



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 207/2024

PROMOSSA DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

CONTRO:

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Geom. Galimberti Alessandro

CUSTODE: Avv. Renzo Marchetti

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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c. del 21-02-2025, notificato in data 24.02.2025, il G.E. Dott. Stefano Palmaccio ha nominato il Sottoscritto Geom. Galimberti Alessandro, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Cerveteri via Ceretana n. 12, CTU nella procedura R.G.E. n. 207/2024, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come articolati, riguardante l'immobile pignorato ubicato nel Comune di Santa Marinella (RM) via della Libertà n. 73, rinviando l'udienza al 17.06.2025 alle ore 11:00.

In data 15-05-2025 il sottoscritto volgeva istanza di proroga per le motivazioni in essa contenute.

Che la S.V. Illustrissima in data 16.05.2025 concedeva all'esperto estimatore proroga per il deposito della relazione, rinviando l'udienza al 21.10.2025 alle ore 9.45.

In data (25-02-2025) il sottoscritto prestava giuramento telematico.

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si **compone di n. 14 pagine e n. 9 Allegati**.

L'immobile oggetto di esecuzione (Negozio) è parte integrante di un fabbricato di maggior consistenza composto da appartamenti e negozi.

Al sopralluogo 24.04.2025 alle ore 11.00 sui luoghi di causa erano presenti oltre al sottoscritto CTU, l'Avvocato Renzo Marchetti (Custode della procedura in oggetto), era presente il [REDACTED], legale rappresentante insieme alla Signora [REDACTED], in forza di contratto di locazione commerciale non registrato, il sottoscritto munito della documentazione catastale eseguiva rilievo metrico di ogni singolo immobile e fotografico dell'immobile distinto in Catasto Urbano al Foglio 18 p.lla 93 sub 501.

Di seguito:

Negoziò sito in Santa Marinella via della Libertà n. 73.

Realizzato antecedentemente il 1950

Licenza di Costruzione n. 32/92 per cambio di destinazione d'uso da appartamento a negoziò.

Visto la tipologia dell'immobile e il lotto già preformato si avrà:

LOTTO UNICO) Negoziò sito al piano terra civico 75(ora 73) foglio 18 particella 93 subalterno 501 categoria C/1 classe 3 consistenza 96 mq, superficie catastale mq 114 Rendita catastale € 2.102,19; **Allegato "A"**

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	25.02.2025	Accettazione incarico esperto estimatore	
	Fascicolo telematico	25.02.2025	Prelevato dal portale Efisystem	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	25.02.2025	planimetrie, visure catastali, estratto di mappa dell'immobile	All.A
	Conservatoria		No	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	
REGIONE LAZIO			NO	
CONSERVATORIA			NO	
VISURA CAMERALE			NO	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI SANTA MARINELLA)	Istanza accesso agli atti del 29/07/2025 Prot. RM – SUPRO 0108817/29.07.2025 Acceso presso Ufficio Urbanistica del 16-09-2025, verifica aspetti Urbanistici,consultazione atti urbanistici.	<u>Negoziò sito in Santa Marinella via della Libertà n. 73.</u>		All.B

UNIV. AGRARIA		(attestazione usi civici) Liberato da uso civico		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie immobili, mappa catastale		All.A
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	<u>Contratto di locazione commerciale non registrato</u>		All. C
ANAGRAFE		Certificato anagrafico di stato civile Estratto per riassunto di matrimonio		All. D
ARCHIVIO NOTARILE	Atto di donazione	<u>Notaio Antonio D'Agostino del 06.02.2006 Rep. n. 656606 Racc. n. 27037.</u> <u>Trascritto a Civitavecchia il 14-02-2006 Registro Generale 1626 Registro Particolare 1018</u>		All. E
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Sopralluogo	Vedi verbali depositati dal custode Avv. Renzo Marchetti	Rilievo completo di ogni singolo ambiente.	
	24.04.2025			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		SI	
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	Si Dall' 02.12.2024			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si del 06.03.2025			

Quesito 1.B – G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli **gravanti l'intero compendio pignorato:**

PIGNORAMENTI: Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 28.11.2024 ai nn. 12527/9566 emesso dal

<p>Tribunale di Civitavecchia e notificato il 14.10.2024 contro [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.</p> <p>- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 17.05.2012 ai nn. 4033/575 atto notarile pubblico per Notar Privitera Antonino (RM) dell' 11..05.2012, rep. 51621/32400, per Euro 258.104,62, a garanzia di un mutuo di Euro 129.052,31 contro [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.</p>
<p>SEQUESTRI:</p> <p>Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI:</p> <p>Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</p> <p>Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento</p>

