

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 117/2021**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

---

GIUDICE: dott.ssa Alessandra DOMINICI

PERITO ESTIMATORE: dott. ing. Stefano GREMIGNAI

CUSTODE: avv. Ilaria GIOFFRE'

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PRELIMINARE**

---

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

Civitavecchia, 18 marzo 2023

L'esperto estimatore  
*dott. ing. Stefano Gremignai*

## 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/eredita-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

**C)** In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

**D)** In secondo luogo,

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

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

**E)** In terzo luogo,

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

- 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 G.E. dott.ssa Alessandra Dominici in data 20.12.2022 ha nominato esperto estimatore, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai (con studio a Civitavecchia in viale della Vittoria n. 8 e regolarmente iscritto dal 1982 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12.553) il quale telematicamente ha prestato giuramento e accettato l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E. relativi ad un locale ad uso commerciale in viale Mediterraneo n. 25 - 27, piano terra, di circa 550 mq, nel Comune di Ladispoli.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	02.01.2023	Deposito telematico	
	Fascicolo telematico	02.01.2023	Acquisita la documentazione depositata nel fascicolo	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	16.01.2023 18.01.2023 02.03.2023	Acquisiti planimetrie, visure catastali, elaborati planimetrici ed estratto di mappa dell'immobile	all. A.1 all. E. all. F. all. G.
	Conservatoria	05.03.2023	Esaminati gli atti di provenienza e le formalità pregiudizievoli	all. I. all. L. all. M.
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	02.01.2023	Individuato il cespite	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Assenza di vincoli nel P.T.P.R. Lazio	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica	C.E n. 45 del 09.05.1997 C.E. n. 182 del 25.10.1999 C.E. n. 21 del 24.02.2003 D.I.A. n. 494/03 del 12.06.2003 D.I.A. del 15.12.2009 (fusione) S.C.I.A. del 03.08.2017 prot. 38730 (ampliamento)		all. H.
COMUNE DI LADISPOLI		Non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici		
AGENZIA ENTRATE	Catasto			

	S.P.I.		all. M..	
	Locazioni	Risultano contratti di locazione	in atti	
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita		all. I.	
	Atto Ultraventennale		all. M.	
<b>DATI DI INTERESSE</b>				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORO	ESITO	Allegato (Eventuale)
SOPRALLUOGO A LADISPOLI	Sopralluogo	26.01.2023 ore 11,00	Rilievo e fotografie dell'im- mobile	all. A.2
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16.05.2023 ore 9,45		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		SI come in risposta al quesito 6c)	
	Assegnazione della casa coniugale		No	
	Costituzione di fondo patrimoniale		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	NO	02.01.2023		
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	02.01.2023		SI
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> La certificazione del notaio Giorgio Castiglioni del 26.07.2021, depositata in atti, si estende a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (24.06.2021) (in atti), fino all'atto di compravendita del 11.07.2000, trascritto in data 18.07.2000 (R.G. 7133 R.P. 4124) (all. I., L., M.)				

###### Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli su:

Locale commerciale in viale Mediterraneo n. 25 – 25 nel Comune di Ladispoli censito in C.F. al foglio 59 p.la 768 sub. 510.

IPOTECA:

<b>Ipoteca volontaria</b> di € 1.400.000,00 <b>iscritta il 27.01.2017 R.G. 714 R.P. 127</b> al S.P.I. di Civitavecchia a favore di Banco di Sardegna S.p.a. contro _____ I. di Roma, sull'immobile a Ladispoli, censito in C.F. al foglio 59, p.lla 768 sub. 510, a garanzia di finanziamento di € 700.000,00 (all. L.1).
<b>PIGNORAMENTO:</b> <b>Pignoramento trascritto il 24.06.2021 R.G. 6973 R.P. 5163</b> al S.P.I. di Civitavecchia Roma 2 a favore di Banco di Sardegna S.p.a. contro _____ di Ladispoli, sull'immobile oggetto di esecuzione a Ladispoli, censito in C.F. al foglio 59 p.lla 768 sub. 510 (in atti).
<b>SEQUESTRI:</b> Non risultano
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> Non risultano
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> Non risultano
<b>CONVENZIONE EDILIZIA:</b> Non risultano

