



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E.** [REDACTED]

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: *Dott. Stefano Palmaccio*

C.T.U.: *Dott. Giuseppe Binaccioni*

CUSTODE: *Dott. Ricardo Maria Vianelli*

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

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 erranei 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 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 congruagli 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

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Civitavecchia R.G.E.

Pag. 4 a 18

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

Descrizione: *Relazione Tecnica Peritale Immobili Pignorati in Comune di Fiumicino (RM) e più precisamente :*

1-

- A- FABBRICATO COMMERCIALE CON ANNESSO PICCOLO LOCALE DEPOSITO, IN COMUNE DI FIUMICINO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. [REDACTED] ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA D/8, RENDITA CATASTALE EURO 13.199,00;**
- B- TERRENO PERTINENZIALE IN COMUNE DI FIUMICINO CENSITO AL N.C.T. AL FOG. [REDACTED] CATEGORIA ORTO IRRIGUO, SUPERFICIE HA.00.40.96, REDDITO DOMINICALE EURO 107,36, REDDITO AGRARIO EURO 37,89;**
- C- TERRENO PERTINENZIALE IN COMUNE DI FIUMICINO CENSITO AL N.C.T. AL FOG. [REDACTED] CATEGORIA SEMINATIVO IRRIGUO , SUPERFICIE HA.00.12.22, REDDITO DOMINICALE EURO 13,57, REDDITO AGRARIO EURO 6,00.**

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	13/12/2024	Telematico	/
	Fascicolo telematico	Consultato più volte	Telematico	/
	Deposito perizia		Telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	17/12/2024	Visure Catastali e Planimetrie	A

	Conservatoria-Telematico-	30/05/2025	Visure Ipotecarie	B
GOOGLE	Google maps	30/05/2025	Stralcio Ortofoto	C
REGIONE LAZIO	-----			
C.T.U.	Rappresentazione Grafica	02/06/2025	Elaborato Grafico	D
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica Accesso Agli Atti	Positivo		/
AGENZIA ENTRATE	Catasto con procedura telematica SISTER	Visure catastali e planimetrie		A
	Pubblicità Immobiliare			/
	Locazioni	Contratto di locazione stipulato in data 13/11/2017		E
ANAGRAFE COMUNE DI CERVETERI	Cert. Stato Civile	Ente giuridico		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto a rogito Notaio [redacted]		F
	Atto Ultraventennale	Presente nel Fascicolo Telematico a firma Notaio [redacted]		L
ACCESSI SULL'IMMOBILE	08/01/2025	Positivo		
	23/01/2025	Positivo		
	31/05/2025	Positivo		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Certificato di Destinazione Urbanistica	17/02/2025	Positivo	G
	Certificato Usi Civici	NON GRAVATO come delibera Comunale		H
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15/07/2025		/
SEGNALAZIONI				/

AL GIUDICE			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratto di locazione	SI	E
		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	SI	30/05/2025		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	30/05/2025	SI	SI
Segnalazioni al Giudice: NESSUNA				

Quesito 1.B) 1.G)

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

I- I. -

IPOTECHE:
PIGNORAMENTI:
- Del [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. [redacted], Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
ISCRIZIONI (Allegato "B"):
- [redacted], Pubblico Ufficiale Perrotta Giorgio rep. [redacted] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanza di Mutuo Fondiario;
- [redacted], Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 1787 del [redacted] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
TRASCRIZIONI (Allegato "B") :
- Del [redacted] Pubblico Ufficiale Perrotta Giorgio rep. [redacted] - Atto tra vivi – Compravendita. Documenti successivi correlati:
1- Annotazione n. [redacted] Inefficacia Parziale
2- Annotazione n. [redacted] Inefficacia Parziale;
- Del [redacted], reg. gen. [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. [redacted] – Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione;
- Del [redacted] reg. gen. [redacted], reg. gen. [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma rep. [redacted] Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione;
- Del [redacted] reg. gen. [redacted], reg. gen. [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma rep. [redacted]

2017/10000/2017/10000 – Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione; Del 04/11/2024 reg. part. 40000, reg. gen. 50000 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. [redacted] Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
SEQUESTRI: NO
SENTENZE GIUDIZIALI: /
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO : -

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
KAROSI SRL prop. 1/1	Come da Relazione Notarile Allegato “L”
PROVENI/ENZA (1. F): - Atto a Rogito Notaio [redacted]	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: come da Relazione Notarile Allegato “L”	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Ente Giuridico
-e2 – Certificato di matrimonio: Ente Giuridico

2. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILI PIGNORAI

Quesito 2.A)

DESCRIZIONE IMMOBILE N.1

a) Fabbricato ad Uso Commerciale con Area Pertinenziale

Censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Fog. [redacted]
 part. 2102 subpart. [redacted], zona censuaria 2, rendita catastale €. 13.199,00 sito in [redacted] con annesso
 Locale Deposito, terreni pertinenziali censiti al N.C.T. al [redacted] qualità Orto Irriguo classe 3, di
 ha. 00.40.76, reddito dominicale Euro 107,36, reddito

agrario Euro 37,30; n. 41 qualità Seminativo Irriguo classe 4, di ha 00.12.22, reddito dominifcale Euro 13,57, reddito agrario Euro 6,00.

