm sul lato sinistro del portoncino di accesso e da una porta a vetri.
3. Differente posizionamento dei vani di passaggio e delle aperture passavivande tra il disimpegno, la cucina e la sala principale.
4. Diversa allocazione del servizio igienico e maggiore ampiezza dello stanzino adibito ad area di lavaggio.
5. Assenza della comunicazione diretta tra quest'ultimo ambiente e l'area dedicata al servizio ai tavoli.
6. Esistenza di un piccolo corridoio con funzione di antibagno in prossimità dell'angolo nord-ovest della sala.
7. Presenza in cucina di un'uscita secondaria verso il ballatoio esterno in luogo della finestra riportata in Catasto.
8. Mancanza delle tre finestre rappresentate sul lato Roma della sala principale.

Non essendosi rinvenuta per tali scostamenti alcuna legittimazione urbanistica, l'Esperto non ha potuto aggiornare l'accatastamento.

Poiché si sono riscontrate variazioni che interessano sia gli interni che le facciate, il futuro aggiudicatario dovrà sanare gli abusi ricorrendo ad un Accertamento di Conformità (art. 36 DPR 380/2001), corrispondendo un'oblazione. Il locale pignorato ricade peraltro in zona paesaggisticamente vincolata trovandosi, come mostrato dalla Tavola B del vigente PTPR del Lazio, in un'area di interesse archeologico ed all'interno della fascia di protezione di un corso d'acqua limitrofo, noto come Fosso del Buonaugurio.

Per questa ragione la procedura di sanatoria dovrà comprendere anche un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004.

Il CTU ritiene comunque che la tettoia realizzata sul ballatoio dovrà essere smantellata, poiché abusiva e insistente sulla proprietà stradale.

Solo una volta eseguiti gli adempimenti sopra descritti gli interessati potranno procedere alla pratica di variazione catastale.

Si è riscontrata infine una erronea rappresentazione dell'intera particella 68 sulla mappa catastale, poiché il fabbricato è nella realtà più esteso sul lato mare di quanto disegnato sulla cartografia. In particolare la discrepanza sembrerebbe sorgere per l'inesatto posizionamento della particella 49 sul retro dello stabile in esame, anziché direttamente a margine della via Aurelia, come invece chiaramente riportato nelle planimetrie interne degli immobili ad essa appartenenti.

La correzione dovrebbe quindi coinvolgere diverse proprietà, esterne alla presente procedura.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile - Foglio 11 part. 68 sub. 3

E' stato acquisito dall'Esperto l'estratto di mappa catastale per il bene pignorato.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Dall'esame della cartografia del vigente P.R.G. comunale si è rilevato che l'immobile di Aurelia Nord n. 18 si trova in zona tipo "A - Agricola", regolata dall'art.10 delle Norme Tecniche Attuative.

Giova segnalare che, per quanto accertato dallo stesso Comune di Civitavecchia, il fabbricato in esame è stato costruito in epoca antecedente al 1940 e dunque ben prima dell'emanazione del Piano, che fu approvato soltanto nel 1967.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'Esperto alla Stima ha inoltrato una prima istanza di accesso agli atti al Servizio 3 - Edilizia, Urbanistica e Patrimonio del Comune di Civitavecchia il 27/11/2024, recepita con prot. n. 103810.

Nonostante le ricerche svolte presso l'archivio, non si sono tuttavia reperiti titoli autorizzativi e progetti approvati per l'immobile oggetto di perizia.

Nel fascicolo dalla S.C.I.A. consegnata allo Sportello S.U.A.P. dalla ----- nel 2016, al momento del subentro nell'attività di ristorazione, si è trovata esclusivamente una certificazione ufficiale rilasciata già in data 08/11/1991 dall'Assessore all'Urbanistica dell'epoca, in cui si attesta che la costruzione del fabbricato di Via Aurelia Nord 18/B sia

avvenuta prima del 1940. L'Amministrazione, nella medesima missiva, comunicava di non possedere documenti risalenti a tale periodo storico, andati smarriti o distrutti nel corso dell'ultima guerra.

La società odierna eseguita allegava alla pratica una Dichiarazione Sostitutiva "nulla è cambiato" (allegato D-100) con cui garantiva la totale conservazione dell'assetto preesistente del locale, senza comunicare interventi edilizi di alcun genere.

