



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 95/2025**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **ARCH. ALDO JUNIOR FERRARI**

CUSTODE: **AVV. ANDREA RIGA**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(Redatta sul modello pubblicato sul sito del Tribunale di Civitavecchia)

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

- 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 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, anche mediante l'aiuto del custode**, 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:

- **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti-esecuzioni immobiliari
- **Depositi entro sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato in misura fissa il valore, come pronosticabile sulla base degli accertamenti svolti, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico
*Il termine per il deposito della relazione provvisoria potrà essere prorogato, su richiesta dell'esperto, nell'ipotesi in cui, per un tempo significativamente apprezzabile, il primo accesso non possa essere prontamente eseguito, per il fatto non imputabile agli ausiliari (ad, es. qualora a fronte della mancata cooperazione del debitore debba essere emesso l'ordine di liberazione), ovvero per altri giustificati motivi.

Per la stima sintetica l'esperto utilizzi il modello pubblicato sul sito del tribunale, **allegando le foto dell'immobile e la planimetria catastale**; **rediga altresì una versione della relazione provvisoria di stima 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 i comproprietari), non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**

- **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 **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;



- **depositi**, in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno 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: Premesso che all'udienza del 06.07.2025, io sottoscritto arch. Aldo junior Ferrari iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Roma al n. 15917, con studio professionale in Civitavecchia, via Apollodoro 57/A, sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione citata in epigrafe;

- che il giorno 11.07.2025 ho accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U.;
- che in data 06.07.2025 il G.E., ai sensi dell'art. 569 c.p.c, fissava l'emissione dell'ordinanza di vendita per il giorno 16.12.2025, l'invio alle parti di copia dell'elaborato peritale almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza e il termine per il deposito dello stesso almeno **venti** giorni prima di tale data.

Avendo acquisito il fascicolo, ho proceduto all'esame della documentazione prodotta dalla parte ed ho eseguito le dovute indagini presso i competenti uffici del Comune di Manziana, del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia ed ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione il giorno 18/07/2025 alla presenza del custode avv. Andrea Riga che ha redatto il relativo verbale di accesso.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	11/07/2025	Accettazione nomina	In atti
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia	24/11/2025	Invio alle parti il 05/11/2025	
SISTER (Telematico)	Catasto	12/07/2025	Accesso agli atti	
	Conservatoria	12/09/2025	Accesso agli atti	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	-----	(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	-----	(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				



UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
MANZIANA	Urbanistica	Vedi Quesito 4.C – Titoli edilizi		all. 5-6
		Delibera n.10 del 21/07/2020		all. 11
		Certificato di destinazione urbanistica		all. 4
		Parere di conformità antincendio		all. 2
UNIV. AGRARIA	Urbanistica	Attestazione usi civici		all. 8
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estratto di mappa, visure catastali, planimetrie		all. 3
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Contratto di locazione ad uso commerciale		all. 10
		Affitto di Azienda		all. 9
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale	Atto di compravendita del terreno		all. 1
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
Manziana	Sopralluogo	18/07/2025 Ore 10.30	Positivo	In atti
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16/12/2025		In atti
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Quesito 6.C)		Opponibilità	all. 11
CASI DI OPPONIBILITA’	Contratti di locazione		SI	all. 10
	Assegnazione della casa coniugale		-----	
DIFFORMITA’EDILIZIE	Difformità dal titolo edilizio			All 7

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

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X Ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	Dichiarazione notarile sostitutiva in data 05/06/2025		d1: NO d2: SI