Immobile	Tipo : Immobile ad Uso Commerciale con annessi Terreni pertinentziali							
COMUNE	Fiumicino (RM)							
VIA / CIVICO								
PIANO/INTERNO	Piano T/1°							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. COMMERCIALE						
	Locali di Deposito/Uffici * decurtate le demolizioni (non sanabili)	Mq. 754,55 (P.T. mq.552,38, P.1° mq.202,17)						
	Superfici ragguagliate Porticati e Terrazzo	Mq. 51,85						
	Locale Deposito esterno al fabbricato	Mq. 12,13						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		MQ. 818,53						
Pertinenze dell'immobile:		SUPERF. HA						
Terreno Fog.		Ha. 00.12.22						
Terreno Fog. 1		Ha.00.40.76						
		HA.00.52.98						
TOTALE SUPERFICIE Ha.								
RILIEVO/ ELABORATO GRAFICO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegato : "D" Allegato : "I"						
CONFINI								
V.								
DATI CATASTALI ATTUALI LOCALE COMMERCIALE - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
		501	2	D/8				€ 13.199,00
DATI CATASTALI ATTUALI TERRENO DI PERTINENZA - N.C.T.								
Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie Ha. are. ca.	Red. Dominale	Red. Agrario		
		Sem. Irriguo	4	00.12.22	Euro 13,57	Euro 6,00		
DATI CATASTALI ATTUALI TERRENO DI PERTINENZA - N.C.T.								
Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie Ha. are. ca.	Red. Dominale	Red. Agrario		
		Orto Irriguo	2	00.40.76	Euro 107,36	Euro 37,89		
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'unità immobiliare è composta di due piani fuori terra con destinazione :								
a- Piano Terra Commerciale/Uffici								

b- Piano Primo Uffici

Dalla verifica effettuata confrontando i titoli edilizi e lo stato di fatto ho riscontrato le seguenti difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi : a) Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Fiumicino n. _____

_____ e più precisamente:

- Piano Terra : 1) diversa distribuzione spazi interni con realizzazione di un locale deposito e altro locale cella frigo (opere sanabili con accertamento tecnico di conformità);
- Piano Terra : 2) realizzazione di una scalinata in metallo per mettere in comunicazione il piano terra con porzione di piano primo realizzata in assenza di titolo edilizio (non sanabile da demolire);
- Piano Primo : 3) Diversa distribuzione spazi interni(sanabili con accertamento tecnico di conformità);
- Piano Primo : 4) Aumento di superficie utile per ricavarne locali ad uso ufficio in struttura in acciaio, solai in acciaio e tamponature in parte in laterizio intonacate e tinteggiate, in parte con cartongesso intonacato e tinteggiato (non sanabile da demolire).

Il C.T.U., visto lo stato dei luoghi e i titoli edilizi, tenuto conto della necessaria sanatoria edilizia e le demolizioni, necessarie per ripristinare lo stato di conformità urbanistica, ha calcolato gli oneri per la sanzione per la sanatoria in applicazione dell'art.19 e 22 della Legge Regionale n.15/2008 calcolando una sanzione di Euro 5.000,00 (minimo 1.000,00, max 10.000,00).

Ha determinato altresì gli oneri per le demolizioni, oneri professionali per la sanatoria e per la variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, stimando :

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - Demolizioni | Euro 50.000,00 |
| - Sanatoria | Euro 5.000,00 |
| - Oneri professionali | Euro 5.000,00 |

Il tutto per complessivi Euro 60.000,00 (importo che sarà portato in detrazione dal valore dell'intero compendio).

Caratteristiche Interne:

A- Piano Terra

Detto piano è destinato per il 50% circa ad uso deposito/stoccaggio di : farine per uso ristorazione, acque minerali, derrate alimentari e deposito scorte, la restante porzione è destinata ad uffici/reception e ripostigli.

I pavimenti sono in parte con pavimento industriale e in parte in grès .

E' dotato di n.2 tettoie e una pensilina posta all'ingresso principale ;

B- Piano Primo

E' destinato ad uffici nella sua interezza comunicanti con scala interna al piano terra.

I pavimenti sono in grès, parte su tavolato in legno con sovrastante strato di gomma.

La struttura portante è costituita da telai in acciaio e tamponature in parte in muratura in laterizio, e in parte con pannelli di cartongesso.