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	S.r.l.
<b>PROVENIENZA (1. F):</b> _____ per la quota di 1/1, acquista l'immobile a Ladispoli censito in C.F. al foglio 59 p.lla 768 sub. 510 (derivato da sub. 7) con atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il <b>27.01.2017</b> con R.G. 713 e R.P.474 da _____ S.r.l. (all. I.i).	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</b> _____ S.r.l. acquista , tra l'altro, l'immobile a Ladispoli censito in C.F. al foglio 59 p.lla 768 sub. 7 con atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il <b>27.01.2003</b> con R.G. 818 e R.P. 580 da _____ S.r.l. di Roma (all. M.3); _____ S.r.l. acquista, tra l'altro, il predetto immobile con atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il <b>18.07.2000</b> con R.G. 7133 e R.P. 4124 da _____ S.r.l. (all. M.2). _____ S.r.l. acquista, tra l'altro, il predetto immobile con atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il <b>01.10.1998</b> con R.G. 7448 e R.P. 4355 da _____ S.r.l. (all. M.1).	

**Quesito 1.E)**

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

## Quesito 2.A)

## Descrizione immobile

	<b>Tipo</b> Locale commerciale							
COMUNE	Ladispoli							
VIA / CIVICO	Viale Mediterraneo n. 25 - 27							
PIANO/INTERNO	Piano Terra – Interno 2							
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>						<b>SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	
	Locale commerciale						mq	532,00
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>						mq	532,00	
<b>Accessori dell'immobile</b>						<b>SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>						Tavola/allegato		
Si allegano fotografie dell'unità immobiliare (all. A.2)								
<b>CONFINI</b>								
Il locale confina con immobile distinto in C.F. al foglio 59, particella 768, sub. 520 (bene comune non censibile) su due lati, con negozio sub. 519, con negozio sub. 502, salvo altri (all. F.5).								
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - C.F.</b>								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
59	768	510	1	C/1	3	549 m <sup>2</sup>	Totale: 623 m <sup>2</sup>	€ 11.001,15
Indirizzo: viale Mediterraneo n. 25 – 27 int. 2 Piano T1								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
<p>Da viale Mediterraneo, attraversato un marciapiede esterno ad uso pubblico (sub. 512) ed un'area porticata ad uso pubblico (sub. 520) si accede al locale commerciale oggetto di esecuzione, posto al civico 25 – 27, attualmente in uso come punto vendita di prodotti per l'igiene e pulizia. Il negozio, dotato di porte-vetrine verso viale Mediterraneo, ha struttura portante in cemento armato ed altezza netta di m 3,00, è fornito di locale spogliatoio, di servizi igienici e di deposito fuso con l'adiacente locale commerciale sub. 519, quest'ultimo di proprietà di terzi e non compreso nella esecuzione immobiliare in oggetto (fotografie n. 1, 2, 3 e 4).</p> <p>Il locale commerciale sub. 510 ha pavimenti in piastrelle di grés, è intonato e tinteggiato, è fornito di porte interne in legno verniciato e di infissi esterni in alluminio e vetro, completi di serrande avvolgibili metalliche.</p> <p>Il locale è dotato di impianto fotovoltaico della potenza di 36 kW di proprietà della S.r.l., impianto collocato sul lastrico solare di proprietà di S.r.l.</p> <p>Il locale commerciale è completo di impianto idrico, di condizionamento, di impianto elettrico, di allaccio fognario e di impianto di prevenzione incendi; le finiture e gli impianti sono di discreta qualità e in buono stato di manutenzione.</p> <p>Il sottoscritto precisa che il subconduttore come da contratto del 26.01.2022 (in atti), ha posto in opera l'impianto elettrico, gli impianti speciali, l'impianto di condizionamento, gli infissi interni, gli impianti di spegnimento e rilevazione automatica di</p>								



incendi, i controsoffitti, l'illuminazione, il wc per disabili e gli allestimenti interni e che nello stesso contratto è precisato che il subconduttore ha la facoltà di asportare tutte le opere impiantistiche realizzate dallo stesso allo scioglimento del contratto.