Segnalazioni al Giudice:	
--------------------------	--

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobili** di cui al F 7, p.lla 1716 - **Tipo:** Edificio commerciale (NCEU) e Ente Urbano (NCT) **vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE: <u>Ipoteca in rinnovazione</u> (Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario), Formalità di riferimento n. 13431 del 26/11/2003 <u>a favore</u> di XXXXX con sede in Civitavecchia iscritta il 21/11/2023 ai NN. 63541/9494, Rep. 30411 del 24/11/2003. Soggetto Contro: XXXXX <u>Ipoteca Volontaria</u> per garanzia mutuo, <u>a favore</u> di XXXXX con sede in XXXXX (XX) iscritta il 26/09/2005 ai NN. 62567/17848, Rep. 46632/17080 del 19/09/2005. Soggetto Contro: XXXXX
PIGNORAMENTI: Trascritto il 04/06/2025 ai NN. 31676/22805, Rep. 1488 del 06/05/2025 a <u>favore</u> di XXXXX con sede in XXXXX (XX) Soggetto contro: XXXXX
SEQUESTRI: -----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): -----

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Immobile - Terreno di costruzione sul quale è stato costruito il fabbricato - Foglio 7, Part. 1571 Proprietario: XXXXX	SI
PROVENIENZA 1.F): Il terreno sul quale è stato successivamente costruito il fabbricato è pervenuto alla XXXXX a seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Dominici Giuseppe di Ronciglione (VT), in data 25/09/2003, rep. n. 61887/16726 (all.1) trascritto il 09/10/2003 ai NN. 45570/30308. Soggetto contro: XXXXX	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): Nessuno <u>Storico catastale</u> - Il fabbricato di cui al foglio 7, p.lla 1716 è stato costituito al NCEU del Comune di Manziana il 09/02/2006 (n. 1663.1/2006) ed insiste su Ente Urbano stesso foglio 7 e p.lla 1716. - Redazione del tipo mappale al NCT il 17/01/2006 (n. 25126.1/2006) e soppressione della particella 1571 del foglio 7 (oggetto di compravendita)	

Quesito 1.E)

- e1 – Certificato di Stato Civile: Non si è proceduto in tal senso in quanto trattasi di XXXXX
--

- e2 – Certificato di matrimonio: -----
--

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 2.A)****Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile			Tipo: Immobile commerciale con corte (porzione di Ente Urbano)					
COMUNE			Manziana - RM					
VIA / CIVICO			Via dei Platani, snc (catastale) Via degli Scaloni, 18 (stradario)					
PIANO/INTERNO			Piano terra, piano seminterrato, corte (porzione di Ente Urbano)					
			UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. CALPESTABILE		
			Piano Seminterrato H=3,98ml (catastale 4,10ml)			Vedi accessori		
			Piano terra H=4,60ml (catastale 4,70ml)					
			Locale vendita			Mq 384,20		
TOTALE SUPERFICIE						Mq 384,20		
ACCESSORI DELL'IMMOBILE						SUPERF. CALPESTABILE		
Piano Seminterrato								
Laboratorio (catastale)						Mq 54,93		
WC						Mq 9,15		
Sottoscala						Mq 4,99		
Scala murata (non rilevata)						Mq 00,00		
Deposito						Mq 456,92		
Piano Terra								
Terrazzo						Mq 133,44		
WC						Mq 9,15		
Locale non accessibile al piano rialzato (in fase di costruzione)						Mq 39,59 (catastale)		
Corte (porzione di Ente Urbano) compreso tettoia, tensostrutture e deposito bombole propano, le cui superfici lorde sono state riportate nelle righe sottostanti)						Mq 846,22		
Tettoia						Mq 10,82		
Tensostrutture						Mq 158,51		
Deposito bombole propano						Mq 5,60		
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tav. 1– foto 1-39			
CONFINI								
Confinante con part.1990-1988-1989, 1604-1605, 1717 e distacco su via degli Scaloni								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ	Classe	Consist .	Superficie catastale	Rendita
7	1716			C1	1	474mq	Totale: mq 729	Euro 8.788,34
Indirizzo: Via dei Platani snc – Piano T-S1								