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

LOTTO UNICO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Sì
<p>PROVENIENZA (1. F):</p> <p>Atto di compravendita a rogito Notaio D'Agostino Antonino Rep. n. 656606 Racc. 27037 del 06.02.2006, Trascritto a Civitavecchia il 14-02-2006 Registro Generale 1626 Registro Particolare 1018, a favore [REDACTED]</p>	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C)</p> <p>Atto di compravendita Notaio Ottorino Ballarati del 08.11.1973, Rep. 83278 del 22.11.1973 ai nn. 9408/6885 a favore di [REDACTED]</p>	

Quesito 1.E)

<p>-e1 – Certificato di Stato Civile:</p> <p><i>Si- allegato C</i></p>
<p>-e2 – Certificato di matrimonio:</p> <p><i>Si - allegato C</i></p>

Quesito 1.F)

Presente nel fascicolo telematico

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Negoziò sito in Santa Marinella, via della Libertà n. 73

LOTTO UNICO) *Negozio sito al piano terra civico 75 foglio 18 particella 93 subalterno 501 categoria C/1 classe 3 consistenza 96 mq, superficie catastale mq 114 Rendita catastale € 2.102,19; **Allegato "A"***

Descrizione dell'immobile.

LOTTO UNICO

Immobile	Tipo : Negozio							
COMUNE	Santa Marinella							
VIA / CIVICO	Via della Libertà n. 73							
PIANO/INTERNO	Terra							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Piano Terra: Bagno, Ripostiglio, Locale Negozio adibito a Tendaggi						Mq. 102.24	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						Mq 102,24		
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
18	93	501		C/1	3	96	Totale: mq 114	€ 2.102,19
Indirizzo: via della Libertà n. 73								
CARATTERISTICHE INTERNE: pavimento in monocottura grigio, bagno maiolicato color bianco, impianto termico ed elettrico a norma, condizionatori, tinteggiatura pareti e soffitti bianchi. <i>Allegato “F”</i>								
CARATTERISTICHE ESTERNE: rifinitura intonaco color giallo, infissi con vetrate								

Difformità: Si riscontrano difformità edilizie.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
La vendita degli immobili non risulta soggetta ad IVA in quanto non risultano interventi di ristrutturazione di alcun tipo avvenuta negli ultimi 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
La descrizione attuale del bene riportata nel pignoramento R.G 207/2024, consente la piena e corretta individuazione dell'immobile. E' stata acquisita la planimetria e la visura catastale aggiornata non corrispondente all'immobile.

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

-a1:
non si riscontrano difformità tra descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:

Dopo la regolarizzazione urbanistica andrà effettuata la variazione catastale. (Vedi quesito 4C)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie.

E' stato acquisito l'estratto di mappa e la planimetria catastale. **Allegato "A"**

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG

Strumento urbanistico comunale:

P.R.G. Comune di Santa Marinella del 11-02-1975 con deliberazione di Giunta Regionale n. 305;

Vincolo paesaggistico e archeologico (P.T.P.R.) Tavola "B"

- Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (lett. C e d Art. 8 NTA);
- Protezione delle fasce costiere marittime (Art. 34);
- Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42)

Quesito 4.B) – CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

NON NECESSITA TRATTASI DI FABBRICATO URBANO

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Realizzato antecedentemente il 1950;

Licenza di Costruzione n. 32/92 per cambio di destinazione d'uso da appartamento a negozio **Allegato "G"**

Quesito 4.D) – Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

NON RISULTA AGLI ATTI URBANISTICI ALCUNA RICHIESTA.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO) Negozio sito al piano terra civico 75 (ora 73) foglio 18 particella 93 subalterno 501 categoria C/1 classe 3 consistenza 96 mq, superficie catastale mq 114 Rendita catastale € 2.102,19; **Allegato "A"**

Difformità edilizie:

Per il negozio, il CTU tramite istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio ha reperito tutta la documentazione e valutato che risulta **non conforme al titolo rilasciato.**

PIANO TERRA.

- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Sanabilità:

PIANO TERRA.

- Diversa distribuzione degli spazi interni.
Le attività previste per portare a termine tale pratica sono:
- Presentazione CILA IN SANATORIA per diversa distribuzione spazi interni.
- Nuova variazione catastale in quanto in quella acquisita agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi;

L'importo dei costi da sostenere compreso le sanzioni, i diritti di istruttoria sono i seguenti:

1. Diritti di segreteria, e eventuale sanzione € 1.250,00 (salvo maggior calcolo e di ogni altro onere di competenza specifica)
2. Onorario Tecnico € 2.000,00 (salvo maggior calcolo di competenza specifica)

SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA.