#### CARATTERISTICHE ESTERNE

Il locale in oggetto è parte di un piccolo centro commerciale che si sviluppa su piano terra e primo, oltre piano interrato, collocato tra viale Mediterraneo e via Madrid, in zona d'espansione di Ladispoli; la struttura portante è in cemento armato, la copertura è piana; le facciate sono intonacate e tinteggiate, il tutto in discreto stato di manutenzione (fotografia n. 1).

#### Quesito 2.B)

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

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e lo stesso atto di provenienza non è stato soggetto ad I.V.A.; è possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge".

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### Quesito 3.A)

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

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; i dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene (sub. 510).

Il sottoscritto evidenzia che il locale è stato ampliato sul retro rispetto a viale Mediterraneo, inglobando l'adiacente locale commerciale sub. 519 e l'area di parcheggio con accesso da via Madrid.

Il sottoscritto precisa che

**tale particella sub. 519 non è una pertinenza del locale commerciale oggetto di esecuzione (sub. 510), ma un'autonoma unità immobiliare, con autonoma individuazione catastale, consistenza e rendita, particella costituita in data 05.10.2020 e catastalmente intestata a [REDACTED] S.r.l.;**

il 06.10.2020 l'Agenzia delle Entrate ha annotato nella visura del sub. 519 che tale particella è "porzione di uuu unità di fatto con quella di fg. 59 p.lla 768 sub 510".

Il sottoscritto evidenzia inoltre che

[REDACTED] S.r.l. con atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il 27.01.2003 con R.G. 818 e R.P. 580 acquista, tra l'altro, tutto l'immobile a Ladispoli censito in C.F. al foglio 59 p.lla 768, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, dei quali il sub. 3 è un bene comune non censibile (all. F.1 e M.3).

[REDACTED] S.r.l. acquista da [REDACTED] S.r.l., con atto trascritto al S.P.I. di Civitavecchia il 27.01.2017, R.P. 474 R.G. 713, esclusivamente l'immobile commerciale al piano terra identificato al foglio 59 di Ladispoli, p.lla 768, sub. 510, originato dalla fusione dei sub. 503, 504, 505 e 506, tutti derivati dalla particella 768 sub. 7 (all. I.).

[REDACTED] S.r.l. in data 01.06.2017 con prot. 27885 presenta S.C.I.A. inerente l'ampliamento del locale commerciale sub. 510, su terreno distinto all'epoca con sub. 3 (Bene comune non censibile relativo a immobili tutti di proprietà di [REDACTED] S.r.l. e [REDACTED] S.r.l.).

in data **03.08.2017**, con prot. 38730, presenta S.C.I.A. - Variante di fine lavori della S.C.I.A. del 01.06.2017 relativa all'ampliamento del locale commerciale, su terreno distinto all'epoca con sub. 3 (Bene comune non censibile relativo a immobili tutti di proprietà di \_\_\_\_\_ S.r.l. e \_\_\_\_\_, precisando di essere comproprietaria e contestualmente di avere la titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento (all. H.2 e H.3).

\_\_\_\_\_ S.r.l. e \_\_\_\_\_ in data non precisata pervengono ad un accordo, non trascritto, con il quale l'originario sub. 3 (Bene Comune non censibile) è suddiviso in quota parte per il 70% a \_\_\_\_\_ S.r.l. e per il restante 30% a \_\_\_\_\_ S.r.l.

e sulla scorta di tale accordo

in data **07.04.2021** concedono in locazione, ognuna per la propria quota parte e insieme per l'intero, a \_\_\_\_\_ l'unità immobiliare con destinazione d'uso commerciale ottenuta con "Piano casa" per l'immobile identificato in catasto al foglio 59 di Ladispoli p.lla 568 sub. 510, piano casa che ha prodotto la porzione di Unità Immobiliare Urbana censita al Foglio 59 particella 768 sub. 519, comprendente anche un'area di corte scoperta al piano terra della superficie complessiva di mq 550 ca, derivata dall'originario sub. 3 (agli atti).