CARATTERISTICHE INTERNE

Propedeuticamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che lo stesso si sviluppa al piano terra e al piano seminterrato di un edificio prefabbricato (capannone) ad uso commerciale. E' presente un ulteriore locale (attualmente non accessibile) al piano terra rialzato strutturalmente collegato in quota con un altro fabbricato (catastalmente p.lla 1988). L'immobile è circondato su tre lati dalla corte esclusiva (porzione di Ente urbano), mentre un lato risulta in aderenza con il fabbricato di cui alla p.lla 1717. Attualmente i due piani risultano indipendenti ma collegati dalla corte per il tramite di accessi separati a quote differenti. Catastalmente il piano terra e il piano seminterrato sono collegati per il tramite di una scala interna; stessa cosa per il locale posto al piano rialzato (attualmente non accessibile e privo di scala di accesso) che catastalmente risulta anch'esso collegato al piano terra con una scala interna.

Tutto il piano terra attualmente è adibito alla vendita; è dotato di impianto idrico-sanitario e fognario e di impianto elettrico e di video sorveglianza; è presente l'impianto di riscaldamento costituito da una termostufa a biomassa collocata sul terrazzo di detto piano con diffusori sulle pareti interne. Al piano è presente un locale WC. Il pavimento risulta rivestito con materiale sintetico (tipo linoleum), mentre le pareti risultano tinteggiate; gli infissi presenti sono in alluminio con doppio vetro.

Il piano seminterrato è adibito in parte a laboratorio (catastalmente) il cui accesso avviene dalla corte per il tramite di una porta a vetri ed in parte a deposito il cui accesso avviene sempre dalla corte per il tramite di due accessi carrabili muniti di serrande. Entrambi i locali sono collegati internamente da una porta comunicante. Il piano è dotato di un locale WC, di impianto elettrico e di video sorveglianza. Il pavimento risulta essere in cemento; gli infissi presenti sono in alluminio con doppio vetro.

La corte risulta essere su due piazzali a quote differenti collegati da una rampa. Al primo piazzale si accede da via degli Scaloni per il tramite di un accesso carrabile per lo scarico merci e di un accesso pedonale per il negozio; la pavimentazione è realizzata in cemento industriale; su parte dell'area di sedime sono state installate n. 6 tensostrutture utilizzate per esposizione dei prodotti di vendita all'aperto ed è stato realizzato un piccolo deposito di bombole di propano autorizzato con Scia antincendio. La rampa e il secondo piazzale sono realizzati parte in terra stabilizzata in battuto, parte in terreno vegetale.

L'area di sedime è circondata su tre lati da un muretto in cemento armato con sovrastante rete metallica, mentre la porzione lato ovest è costituita da una recinzione in fil di ferro con pali di legno infissi nel terreno.

Non è noto se il capannone sia dotato di CPI – Certificato di prevenzione incendi (è stato reperito il parere di conformità antincendio – **all.2**); si rappresenta comunque che esternamente al capannone è presente l'impianto antincendio a naspi ma non è certo se sia collegato ad un'alimentazione idrica.

CARATTERISTICHE ESTERNE

All'immobile si accede da Via degli Scaloni ,18.

L'immobile è caratterizzato da una tipologia edilizia del tipo "capannone prefabbricato in c.a.; ha una copertura piana ed una finitura dei pannelli esterni a granigliatura di cemento.

Il locale posto al piano terra rialzato (catastalmente adibito ad uffici) è attualmente allo stato di rustico, mancano gli infissi e risulta non accessibile (manca la scala di collegamento con il piano terra del locale commerciale ed il varco di accesso con detto locale risulta murato con pannelli in lamierino). Strutturalmente risulta collegato al fabbricato oggetto di esecuzione (piano terra) e al fabbricato in costruzione di cui alla particella 1988 e per la morfologia del terreno dei due lotti collegati è posizionato in quota a circa 4,70 m dal terreno sottostante.

Relativamente al sito in cui risulta essere ubicato l'immobile, si precisa che il complesso immobiliare di cui fa parte è situato in zona artigianale del Comune di Manziana (Zona D Produttiva - Sottozona D1 - Variante Generale al PRG).

