

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 50/22 R.G.E.

G.E. Dott. Francesco VIGORITO

C.T.U. Geom. Paolo BARTOLESCHI

Custode Dott.ssa Paola PERUZZI

Promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**

Nei confronti di:



* * * * *

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO/ESTIMATIVA D'UFFICIO DEFINITIVA

* * * * *

INDICE

PRECISAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE

OGGETTO DELLA PERIZIA

PREMESSA ED INCARICO

OPERAZIONI PERITALI

QUESITO 1)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

QUESITO 2)

VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

STATO CIVILE

QUESITO 3)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO 4)

PROVENIENZA



QUESITO 5)

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

QUESITO 6)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE

CONSISTENZA

CONFINI

DATI CATASTALI ATTUALI

MILLESIMI DI PARTI COMUNI

PRECISAZIONE PER L'IVA

QUESITO 7)

CONFORMITÀ PIGNORAMENTO

QUESITO 8)

CONFORMITÀ CATASTALE

QUESITO 9)

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

QUESITO 10)

CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

SANABILITÀ

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI RIPRISTINO E DI SANATORIA

QUESITO 11)

STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI

QUESITO 12)

SITUAZIONE DEL POSSESSO – OCCUPAZIONE

TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE



QUESITO 13)

INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI

INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

QUESITO 14)

SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ

QUESITO 15)

INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA

QUESITO 16)

STIMA

* * * * *

PRECISAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL DEBITORE

Lette le osservazioni depositate dall'Avv. Massimiliano Di Brigita, legale della parte esecutata, lo scrivente precisa quanto segue:

- a) in merito al locale sottostante l'immobile, lo scrivente chiarisce che lo stesso è una intercapedine di ridotta altezza nato come vano tombato, non accessibile, attualmente raggiungibile dalla porzione del locale estranea all'esecuzione, attraverso una ridottissima apertura illegittimamente realizzata al di sotto della quota del pavimento, tale vano quindi, anche se usato impropriamente, non è contemplabile nella mole della consistenza da stimare;
- b) in merito alla condizione in cui si trova di fatto unito il locale, lo scrivente chiarisce che tale condizione è stata bene considerata nella relazione di perizia, alla quale si rimanda per la descrizione;
- c) in merito ai costi di realizzazione del muro che l'avvocato descrive come cosa *“che si dovrà realizzare per ripristinare l'esatta*



consistenza dell'immobile pignorato”, lo scrivente precisa che il criterio di stima adottato per la determinazione del valore del locale si basa sul principio che ogni estimatore in casi come questo deve considerare, ovvero *l'highest and best use* (HBU); l'argomento è trattato nel Capitolo 16) della perizia al quale si rimanda;

- d) in merito ai costi per le pratiche catastali e urbanistiche lo scrivente chiarisce che nei relativi capitoli 8) e 10) della perizia, ai quali rimanda per ulteriori approfondimenti, ha chiarito l'argomento, spiegando che il locale risulta legittimamente unito ad altra unità immobiliare, inequivocabilmente e distintamente identificate, gestito dall'attuale conduttore dell'intero locale commerciale con distinto contratto di affitto; per ulteriori chiarimenti si rimanda alla relazione di perizia;
- e) l'osservazione rilevata dall'avvocato sulla privazione del bagno del locale residuante dalla divisione dell'attuale stato d'uso del locale, di fatto rafforza il criterio adottato dallo scrivente nella determinazione del miglior valore.

Tanto dovevasi chiarire, segue la relazione di perizia.

* * * * *

OGGETTO DELLA PERIZIA

Locale commerciale al piano terra, sotto la “Terrazza Guglielmi”, sito in Civitavecchia (RM), Viale Giuseppe Garibaldi n. 17, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio, Servizi Catastali del Comune di Civitavecchia al foglio 22, particella 310, sub. 609.



* * * * *

PREMESSA ED INCARICO

Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, **nominato Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia nella Procedura Esecutiva N. **50/22 R.G.E.**, **accettato l'incarico con giuramento di rito** depositato in data 26 aprile 2022,

ha ricevuto il seguente articolato quesito:

1) 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;

2) 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:

- In primo luogo, 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 venti 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:

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.

-In secondo luogo, *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).*

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.

- In terzo luogo, *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.*

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.

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, 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 di trascritto il-...

5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante della documentazione in atti);

6) 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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 I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

7) 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 conformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

*8) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*

*9) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;*

*10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistica – edilizio**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 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 caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente*



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, comma sesto, della 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;

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

*12) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.***

*13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di invisibilità; 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; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civili evidenziando se vi sia stata affrancazione o riscatto;*

*14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica di 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. 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 ed 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;*

*15) 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;*

*16) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatti 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;*

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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 finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis cp.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamene, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.