L'impianto elettrico necessita di interventi in alcune parti per la messa in sicurezza, è dotato di impianto di allarme, le finestre sono in metallo, le porte in metallo e legno tamburato, fatta eccezione del vano di maggior consistenza al piano terra – deposito – che ha porta blindata (non funzionante).

Nel complesso il compendio si può definire *Discreto*.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Trattasi di Edificio Commerciale su due Piani – P.T. e P.1° con ingresso da _____

L'edificio è realizzato con struttura portante in acciaio, con porzioni di tamponature in muratura ordinaria e pannelli in cartongesso, con copertura in metallo comprensiva di scossaline.

Le finiture esterne sono in parte con intonaco al civile e tinteggiatura con silicati e porzioni a tempera, che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il fabbricato presenta difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi: Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Fiumicino _____

protocollo n. 51891, e più precisamente :

- Piano Terra: a) Difformità della superficie della Tettoia (non sanabile da demolire la parte eccedente);
- Piano Terra: b) Tamponatura con aumento di cubatura della tettoia adiacente il fabbricato Commerciale (non sanabile da demolire e ripristinarla a tettoia);
- Piano Terra: c) realizzazione di una piattaforma elevatrice interrata prospiciente l'ingresso principale del fabbricato commerciale (sanabile con accertamento tecnico di conformità);
- Piano Terra: d) realizzazione di una scalinata esterna in metallo che consente la comunicazione al piano primo, evidenziando che la porzione al piano primo è stata ampliata in assenza di titolo edilizio (non sanabile , da demolire) ;

Il fabbricato ha due terreni pertinenziali e precisamente : 1) Fog. [REDACTED] su cui ricade il fabbricato principale (commerciale), che di fatto costituisce la corte esclusiva e zona di manovra per carico e scarico delle merci. Su detta particella insiste anche un piccolo fabbricato destinato a deposito di un solo piano, che di fatto visto lo stato conservativo, si definisce collabente, con evidenti fessurazioni sulle pareti verticali e parte della copertura crollata; 2) Fog. n. [REDACTED], utilizzato parzialmente come deposito materiali, mentre la restante porzione è terreno incolto.

Sul piazzale circostante il fabbricato principale sono presenti furgoni frigo in disuso, materiale vario quali pancali e materiale vario, che dovranno necessariamente essere rimossi.

Nel complesso il compendio si può definire *Discreto*.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .

Immobile :

Fabbricato ad Uso Commerciale con Area Pertinenziale

Censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Fog. 1000, part. 2102 sub.001, zona censuaria 2, rendita catastale €. 13.199,00 sito in Via Ettore Marchias 1130 con annesso Locale Deposito, terreni pertinenziali censiti al N.C.T. al fog. n. 1000 part. 1110 qualità Orto Irriguo classe 3, di ha. 00.40.76, reddito dominicale Euro 107,36, reddito agrario Euro 37,30; [REDACTED] qualità Seminativo Irriguo classe 4, di ha 00.12.22, reddito dominicale Euro 13,57, reddito agrario Euro 6,00.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza

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

-a1: NO

Quesito 3.B)

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Civitavecchia R.G.E. [REDACTED]

Pag. 12 a 18

Aggiornamento del catasto

Necessita di Aggiornamento dopo aver provveduto alla Sanatoria relativa alle modifiche interne eseguite in assenza di titolo abilitativo e demolizioni.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato A

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Si rimanda a quanto al Certificato rilasciato dal Comune di Fiumicino Allegato “G”

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Allegato “G”

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

a) Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Fiumicino 3 prot. n.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

non ha agibilità

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Dalla verifica effettuata confrontando i titoli edilizi e lo stato di fatto ho riscontrato le seguenti difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi : a) Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Fiumicino l e più precisamente:

- Piano Terra : 1) diversa distribuzione spazi interni con realizzazione di un locale deposito e altro locale cella frigo (opere sanabili con accertamento tecnico di conformità);
- Piano Terra : 2) realizzazione di una scalinata in metallo per mettere in comunicazione il piano terra con porzione di piano primo realizzata in assenza di titolo edilizio (non sanabile da demolire);
- Piano Primo : 3) Diversa distribuzione spazi interni(sanabili con accertamento tecnico di conformità);
- Piano Primo : 4) Aumento di superficie utile per ricavarne locali ad uso ufficio in struttura in acciaio, solai in acciaio e tamponature in parte in laterizio intonacate e tinteggiate, in parte con cartongesso intonacato e tinteggiato (non sanabile da demolire).