Lo scrivente ha ulteriormente approfondito le indagini, presentando una seconda richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio SUAP (prot. 19429 del 10/02/2025), per poter estrarre ed esaminare gli eventuali elaborati grafici a corredo della precedente Segnalazione di Inizio Attività prot. n. 54117 del 21/09/2012, intestata alla società -----, ma anche quest'ultimo incartamento è risultato privo di disegni.

Alla luce di ciò la planimetria catastale datata 04/02/1971 si configura come unico riferimento noto di legittimità dell'esistente.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non è disponibile presso l'archivio comunale alcuna dichiarazione di agibilità/abitabilità per l'immobile in esame.

Si è rinvenuta in merito un'istanza firma del Sig. ----- del 09/07/1996, prot. 2770, per il rilascio di una copia dell'eventuale certificato. L'Amministrazione, con una nota dirigenziale dell'11/07/1996, rispondeva ancora una volta di non disporre di documentazione urbanistica risalente all'epoca della presunta edificazione e di non poter quindi attestare la condizione richiesta.

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

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

Locale commerciale a piano terra - Foglio 11 part. 68 sub. 3

Le verifiche di regolarità urbanistica sono state condotte confrontando l'effettiva consistenza dell'immobile pignorato, rilevata nel corso dei sopralluoghi, con la configurazione rappresentata nella planimetria catastale del 04/02/1971, unico valido riferimento di legittimità disponibile.

L'Esperto può attestare la sostanziale congruità della sagoma e della superficie complessiva misurata, al netto di trascurabili imprecisioni grafiche nel vecchio accatastamento.

Sono emerse tuttavia alcune difformità che interessano sia gli interni che le facciate del fabbricato, già elencate in risposta al quesito 3.B:

1. Presenza al vero di una tettoia in legno, di tipo non amovibile, a copertura dell'intero ballatoio antistante l'ingresso, per nulla rappresentato in planimetria in quanto facente parte della proprietà stradale. La struttura è chiusa al perimetro con teli in plastica avvolgibili e alcuni pannelli opachi in tavolato.
2. Presenza di un vestibolo interno di superficie pari a 3 mq, delimitato da un divisorio lungo 190 cm sul lato sinistro del portoncino di accesso e da una porta a vetri.
3. Differente posizionamento dei vani di passaggio e delle aperture passavivande tra il disimpegno, la cucina e la sala principale.
4. Diversa allocazione del servizio igienico e maggiore ampiezza dello stanzino adibito ad area di lavaggio.
5. Assenza della comunicazione diretta tra quest'ultimo ambiente e l'area dedicata al servizio ai tavoli.
6. Esistenza di un piccolo corridoio con funzione di antibagno in prossimità dell'angolo nord-ovest della sala.
7. Presenza in cucina di un'uscita secondaria verso il ballatoio esterno in luogo della finestra riportata in Catasto.
8. Mancanza delle tre finestre rappresentate sul lato Roma della sala principale.

Non si può concretamente escludere che alcune delle suddette incongruenze siano sempre sussistite o che siano comunque insorte in epoca remota, tuttavia, per la datazione e la valutazione delle irregolarità, devono far fede la Segnalazione Certificata e la Dichiarazione Sostitutiva "Nulla è Cambiato" di cui all'allegato D-100, rese nel 2016 dalla società esecutata in sede di avvio dell'esercizio, che garantivano la totale conservazione dell'assetto preesistente dell'immobile, definito dalla sola planimetria catastale, senza comunicare interventi edilizi di alcun genere.

Tutti gli scostamenti dell'esistente da tale configurazione sono da considerarsi illegittimi. Poiché essi interessano sia gli interni che le facciate (punti 7 e 8), il futuro aggiudicatario dovrà sanare gli abusi ricorrendo ad un Accertamento di Conformità (artt. 36 / 36-bis del DPR 380/2001), corrispondendo un'oblazione. Il locale pignorato ricade peraltro in zona paesaggisticamente vincolata trovandosi, come mostrato dalla Tavola B del vigente PTPR del Lazio, in un'area di interesse archeologico ed all'interno della fascia di protezione di un corso d'acqua limitrofo, noto come Fosso del Buonaugurio.