*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 **quarantacinque** 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 **trenta** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*depositi in formato telematico, 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 indicati. A tal 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 i 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 world.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 immobiliari) in formato .rtf o world.zip;

E), F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel 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 deposti in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

* * * * *

OPERAZIONI PERITALI

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni



appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

- **30/05/2022 Civitavecchia presso l'immobile di causa:** primo sopralluogo con accesso presso l'immobile per visione dei luoghi e rilievo metrico e fotografico;

con decreto del 07/06/2022 il G.E. ha disposto la sospensione della vendita e pertanto temporaneamente interrotte le attività peritali;

- **29/10/24 Civitavecchia presso l'immobile di causa:** previ accordi con il custode, eseguito un nuovo accesso all'immobile al fine di verificare accertare lo stato dei luoghi;

- **30/10/24 Civitavecchia presso l'immobile di causa:** come concordato nel precedente sopralluogo, eseguito rilievo metrico e fotografico dei luoghi;

- **20/12/24 Comune di Civitavecchia – Ufficio Tecnico:** previo accesso atti depositato con pec del 20/11/2024 al protocollo del Comune di Civitavecchia, tentativo di contatto, senza esito;

- **14/01/25 Comune di Civitavecchia – Ufficio Tecnico:** presi primi contatti con i Tecnici del Comune;

- **21/01/25 Comune di Civitavecchia – Ufficio Tecnico:** ricerche propedeutiche di regolarità edilizia ed urbanistica, acquisita parziale documentazione in copia; l'Ufficio ha chiarito allo scrivente che parte della documentazione rimanete va rintracciata presso il SUAP; lo scrivente rientrato a studio ha inviato una pec all'Ufficio SUAP del Comune di Civitavecchia per sollecitare la documentazione rimanente;

- **21/01/25 Comune di Civitavecchia – Ufficio Anagrafe:** previo accesso atti depositato con pec del 21/11/2024 al protocollo del Comune



di Civitavecchia, acquisita documentazione;

- **04/02/25 Comune di Civitavecchia – Ufficio Tecnico SUE:** previa disattesi tentativi telefonici, sollecitata documentazione rimanente senza esito;

- **04/02/25 Comune di Civitavecchia – Ufficio Tecnico SUAP:** sollecitata documentazione rimanente, preso contatto per programmare acquisizione documentazione;

- **11/02/25 Comune di Civitavecchia – Ufficio Tecnico SUAP:** acquisita documentazione rimanente.

* * * * *

Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice dell'Esecuzione – Dott. Francesco Vigorito – la presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio.

* * * * *

QUESITO 1)

• COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.) depositato in data 04/04/2022 e redatto dal Dottor Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jota (PA).

* * * * *

QUESITO 2)

• VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Esaminato il Certificato Notarile del Dottor Notaio Maurizio Lunetta e la documentazione in atti il C.T.U. precisa che:



- le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per ciascun bene oggetto di pignoramento **si estendono** per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla data del pignoramento;
- le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro, **risalgono** sino ad un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento stesso;
- i dati catastali **identificano** coerentemente l'immobile oggetto del pignoramento.

● **STATO CIVILE**

Lo scrivente ha acquisito i certificati di stato di famiglia degli esecutati.

Si allegano le certificazioni acquisite (ALLEGATO “E1”).

* * * * *

QUESITO 3)

● **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dall’esame del Certificato Notarile del Dottor Maurizio Lunetta a carico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

–Iscrizione di ipoteca volontaria, formalità n. 2323 del 17/07/2009, registrata alla Conservatoria di Civitavecchia, a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO SPA con sede in Viterbo - codice fiscale 01383000567 e contro gli esecutati per i rispettivi diritti, derivante da concessione a garanzia di mutuo (ALLEGATO “E2”).

–Trascrizione di pignoramento immobiliare, formalità n. 2067 del



18/03/2022, registrata alla Conservatoria di Civitavecchia, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino - codice fiscale 00799960158 e contro gli esecutati per i rispettivi diritti (ALLEGATO “E3”).

* * * * *

QUESITO 4)

● PROVENIENZA

- L'immobile è pervenuto alla signora [REDACTED], per la quota pari a 1/2 di usufrutto; al signor [REDACTED], per la quota pari a 1/2 di usufrutto ed 1/3 di nuda proprietà; ai signori [REDACTED] per la quota pari a 1/3 ciascuno di nuda proprietà, giusta compravendita a rogito Notaio Dottor Gianluca Napoleone di Tolfa (RM) del 18/07/1986 rep. n. 387, trascritto il 06/08/1986 ai nn. 5398/3906 (ALLEGATO “E4”), da potere della **SAN GIORGIO IMMOBILIARE 1984 SPA** con sede in Roma.