Quesito 2.B)

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



Immobile commerciale di natura strumentale (categoria C1) la cui vendita è esente dal pagamento dell'IVA (il fabbricato è stato costruito dalla XXXXX con Permesso di Costruire n. 48 dell'1/10/2003).

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobile: I dati riportati nel pignoramento dalla XXXXX corrispondono allo stato dei luoghi

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

-a1: -----

-a2: -----

-a3: Si rappresenta che l'immobile catastalmente è sito in Via dei Platani, snc, ma nella realtà è situato in Via degli Scaloni, 18 del Comune di Manziana.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile: L'immobile è accatastato ma la planimetria non corrisponde allo stato di fatto per abusi edilizi. Successivamente alla vendita si dovrà eseguire un nuovo accatastamento per regolarizzare le difformità sanabili.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile: Per quanto concerne l'estratto di mappa, le visure catastali di cui alla particella del compendio (Fabbricato al NCEU e Ente Urbano al NCT), la planimetria dell'edificio commerciale e quella della corte, gli stessi sono stati acquisiti dallo scrivente **(all.3)**.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'edificio ricade in zona D Produttiva-Sottozona D1 in base allo strumento urbanistico vigente (Variante Generale al P.R.G., approvata con delibera n. 857 della Giunta Regionale del Lazio in data 10.09.2004) del Comune di Manziana.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Si allega il Certificato di destinazione urbanistica n. 52 della p.lla 1716 del foglio di mappa n. 7 **(all.4)**.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La costruzione è stata autorizzata in base al:

- Permesso di Costruire n. 48 del 01/10/2003 per i lotti n. 1 e 3 ed inizio dei lavori. L'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è il Lotto n. 3 delle aree facenti parte del piano di zonizzazione P.I.P.- Lotto



B (all.5).

- D.I.A. prot. 16647 del 24/11/2005 (all.6).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Per l'immobile Lotto n. 3 del P.I.P. oggetto della presente esecuzione non esiste la dichiarazione di Agibilità.

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

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

Immobile: Immobile commerciale

Difformità edilizie (all. 7): dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio (D.I.A. prot. 16647 del 24/11/2005) si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- Piano seminterrato

Modifiche interne

1. Modifica del tramezzo del locale WC;
2. La scala di collegamento con il piano terra risulta murata;
3. Non risulta presente il locale con doppia altezza (forse un montacarichi) tra il piano seminterrato e il pianoterra (è stato realizzato solo un setto divisorio), vedi anche punto 9;

Modifiche del prospetto retro fabbricato

4. Realizzazione di una porta finestra per l'accesso al laboratorio dalla corte al posto di una finestra;
5. Ampliamento di un accesso carrabile munito di serranda.

- Piano terra

Modifiche interne

6. Diversa distribuzione dello spazio interno del locale WC;
7. Non risulta presente il tramezzo di separazione tra il locale vendita e il deposito;
8. Chiusura a pavimento della scala di collegamento con il piano seminterrato (punto 2);
9. Non risulta presente il locale con doppia altezza (forse montacarichi) tra il piano seminterrato e il pianoterra (non sono presenti setti di separazione-punto 3);
10. Non è presente la scala interna di accesso dal piano terra al piano rialzato (attualmente in fase di costruzione - catastalmente uffici mentre nella DIA con indicazione di guardiania - attualmente tutta la parete di collegamento con il locale in costruzione risulta chiuso con pannelli in lamierino;
11. Tettoia di copertura della caldaia a biomassa con gabbia perimetrale in grigliato realizzata sul terrazzo non praticabile;

Modifiche del prospetto fronte fabbricato (lato via degli Scaloni)

12. I moduli delle finestrate a nastro del prospetto e degli ingressi al piano terra risultano parzialmente modificati.

- Piano terra rialzato

Modifiche

13. Il locale non è accessibile ed è allo stato di rustico; strutturalmente risulta collegato al fabbricato oggetto di esecuzione (piano terra) e al fabbricato in costruzione di cui alla particella 1988. Sul prospetto principale di via degli Scaloni (verifica a vista) è presente una finestrate con un modulo più piccolo rispetto a quello rappresentato nella D.I.A.