Per questa ragione la procedura di sanatoria dovrà comprendere anche un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004, con il pagamento

di un'ulteriore sanzione che nella fattispecie si valuta pari alla minima prevista dalla legge, pari ad € 2.000,00.

Il CTU ritiene che dovrà comunque essere smantellata la tettoia realizzata sul ballatoio, poiché costruita senza titoli e insistente sulla proprietà stradale.

I costi degli adempimenti descritti sono stimabili in € 1.800,00 per la demolizione e lo smaltimento della veranda e 6.000,00 € per le pratiche di regolarizzazione e l'accatastamento, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche.

Detti importi saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Il bene non risulta gravato da nessuno dei vincoli di cui sopra.

Come anticipato, esso ricade però in zona paesaggisticamente tutelata, trovandosi in un'area di interesse archeologico ed all'interno della fascia di protezione di un corso d'acqua limitrofo. La circostanza è emersa dall'esame della Tavola B del vigente PTPR del Lazio.

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

L'immobile non fa parte di un condominio costituito e non è quindi definita una rata fissa per le spese di gestione e manutenzione.

Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali:

Altro:

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

L'area di sedime del fabbricato in esame non è interessata da uso civico.

Il Comune di Civitavecchia, su richiesta dello scrivente, ha certificato l'assenza di tale gravame sul lotto distinto al foglio 11, particella 68, con apposita attestazione del Dirigente del Servizio 3, Avv. xxxxxxxxx.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**Quesito 6.A) – Occupazione degli immobili**

	Libero	Occupato
Foglio 11 part. 68 sub. 3	X	

Quesito 6.B) – Possesso degli immobili

Immobili	Intestataria	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 11 part. 68 sub. 3	-----	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia in data 13/11/2018 ai nn. 10524 RG e 7414 RP	12/08/2024 ai nn. 9086 RG e 7034 RP

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> La procedura esecutiva interessa un locale commerciale di proprietà di una società di capitali.
--

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

--

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

Notifica atto di pignoramento:		16/07/2024		
Immobili	Intestataria	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Locale commerciale in Comune di Civitavecchia Via Aurelia Nord 18/B	-----	Foglio 11 part. 68 sub. 3	1/1	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia in data 13/11/2018 ai nn. 10524 RG e 7414 RP

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> La proprietà pignorata consiste in un locale commerciale al piano terra di approssimativamente 120 mq, sito in Via Aurelia Nord 18/B a Civitavecchia. La società esecutata risulta essere l'unica intestataria del bene, in forza dell'atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il giorno 13/11/2018 ai nn. 10524 RG e 7414 RP. Non esistono altri comproprietari e per tale ragione, oltre che per motivi di natura tecnica, economica e funzionale, non si è prevista alcuna separazione in natura. Si individua un solo lotto di vendita, costituito dall'immobile identificato al foglio 11 part. 68 sub. 3.
Lotto Unico: Foglio 11 part. 68 sub. 3

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Considerato che il bene risulta intestato alla sola società esecutata, non si ha motivo di prevedere un intervento di divisione.

Per realizzare più unità indipendenti si avrebbero certamente elevati costi per opere edilizie ed impiantistiche, a fronte dei quali non sarebbe giustificato attendersi alcun concreto vantaggio economico.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si ritiene di dover costituire un solo lotto di vendita - Locale commerciale in Comune di Civitavecchia, Via Aurelia Nord 18/B - Foglio 11 part. 68 sub. 3.

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile Foglio 11 part. 68 sub. 3		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		Locale commerciale	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	136,70 mq
Accessori				--
			Superficie commerciale	136,70 mq

Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato - Comparazione
Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato di antica costruzione, sito a circa 2,5 km dal centro di Civitavecchia, lungo il principale asse di collegamento tra l'abitato e le frazioni di "La Scaglia", "Pantano" e "Borgata Aurelia", prevalentemente residenziali. Il valore della proprietà sarà stimato tramite il criterio della comparazione con altre di simili caratteristiche, recentemente compravendute o offerte in vendita. Per mezzo di una ricerca di mercato e in base alla diretta conoscenza del mercato stesso, lo scrivente ha stabilito un valore medio al metro quadrato per locali paragonabili a quello in esame. Mediante un rilievo planimetrico si è determinata la superficie commerciale dell'unità pignorata. Il valore teorico di stima sarà calcolato moltiplicando quest'ultima grandezza per il prezzo unitario considerato. Saranno poi detratte le spese per gli adempimenti di ripristino e sanatoria delle difformità rinvenute e si apportionerà un'ulteriore riduzione per tenere conto del rischio dell'esistenza di

vizi occulti.