Dall'esame degli atti il sottoscritto evidenzia che il pignoramento, trascritto in data **24.06.2021**, si riferisce esclusivamente al locale commerciale distinto al foglio 59 di Ladispoli, particella 769 sub. 510, di proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_

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

Il sottoscritto ripete che allo stato attuale il bene pignorato (sub. 510) è di fatto fuso con altra unità immobiliare (sub. 519), ma mantiene la propria autonoma identificazione catastale corrispondente con quella contenuta nel pignoramento.

#### Quesito 3.B)

##### Aggiornamento del catasto

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale per diversa distribuzione dei divisori interni e per la fusione di fatto con altra unità immobiliare (sub. 519) di proprietà di terzi e non interessata dal pignoramento (all. A.1).

#### Quesito 3.C)

##### Acquisizione delle mappe censuarie

Acquisiti l'estratto di mappa catastale, gli elaborati planimetrici che si sono susseguiti nel corso degli anni, le visure catastali storiche (anche del sub. 519), la planimetria catastale attuale e non attuale del sub. 510 (all. A.1, E., F. e G.).

## 4. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito 4.A) - PRG

#### Strumento urbanistico comunale:

Il fabbricato è stato edificato su terreno che ricade in zona B.1 – "Aree di completamento secondo i piani esecutivi approvati", corrispondente alla Zona omogenea tipo B del D.M. 02.04.1968 n. 1444, della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Ladispoli, riadottata

con Delibera di C.C. n. 29 del 31.07.2019.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Paesaggio degli insediamenti urbani” e nella Tavola B – Beni paesaggistici ricade in “Area urbanizzata del P.T.P.R.”; nel Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04.04.2012 e successivi aggiornamenti, il terreno è ricompreso nella Tav. 2.11 Nord ed il fabbricato non ricade in Area sottoposta a tutela.

#### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

##### *Regolarità edilizia:*

Il complesso immobiliare, nel quale è compreso il locale in oggetto è stato realizzato con:

- C.E n. 45 del 09.05.1997 rilasciata al sig. \_\_\_\_\_
- C.E. n. 182 del 25.10.1999;
- C.E. n. 21 del 24.02.2003 rilasciata a \_\_\_\_\_
- D.I.A. n. 494 del 12.06.2003 (di frazionamento di alcune unità immobiliari) presentata da \_\_\_\_\_
- D.I.A. del 15.12.2009 (di fusione di alcune unità immobiliare e che ha generato l’attuale locale distinto con sub. 510) presentata da \_\_\_\_\_
- S.C.I.A. del 03.08.2017 prot. 39730 (ampliamento con realizzazione del locale sub. 519) presentata da \_\_\_\_\_ r.l.;

il tutto rilasciato dal Comune di Ladispoli (all. H.1, H.2, H.3).

#### Quesito 4.D) - Agibilità

##### *Dichiarazione di agibilità:*

In data 26.02.2021, con prot. 9110, l’arch. Benedetto Palombini per incarico \_\_\_\_\_ deposita S.C.A. ai sensi dell’art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001 relativa alle unità immobiliari sub. 510 e 519.

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

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

##### Difformità edilizie:

In occasione del sopralluogo del 26.01.2023 il sottoscritto ha accertato che all’interno del locale commerciale sub. 510 sono state modificate, rispetto al titolo autorizzativo S.C.I.A. del 03.08.2017 prot. 38730, la disposizione e conformazione dei servizi igienici con realizzazione di un ulteriore vano adibito a spogliatoio.

Con la suddetta S.C.I.A. è stato realizzato un ulteriore vano commerciale autonomo identificato con sub. 519, è stata demolita la parete divisoria tra il sub. 510 e il nuovo sub. 519 e, di fatto, fusi i due locali tra loro.

##### Sanabilità:

Ai fini della vendita del sub. 510 è necessario sanare le modifiche alle tramezzature interne e procedere con suddivisione materiale tra il locale sub. 510 e l'adiacente locale sub. 519; tali interventi sono attuabili mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria.