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo). Allegato "H"

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> <i>Non è costituito condominio</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate: non comunicate dall'Amministratore</i> <i>E' costituito condominio si allega situazione debitoria "Allegato "I"</i>
<i>Spese condominiali:</i> <i>Non è costituito condominio</i>
<i>Altro:</i> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

L'immobile non risulta gravato dagli Usi civici.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile identificato al NCEU di Fg 18 plla 93 sub 501		Occupato in forza di contratto di locazione non registrato

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
civico 73 Occupato senza titolo.		<u>Notaio Antonio D’Agostino del 06.02.2006 Rep. n. 656606 Racc. n. 27037.</u> <u>Trascritto a Civitavecchia il 14-02-2006 Registro Generale 1626 Registro Particolare 1018</u>	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 28.11.2024 ai nn. 12527/9566 emesso dal Tribunale di Civitavecchia e notificato il 14.10.2024 contro [REDACTED] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sull’immobile in oggetto.

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

<i>Descrizione: Contratto di locazione Commerciale non registrato</i>

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

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

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

NON RIENTRA NEL CASO.

7. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO UNICO		Foglio 18 p.lla 93 sub 501	1/1	<u>Notaio Antonio D’Agostino del 06.02.2006 Rep. n. 656606 Racc. n. 27037.</u> <u>Trascritto a Civitavecchia il 14-02-2006 Registro Generale 1626 Registro Particolare 1018</u>

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: Non è possibile effettuare una divisione del bene.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):
--

Il bene è già predisposto in unico lotto, per la configurazione, superficie, caratteristiche connesse alla destinazione urbanistica, non è allo stato attuale divisibile.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati LOTTO UNICO

Negoziò così identificato:

LOTTO UNICO) Negoziò sito al piano terra civico 75 (ora 73) foglio 18 particella 93 subalterno 501 categoria C/1 classe 3 consistenza 96 mq, superficie catastale mq 114 Rendita catastale € 2.102,19; Allegato "A"

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

LOTTO UNICO) Negoziò sito al piano terra civico 75 (ora 73) foglio 18 particella 93 subalterno 501 categoria C/1 classe 3 consistenza 96 mq, superficie catastale mq 114 Rendita catastale € 2.102,19; Allegato "A"

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Negoziò	mq 122,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 122,00
		Superficie commerciale	mq. 122,00

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

METODO DI STIMA SINTETICO.

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1.600,00 e 1.800,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.600 ÷ Max. 1.800	€/mq 1.700	€/mq 1.791,66
	OMI	Min. 1.450 ÷ Max. 2.100	€/mq 1.775	

BI		Min. 1.700 ÷ Max. 2.100	€/mq 1.900
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato.			
<p>Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:</p> <p>Il bene è sito; in zona centrale.</p> <ul style="list-style-type: none"> è ubicato in Santa Marinella, con presenza di centri commerciali, chiesa scuole ecc.; ha destinazione d'uso commerciale; lo stato complessivo dell'immobile è in buono stato di conservazione, immobile realizzato nel corso degli anni 1950; <p>nonché dei seguenti coefficienti di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stato locativo: Occupato senza titolo; Piano: terra; Stato di conservazione: buona; Luminosità: buona; Esposizione e vista: buona (fronte strada); L'altezza interna: h 2,75; <p><u>Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 1.800,00</u></p>			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Negozio	122,00	1.800,00	€ 219.600,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 220.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -			
Negozio - € 220.000,00			
Costo Regularizzazione abuso € 3.250,00			€ 216.750,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione:NESSUNA			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto Unico	€-----		Euro 216.750,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 10%	€ 216.750,00 x 10%		Euro 21.675,00
VALORE DI MERCATO FINALE			Euro 195.075,00

- Calcolo della nuda.** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:

NON RIENTRA NEL CASO

Valore della nuda proprietà **NON RIENTRA NEL CASO**

Cerveteri 22.09.2025.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Galimberti Alessandro

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO A - VISURA CATASTALE + PLANIMETRIA

ALLEGATO B - ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI;

ALLEGATO C – CONTRATTO DI LOCAZIONE NON REGISTRATO;

ALLEGATO D – CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA, MATRIMONIO.

ALLEGATO E – ATTO DI PROPRIETÀ;

ALLEGATO F - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

ALLEGATO G – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO H – PLANIMETRIA ABUSI;

ALLEGATO I – SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIO;

La presente perizia è stata inviata alle parti a mezzo PEC in data 29.09.2024.

fabriziocarbonetti@ordineavvocatiroma.org ; creditore procedente

avv.renzomarchetti@mypec.eu ; custode

Alla data del 09.10.2025 non sono pervenute osservazioni dalle parti.

L'esperto estimatore
Geom. Galimberti Alessandro