- Piazzali

Piazzale principale al piano terra

14. Su parte dell'area di sedime del piazzale di accesso al piano terra sono presenti n. 6 tensostrutture utilizzate per l'esposizione dei prodotti di vendita all'aperto;
15. Presenza di un piccolo deposito di bombole di propano autorizzato con Scia antincendio. Non è stata trovata la pratica di autorizzazione all'ufficio tecnico-settore edilizia del Comune di



Manziana.

Piazzale al piano seminterrato

16. Presenza di una tettoia fatiscente.

Sanabilità:

Per quanto riguarda le opere in difformità dal **punto 1 al punto 10 e punto 12**, si ritiene che possano essere sanate presentando una SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 corredata dal pagamento dei diritti di segreteria e dal pagamento della sanzione amministrativa.

Per quanto riguarda il **punto 13** si potrà presentare una SCIA di completamento per la costruzione non ultimata corredata dal pagamento dei diritti di segreteria (nel Permesso di Costruire n.48 del 01/10/2003 è stato indicato che sono stati versati gli oneri dovuti ai sensi della Legge 10/77).

Per quanto riguarda i **punti 11-tettoia con gabbia perimetrale, punto 14-tensostrutture, 15-deposito di bombole e 16-tettoia fatiscente** si ritengono non sanabili in quanto in difformità ai distacchi di cui all'art. 38.1 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. pertanto si dovrà procedere alla loro demolizione e ripristino dei luoghi riportando l'immobile nello stato di legittimità del titolo abilitativo.

Costi:

Per la regolarizzazione degli abusi dal punto al 10 e punto 12, sono stati previsti i seguenti costi:

- Scia in sanatoria compreso spese tecniche, accatastamento e oneri: € 2.500,00
- Sanzione amministrativa: € 1.000,00

Per la regolarizzazione degli abusi di cui al punto 13, sono stati previsti i seguenti costi:

- Scia di completamento compreso aggiornamento del catasto (redazione Docfa e Pregeo), spese tecniche ed oneri: € 4.000,00

Per la demolizione delle opere non sanabili e lo smontaggio delle tensostrutture, compresi gli oneri di discarica si prevedono i seguenti costi

Totale: € 10.000,00

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo) – Vedi allegato 7

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: -----

Spese straordinarie già deliberate: -----

Spese condominiali: -----

Altro: Immobile commerciale situato in zona D Produttiva del Comune di Manziana per il quale non sono previsti oneri condominiali.

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



Immobile: Non presenti. Si allega il relativo certificato (**all. 8**)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile Commerciale		X

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile Commerciale	XXXXXX	Atto di compravendita del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato del 25/09/2003 Rep. 61887/16726	Trascritto il 04/06/2025 ai NN. 31676/22805

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

Descrizione:

L'immobile è occupato dal XXXXX (XXXXX) in qualità di affittuario di azienda. Nella scrittura di "Affitto di Azienda" depositata ai rogiti del notaio Avv. Massimiliano Pensato di Vetralla in data 26/02/2025 rep.16789/12882 (**all. 9**) viene concessa in affitto dalla "XXXXX titolare dell'azienda corrente nei locali ... in Comune di Manziana, via degli Scaloni snc-**lotto 3**, esercente l'attività di commercio al dettaglio di prodotti e generi non alimentari" alla ditta individuale XXXXX, "...l'azienda organizzata per l'attività del commercio al dettaglio di prodotti e generi non alimentari corrente nei locali... in Comune di Manziana (RM), via degli Scaloni snc - Lotto 3 in forza... di SCLA prot. n. 3485 presentata al Comune di Manziana in data 8 marzo 2007..."