Si è eseguita un'indagine presso alcune agenzie immobiliari e online, su portali specializzati.

A causa dell'ubicazione periferica e del contesto sostanzialmente industriale, non si sono rinvenuti annunci per proprietà site nelle immediate vicinanze di quella oggetto di stima. Tuttavia sono assumibili come utile riferimento i prezzi richiesti per negozi posti lungo la vicina Via Tarquinia, o in altre aree comunque ai margini della città, con riserva di applicare eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di beni in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, che non necessitano di particolari interventi per poter essere utilizzati da nuovi proprietari, a parte le eventuali comuni personalizzazioni.

Essi versano pertanto in buone condizioni igieniche e non presentano problemi di staticità e fruibilità, neanche a carico delle parti esterne e comuni del complessivo edificio.

I prezzi unitari rilevati oscillano tra i 1.000 e i 1.400 €/mq, in funzione della qualità e modernità delle finiture, della distanza dal centro, nonché della superficie.

Si sono altresì esaminate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate, che nel primo semestre 2024, con riferimento locali commerciali in zona periferica, variano tra i 1.350 e i 2.000 €/mq; nessuna indicazione viene fornita invece per beni nelle zone suburbane e rurali, meno care e in verità più assimilabili a quella in esame.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	
<i>Locali commerciali</i>	Val. locali	Min. 1.000 ÷ Max. 1.400	€/mq 1.200	
	OMI (2024)	Min. 1.350 ÷ Max. 2.000	€/mq 1.675 (zona periferica)	
	BI	Min. 880 ÷ Max. 1.320	€/mq 1.100	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

L'immobile pignorato si trova internamente in ordinario stato di conservazione. Esso è sito al piano terra, con accesso diretto dalla strada; è collegato alla rete idrica ed elettrica ed ha ospitato sino al 2020 un'attività di ristorazione.

Si è tuttavia segnalata la vetustà dei sanitari del bagno e di alcuni pavimenti e rivestimenti in gres, nonché la sussistenza di puntuali infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Si è detto altresì delle mediocri condizioni delle facciate esterne, che necessitano di un generale intervento di rinnovamento.

Considerando anche il contesto ubicativo e la sostanziale assenza di parcheggio all'esterno si ritiene di dover assumere un valore unitario prossimo al margine inferiore della fascia di mercato, pari a **1.100,00 €/mq**.

Valore di mercato del locale - Foglio 11 part. 68 sub. 3			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio 11 part. 68 sub. 3	136,70	1.100	€ 150.370,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 150.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Appartamento - Foglio 11 part. 68 sub. 3			
Si detrae dal valore di stima la somma di € 1.800,00 per la rimozione e lo smaltimento della tettoia posta a chiusura del ballatoio antistante l'ingresso.			
Inoltre vengono sottratti € 6.000,00 per le pratiche di regolarizzazione degli abusi riscontrati (Accertamento di Conformità e di Compatibilità Paesaggistica) e per la successiva variazione catastale, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche.			
- Altri tipi di detrazione – Vizi occulti in misura del 5%			€ 7.500,00
<i>Descrizione:</i>			
Si deve apportare un'ulteriore riduzione al prezzo teorico per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti. Considerata l'età e lo stato generale del fabbricato si valuta congrua una riduzione del 5%.			
Stima del valore di mercato del locale commerciale con metodo diretto di comparazione			
$150.000,00 - 1.800,00 - 6.000,00 - 7.500,00 = 134.700,00 \text{ €}$			
Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari a € 135.000,00 (Centotrentacinquemila/00)			
Appartamento	€	Euro/00	
Foglio 11 part. 68 sub. 3	135.000,00	Centotrentacinquemila/00	

Civitavecchia, lì 03/04/2025

L'ESPERTO ALLA STIMA

Ing. Francesco Pepi

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

- A1) Planimetria interna di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbali di sopralluogo
- G) Atto di compravendita (nn. 10524 / 7414 del 13/11/2018)