Il C.T.U., visto lo stato dei luoghi e i titoli edilizi, tenuto conto della necessaria sanatoria edilizia e le demolizioni, necessarie per ripristinare lo stato di conformità urbanistica, ha calcolato gli oneri per la sanzione per la sanatoria in applicazione dell'art.19 e 22 della Legge Regionale n.15/2008 calcolando una sanzione di Euro 5.000,00 (minimo 1.000,00, max 10.000,00).

Ha determinato altresì gli oneri per le demolizioni, oneri professionali per la sanatoria e per la variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, stimando :

- Demolizioni Euro 50.000,00
- Sanatoria Euro 5.000,00
- Oneri professionali Euro 5.000,00

Il tutto per complessivi Euro 60.000,00 (importo che sarà portato in detrazione dal valore dell'intero compendio).

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
<i>Fascia di Servitù Militare</i>		
<i>Vincolo Paesaggistico</i>	X	
<i>Piano di Bacino</i>	X	
<i>Codice della Navigazione</i>	X	

Quesito 5.B) –

<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

Non soggetto ad Usi Civici come Allegato “
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Locale Commerciale e terreni	Occupato	Dalla Soc. [redacted]

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Civitavecchia R.G.E. [redacted]

Pag. 14 a 18

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Locale Commerciale e Terreni Pertinenziali		Piena proprietà	- D. 10/11/2004 reg. gen. 5/11/2004 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. , Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

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

Descrizione: Contratto di Locazione stipulato in data , registrato a Roma il al n. 8075, rinnovato per tacito assenso – Allegato “E”.				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: NN	
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale N.N.	

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

Il C.T.U. visto il contratto di locazione e tenuto conto che il canone non è mai stato aggiornato, ha provveduto ad aggiornarlo (Allegato “E”) rivalutando il canone a far data dal 13/11/2017 al 30/04/2025 (Istat), con conseguente variazione da €. 3.250,00 a €. 3.909,75 mensili

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:					
Immobile	Intestatario/ Destinataro	Fog./Part.	Quot a	Trascrizione proprietà	del titolo di

1- Locale Commerciale		Fog.n. [REDACTED]	1/1	- Del [REDACTED] reg. [REDACTED] 130000, reg. gen. 58950 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. [REDACTED] del [REDACTED], Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
a- Pertinenza Terreni		Fog. n. [REDACTED]	1/1	
b- Pertinenza Terreno		Fog.n. [REDACTED]	1/1	

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

Lotto 1: LOTTO UNICO
Lotto 1

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Più lotti: <i>IL BENE VIENE CONSIDERATO LOTTO UNICO</i>

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

IMMOBILE N.1 Locale Commerciale Principale		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		Mq.754,55	100% muri perimetrali	Mq. 754,55
Accessori	Portico P.T.	Mq.242,92	Mq.25,00 x 35% = Mq.8,75 Mq.217,92 x 10% = Mq.21,79	Mq. 30,54
	Portico P.T.	Mq. 22,23	Mq.22,23 x 35% = Mq. 7,78	Mq. 7,78
	Terrazzo P.1°	Mq. 72,85	Mq.25,00 x 35% = Mq. 8,75 Mq.47,85 x 10% = Mq. 4,78	Mq. 13,53
	Locale Deposito P.T.	Mq.12,12	Mq.12,12 x 35% = Mq. 4,24	Mq. 4,24
			Superficie commerciale	MQ. 810,64
PERTINENZE TERRENI		Qualità		Superficie Ha.
Part. 322		Orto Irriguo		00.40.76
Part. 41		Seminativo Irriguo		00.12.22
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				

Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile 1 Locale Commerciale Compreso fabbr.collabente	Val. locali	Minimo €.1.600,00 Massimo €. 1.750,00	€/mq. 1.675,00	€/mq. 1.637,50
	OMI	Minimo €. 1.300,00 Massimo €. 1.900,00	€/mq. 1.600,00	
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Fabbricato Commerciale	810,64	1.600,00	€. 1.297.024,00	
Valore			€. 1.297.024,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile Commerciale				
Sanatoria Edilizia/Demolizioni /Aggiornamento Catastale/onere Professionista			€. 60.000,00 -	
Sommano			€. 1.237.024,00	
Detrazione stato conservativo e vetustà – 20%			€. 247.404,80 -	
SOMMANO			€. 989.619,20	
Bene	Ha.	€/Ha – Valore OMI	Valore di Mercato	
Part. 629	00.40.76	71.000,00	€. 28.939,60	
Part. 41	00.12.22	52.000,00	€. 6.354,40	
SOMMANO			€. 35.294,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO INTERO COMPENDIO			€.1.024.913,20	
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -				
Lotto 1	Valore Complessivo €. 1.024.913,20		Valore di Mercato arrotondato €. 1.100.000,00 eurounmilionecentomilavirgolazero	

Montalto di Castro, lì 04/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Civitavecchia R.G.E. 1



3. 17 a 18