Inoltre si legge che "...l'affittuaria, per accordo tra le parti, non subentrerà nei contratti in essere in capo alla Concedente, fatta eccezione per i contratti di locazione immobiliare sottoscritti ...per i locali in Manziana, con la XXXXX contratto registrato a XXXXX in data XXXXX, al n. XXXX, serie XXXXX".

Durata del contratto: 1 anno con decorrenza dal 01/03/2025 prorogabile di anno in anno qualora non venga data la disdetta.

Canone: 12.000,00€ oltre IVA da pagarsi in dodici rate mensili dell'importo di 1.000,00€.

Il sopracitato contratto di locazione ad uso commerciale è stato redatto tra (**all. 10**):

Locatore: XXXXX con sede legale in XXXXX (XX), XXXXX (C.F. e P.IVA XXXXX) e

Conduttore: XXXXX con sede legale a XXXXX (XX), Via XXXXX (C.F. e P.IVA. XXXXX)

Con il quale il Locatore proprietario in via esclusiva del capannone artigianale sito in XXXXX (XX) Via XXXXX, identificato al N.C.E.U. del Comune di Manziana al Foglio 7, Particella 1716, Categoria C/1 concede al Conduttore una porzione dell'immobile al fine di esercitarvi un'attività di vendita al dettaglio costituita da:

- il piano terreno adibito alla vendita, con annesso deposito e servizi;
- il piano rialzato adibito ad uffici;
- una porzione di corte di pertinenza adibita ad area parcheggio e scarico merci.

Durata della locazione: 6 anni a decorrere dalla stipula del 01/10/2016 rinnovabile di ulteriori 6 anni alla scadenza salvo disdetta.

Canone: 30.000,00 € annui oltre IVA da pagarsi in dodici rate mensili dell'importo di € 2.500,00.



N.B. La Delibera n. 10 del 21/07/2020 del Comune di Manziana di modifica dell'art. 3 e dell'art.14 riporta che "... Per tre anni dal momento del rilascio del certificato di agibilità dei singoli edifici, i concessionari dei lotti e loro aventi causa non potranno concedere gli edifici stessi ... **in affitto**, se non in caso di manifesta e comprovata esigenza e senza alcun onere per il Comune ...".

Per il fabbricato di cui all'esecuzione appartenente al **lotto 3** (part. 1571 del terreno della convenzione, dopo la costruzione del fabbricato variata nella part.1716) del P.I.P. non è stato rilasciato il certificato di agibilità, pertanto tenuto conto della Delibera (**all. 11**) e in considerazione dei contratti rilevati, si effettuerà la stima del canone di locazione di mercato dell'immobile come se fosse libero, demandando al Signor Giudice ogni valutazione riguardo la sua opponibilità.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	SI - Affitto di azienda rep.16789/12882 del 26/02/2025 tra XXXXX (Concedente) e XXXXX(Affittuario)	04/06/2025 Data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento		
Contratti di locazione	SI – Contratto di locazione ad uso commerciale registrato a XXXXX il XXXXX, serie XXXXX tra XXXXX (Locatore) e XXXXX(Conduttore)	04/06/2025 Data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento		

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Per l'**Immobile commerciale** non esiste alcuno dei casi previsti nel quesito.

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Immobile Commerciale:

Il sottoscritto ha espletato un'accurata indagine di mercato che ha permesso di accertare che gli immobili più simili a quelli in oggetto per consistenza e grado di finiture, in uno stato di conservazione "normale" e tipologia "negozi" (classificabili catastalmente come C/1), hanno un valore di locazione medio di € 5,75 mq/mese, dato desumibile dall'applicazione della media matematica del valore di locazione Euro/mq degli annunci immobiliari trovati.