Costi:

I costi presunti per l'attuazione della pratica edilizia, relativi alla realizzazione di una parete divisoria in muratura, priva di infissi di qualsiasi natura, intonacata e tinteggiata tra i due subalterni sub. 510 e sub. 519, da collocare in corrispondenza dell'originario muro perimetrale del sub. 510, comprensivi del sezionamento degli impianti in comune tra i due locali, di trasposto a discarica dei materiali di risulta, di spese tecniche, di diritti ed oneri e dell'aggiornamento delle planimetrie catastali (sia del sub. 510 sia del sub. 519) sono quantificati a corpo in € 12.000,00, comprensivi di I.V.A. ed ogni altro onere, anche se non specificato.

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

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

*Spese fisse di gestione o manutenzione:*

Non comunicate.

*Spese straordinarie già deliberate:*

Non comunicate.

*Spese condominiali:*

Non comunicate.

*Altro:*

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

Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, come riscontrato dalla Attestazione del 05.03.2019, rilasciata dal Responsabile del Settore del Comune di Ladispoli.

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Locale commerciale sub. 510		SI

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di Pignoramento trascritto il 24.06.2021 R.G. 6973 R.P. 5163**

Notifica atto di pignoramento:		19.05.2021		
Immobile	Intestatario/Destinatarario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Locale commerciale	S.r.l	C.F. foglio 59 p.lla 768 sub. 510	1/1	27.01.2017 R.G. 713 e R.P. 474 (all. I.)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: NO

Lotto Unico.

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):

La tipologia e la collocazione non consentono la comoda divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore dei beni; il sottoscritto pertanto propone la vendita in lotto unico.

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: SI

Più lotti: NO

**8. STIMA****Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

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

Immobile 1	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n. 138/1998)	Sup. ragguagliata
Locale commerciale	mq 598,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	598,00 mq
<b>Superficie commerciale</b>			<b>598,00 mq</b>

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

*Descrizione metodo*

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Ladispoli anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2022 Semestre 1 (Ladispoli – Periferica - Cerreto - Commerciale) e le offerte sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni simili, assegnando il suddetto parametro unitario alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante ed ha determinato il seguente valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Valori locali	Min. 700 ÷ Max 1.300	€/mq 1.000	

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione dei pignoramenti
Locale commerciale sub. 510		Atto di proprietà trascritto il 27.01.2017	R.G. 6973 R.P. 5163 del 24.06.2021

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

Descrizione:

- \*con contratto del **03.08.2020** trascritto al S.P.I. di Civitavecchia il 03.08.2020 con R.G. 6329 e R.P. 4655 e durata dal 01.08.2020 al 31.07.2040 concede in locazione il locale commerciale sub. 510 a \_\_\_\_\_ per un canone mensile di € 2.800,00 (all. M.4).  
 Il sottoscritto rileva che **il contratto è opponibile** alla procedura ed **il canone concordato è congruo** in considerazione che nel contratto all'art. 3 è precisato che "l'immobile non versa in buone condizioni di manutenzione e necessita di lavori di ristrutturazione, sia edili che di impiantistica".
- \_\_\_\_\_ per la quota del 30%, e \_\_\_\_\_ per la quota del 70%, ed insieme per l'intero, con contratto del 07.04.2021 registrato a Tivoli il 09.04.2021 rep. 2005 serie 3T e durata dal 01.05.2021 al 30.04.2027 concedono in locazione il locale commerciale sub. 519, comprendente anche la corte scoperta al piano terra di circa 550 mq, a \_\_\_\_\_ per un canone mensile di € 1.200,00 (agli atti).  
 Il sottoscritto rileva che **il contratto è opponibile** alla procedura ed **il canone concordato è congruo**.
- Con contratto registrato ad Albano Laziale il 26.01.2022 al n. 000348 serie 3T c S.r.l concede in sublocazione a \_\_\_\_\_ il complesso immobiliare composto dai locali commerciali sub. 510 e sub. 519, per una superficie complessiva di mq 650 circa, oltre mq 550 di aree esterne, per canone di €/mese 6.000,00 per il primo anno, €/mese 6.500,00 per il secondo anno ed €/mese 7.000,00 a partire dal terzo anno di sublocazione. Si precisa che la sublocatrice ha la facoltà di asportare tutte le opere impiantistiche realizzate dalla stessa allo scioglimento del contratto e che la durata del contratto è per anni 6, a partire dalla di rilascio dell'autorizzazione commerciale (agli atti).  
 Il sottoscritto rileva che **il canone concordato è congruo**.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione	03.08.2020	24.06.2021	SI	