Lo scrivente precisa di aver acquisito anche le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2025 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia zona B1-Centrale/CENTRO ABITATO, individuano per i "negozi", in uno stato conservativo "normale", un valore unitario di locazione lordo variabile da un minimo di € 6,30 mq/mese ad un massimo di € 9,00 mq/mese, da cui si ottiene un valore di locazione unitario medio di € 7,65 mq/mese. Tenuto conto che i valori indicati non appartengono alla fascia di riferimento della Zona OMI di appartenenza dell'immobile, si è applicato un coefficiente correttivo corrispondente a 0,85 sulla media del valore trovato. Pertanto:

$€ 7,65 \text{ mq/mese} \times 0,85 = \mathbf{€ 6,50 \text{ mq/mese}}$

Inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona variabili da un minimo di € 4,66 mq/mese ad un massimo di € 6,43 mq/mese, da cui si ottiene un valore di locazione unitario medio di **€ 5,54 mq x mese.**

Mediando i risultati ottenuti dei tre metodi di stima, si ottiene:

- Metodo sintetico comparativo (indagine di mercato) = € /mq 5,75 x mese

- Valore di mercato su base OMI = € /mq 6,50 x mese



- Valore di mercato del Borsino = €/mq 5,54 x mese
Pertanto si ha: $(€ 5,75 + € 6,50 + € 5,54) / 3 = \text{€/mq } 5,93 \text{ x mese}$
Tenuto conto che il contratto di locazione ad uso commerciale stipulato tra la XXXXX (Locatore) e la XXXXX (Conduttore) prevede la locazione di una porzione del compendio immobiliare, più precisamente:
- Il piano terra adibito alla vendita (sup. commerciale 401,44mq + WC 5,92mq + 14,07 mq);
- Il piano rialzato adibito ad uffici (locale in costruzione quindi non valutabile);
- Una porzione della corte di pertinenza adibita a area di parcheggio e scarico merci (si è considerata la superficie commerciale del piazzale cementato per mq 35,78),
si è provveduto al calcolo del canone di locazione tenendo in considerazione le superfici commerciali di cui al quesito 8.A) dei suddetti immobili, pertanto:
 $(401,44\text{mq} + 5,92\text{mq} + 14,07\text{mq} + 35,78\text{mq}) \times \text{€/mq } 5,93 \times \text{mese} = € 2.711,25 \times \text{mese}$
In cifra tonda € 2.700 x mese
Canone annuo: € 2.700,00 x 12 mesi = € 32.400,00
Stante lo stato di conservazione e manutenzione, lo scrivente ritiene che il valore stimato è il più appropriato allo stato di uso.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		Notifica a mezzo Pec mediante invio in data 28/03/2025 alla casella Pec dell'esecutato e successiva Attestazione di copia conforme dell'invio per Pec dell'atto medesimo in data 14/04/2025.		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile Commerciale	XXXXXX	- <u>Edificio commerciale:</u> F.7, Part.1716 - <u>ENTE URBANO</u> (Terreno sul quale è costruito il fabbricato) F. 7, Part.1716	1/1	Atto di compravendita del terreno sul quale è costruito il fabbricato trascritto il 09/10/2003 ai NN. 45570/30308
Nota: Si fa presente che l'atto di compravendita prevede la vendita del terreno di cui alla particella 1571 (ora 1716) afferente al lotto 3 del P.I.P. (di cui all'esecuzione immobiliare) e alla particella 1551 afferente al lotto 1 (non oggetto di esecuzione)				

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> Immobile Commerciale: Il compendio immobiliare non risulta pignorato pro quota, ma per l'intera proprietà alla XXXXX	
Lotto 1: -----	
Lotto 2: -----	
Lotto 3: -----	



- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Immobile Commerciale: L'immobile con la corte di pertinenza (Ente urbano) facente parte del lotto 3 del P.I.P. del Comune di Manziana, si ritiene non comodamente divisibile per natura in quanto di proprietà di una Società in Nome Collettivo (S.N.C.). Inoltre una parte del fabbricato è in fase di costruzione (gli uffici) e pertanto non si può esprimere il giudizio di indivisibilità.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: L'intero compendio immobiliare può essere venduto in un solo lotto.

Più lotti: -----

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile: Manufatto ad uso commerciale		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Seminterrato (deposito)				Vedi accessori
Piano Terra (Locale commerciale)		Mq 401,44	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 401,44
	Magazzino (piano seminterrato)	Mq 62,15	25%	Mq 15,53
Accessori	Deposito (piano seminterrato)	Mq 491,86	25%	Mq 122,96
	Locale WC (piano terra)	Mq 11,84	50%	Mq 5,92
	Terrazzo (piano terra)	Mq 140,72	10%	Mq 14,07
	Corte esclusiva (piano terra)	Mq 846,22	10%	Mq 84,62
	Locale attualmente non accessibile al piano terra rialzato (in fase di costruzione)	Mq 39,59	50% ridotto a 25% perché non terminato	Mq 9,89
			Superficie commerciale	Mq 654,43

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, contatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra € 700,00 ed € 1.100,00 al mq lordo.

Considerato che l'immobile fa parte della zona D1 fascia di riferimento Periferica/ZONA PERIFERICA ma per la tipologia catastale "Negozzi" non sono riportati i corrispondenti valori OMI,



sono stati presi in considerazione i valori della fascia limitrofa - zona B1-Centrale/CENTRO ABITATO che per il periodo relativo al primo semestre dell'anno 2025 (dato di più recente pubblicazione - non variato rispetto al valore del secondo semestre dell'anno 2024 di cui alla "stima sintetica" già depositata), individua per i negozi in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 900,00 ed € 1.300,00 al mq lordo; tenuto conto che i valori indicati non appartengono alla fascia di riferimento della Zona OMI di appartenenza dell'immobile, si è applicato un coefficiente correttivo corrispondente a 0,85 sulla media del valore trovato; inoltre sono stati acquisiti anche i valori del Borsino Immobiliare di zona.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile Commerciale	Val. locali	Min. 700,00 ÷ Max. 1.100,00	€/mq 900,00	€/mq 894,00
	OMI	Min. 900,00 ÷ Max. 1.300,00	€/mq $1.100 \times 0,85 =$ €/mq 935,00	
	BI	Min. 711,00 ÷ Max. 982,00	€/mq 847,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Metodo di stima sintetico-comparativo

- Media dei Valori locali: $(700,00 + € 1.100,00) / 2 =$ €/mq 900,00

- Media dei valori OMI: $(900,00 + 1.300,00) / 2 =$ €/mq 1.100,00

correzione fascia di riferimento OMI: 0,85

Media Valore normale unitario OMI corretto = $1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,85 =$ €/mq 935,00

- Media dei valori Bollettino Immobiliare: $(711,00 + 982,00) / 2 =$ €/mq 847,00

Prezzo medio Unitario

$(900,00 + 935,00 + 847,00) / 3 = 2.682,00 / 3 =$ €/mq 894,00

- Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile commerciale	654,43	894,00	€ 585.060,42
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 585.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile: **Immobile commerciale**

Costo Regolarizzazione abuso: **€ 10.000,00**

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria)

Lotto Unico (immobile pignorato)	€	Euro/00
Immobile commerciale	575.000,00	Cinquecentosettantacinquemila/00

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

Descrizione metodo: Non Applicabile



Valore della nuda proprietà	-----
------------------------------------	-------

Il sottoscritto ritiene così svolto l'incarico affidato

Civitavecchia, lì 24 Novembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Aldo Junior Ferrari

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Tav.1	Rilievo grafico dell'immobile e documentazione fotografica
all. 1	Copia dell'atto di compravendita del terreno
all. 2	Parere di conformità antincendio
all. 3	Estratto di mappa, visure catastali, planimetria catastale
all. 4	Certificato di destinazione urbanistica
all. 5	Permesso di Costruire n. 48 del 01/10/2003
all. 6	D.I.A. prot. 16647 del 24/11/2005
all. 7	Diffformità edilizie
all. 8	Certificato degli usi civici
all. 9	Affitto di azienda
all. 10	Contratto di locazione
all. 11	Delibera n.10 del 21/07/2020