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione:

Non risulta l'assegnazione della casa coniugale

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

--

commerciale	OMI	Min. 1.450 ÷ Max.2.100	€/mq 1.775	€/mq 1.250,00
	BI	Min. 1100 ÷ Max. 1400	€/mq 1.250	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo:</i>				
Non si applica alcun decremento, avendo determinato il prezzo unitario, tenuto conto del grado di vetustà dell'immobile, del suo stato di conservazione, dei materiali impiegati per la costruzione, della destinazione, dell'uso e di ogni altra circostanza concomitante.				
<b>Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>		<b>mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
Locale commerciale		598	€/mq 1.250,00	€ 747.500,00
Valore di mercato in cifra tonda				<b>€ 747.000,00</b>
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Immobile ... - Locale commerciale				
Costo Regularizzazione abuso				<b>€ 12.000,00</b>
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
<i>Descrizione:</i>				
Considerato il contratto di locazione opponibile e che, come da contratto del 26.01.2022, la sublocatrice ha la facoltà di asportare tutte le opere impiantistiche realizzate dalla stessa, si applica una detrazione per assenza di garanzia del bene venduto pari al 20% di € 747.000,00 = € 149.400,00, che si approssimano in <b>€ 150.000,00</b>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
<b>Lotto Unico (immobile pignorato)</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>		
<b>Lotto unico</b>	<b>€ 585.000,00</b>	<b>eurocinquecentottantacinquemila/00</b>		

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

#### CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A.1.1 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 59 p.lla 768 sub. 510 (attuale);
- A.1.2 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 59 p.lla 768 sub. 510 (non attuale);
- A.2 N. 4 fotografie;
- B. Relazione esperto stimatore "PRIVACY" (omessa nella relazione preliminare);
- C. Foglio riassuntivo dati catastali (formato Word);
- D. Descrizione lotto unico (formato Word);

- E. Estratto di mappa catastale del foglio 59 di Ladispoli;
- F.1 Elaborato planimetrico al foglio 59 p.lla 768 del 13.05.1998;
- F.2 Elaborato planimetrico al foglio 59 p.lla 768 del 07.12.2006;
- F.3 Elaborato planimetrico al foglio 59 p.lla 768 del 18.04.2018;
- F.4 Elaborato planimetrico al foglio 59 p.lla 768 del 03.08.2018;
- F.5 Elaborato planimetrico al foglio 59 p.lla 768 del 06.10.2020;
- G.1 Visura catastale storica dell'immobile in C.F. al foglio 59 p.lla 768 sub. 510;
- G.2 Visura catastale storica dell'immobile in C.F. al foglio 59 p.lla 768 sub. 519;
- G.3 Visura catastale storica dell'immobile in C.T. al foglio 59 p.lla 781;
- G.4 Visura catastale storica dell'immobile in C.T. al foglio 59 p.lla 781;
- G.5 Visura catastale storica dell'immobile in C.T. al foglio 60 p.lla 263;
- H.1 C.E n. 21 del 24.02.2003;
- H.2 SCIA del 03.08.2017 - stralcio;
- H.3 SCIA del 03.08.2017 – stralcio elaborato grafico;
- I. Atto di compravendita notaio Elio Bergamo del 17.01.2017;
- L.1 S.P.I. ispezione ipotecaria a nome di [redacted];
- L.2 S.P.I. ispezione ipotecaria a nome di [redacted];
- M.1 Nota di trascrizione R.G. 7448 del 01.10.1998;
- M.2 Nota di trascrizione R.G. 65901 del 18.07.2000;
- M.3 Nota di trascrizione R.G. 818 del 27.01.2003;
- M.4 Contratto di affitto trascritto con R.G. 6329 del 03.08.2020;

\* \* \* \* \*

Civitavecchia, 18 marzo 2023

L'esperto estimatore  
*dott. ing. Stefano Gremignai*



*Stefano Gremignai*