* * * * *

QUESITO 5)

● PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, la provenienza ultraventennale coincide con l'atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Gianluca Napoleone di Tolfa (RM) del 18/07/1986 rep. n. 387, formalità n. 1986 del 06/08/1986, (ALLEGATO “E4”).

* * * * *



QUESITO 6)

● DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Locale commerciale in Civitavecchia (RM), situato sotto la splendida “Terrazza Garibaldi”, al piano terra del civico 17 di Viale Garibaldi e censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio, Servizi Catastali del Comune di Civitavecchia al foglio 22, particella 310, sub. 609.

● CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE

IL CONTESTO

- Civitavecchia è un'importante città portuale sita a 80 Km a Nord della Capitale e lega la sua storia alla marineria e al commercio. Il suo nuovo porto è considerato oggi tra i più importanti d'Europa ed è conosciuto come Porto di Roma (crocieristico), a cui ben si collega tramite servizi ferroviari metropolitani e veloci arterie primarie, come la A12 e la SS1, che la connettono anche al resto della rete autostradale nazionale.

IL FABBRICATO

- L'edificio in cui ricade il bene oggetto di perizia è caratteristico, splendido nel suo genere e posizione, si tratta infatti della suggestiva “Terrazza Guglielmi” edificata ai piedi del monumentale Forte Michelangelo, fortezza dei primi anni del 1500.
- La posizione del locale è quindi molto appetibile e di prestigio commerciale.

L'UNITÀ IN CONCRETA VALUTAZIONE

–L'immobile oggetto di perizia è sito all'estremità occidentale della



passeggiata del Lungomare di Civitavecchia, in prossimità dell'ingresso al porto e di un'altra importante arteria per la passeggiata e la presenza di negozi, Corso Centocelle;

–è dotato di doppi ingressi, uno da Viale Giuseppe Garibaldi e l'altro opposto, apre direttamente verso mare sulla nuovissima Piazza della Vita (questo ingresso è oggetto di una SCIA condizionata con procedura ancora in itinere);

–l'immobile attualmente è di fatto parte di un più ampio locale destinato alla ristorazione, complessivamente composto da una ampia zona bar – sala ristorazione, una cucina competa e servizi igienici;

–il locale nel suo complesso è funzionalmente ben composto, di moderno aspetto, luminoso e ben mantenuto.

–L'immobile così come rilevato è rappresentato nelle planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (ALLEGATO “A1”).

● **CONSISTENZA (SUPERFICIE CALPESTABILE IN METRI QUADRATI)**

–La consistenza del bene oggetto di causa è pari a **mq 107,00** utili e comprende una porzione dove ricade la zona cucina-laboratorio di un più ampio locale, per essere di fatto unito ad un altro locale (il locale identificato catastalmente dal sub 614), al quale risulta unito avendo demolito una parte della parete divisoria lungo il lato longitudinale; la consistenza complessiva del locale di fatto utilizzato ha una superficie utilizzabile di complessivi mq 213,50 circa.

● **CONFINI**

- Viale Giuseppe Garibaldi;



- l'altro locale commerciale il subalterno 614;
- Piazza della Vita;
- salvo se altri.

● **DATI CATASTALI ATTUALI**

Il bene oggetto di perizia risulta censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Civitavecchia, con i seguenti identificativi:

- foglio 22, particella 310, sub 609, categoria C/1, classe 7, consistenza 110 mq catastali, rendita € 2,789,38 (ALLEGATO “C1”), planimetria catastale in atti dal 27/05/2014 (ALLEGATO “C2”).

● **MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono quelle ordinarie del fabbricato.

● **PRECISAZIONI PER L'IVA**

Ai fini della cessione dell'immobile in oggetto si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro.

* * * * *

QUESITO 7)

● **CONFORMITÀ PIGNORAMENTO**

I dati riportati nel pignoramento depositato nel fascicolo telematico consentono l'identificazione dei beni e sono conformi con quelli che risultano dalla documentazione acquisita. La planimetria catastale necessita di aggiornato, **l'argomento è trattato nel QUESITO 8) –**



paragrafo **CONFORMITÀ CATASTALE**.

* * * * *

QUESITO 8)

● CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare in esecuzione risulta correttamente censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Ladispoli. La rappresentazione grafica discosta leggermente con lo stato di fatto che si ricorda è complessivamente unito a limitrofo locale (il sub 614) a costituire un'unica entità commerciale.

Sarebbe quindi opportuno redigere nuova planimetria catastale aggiornata con le condizioni interne ed esterne legittime in funzione anche dell'esito della SCIA condizionata del 2023, considerato però che la incongruenza della disposizione interna attuale non inficia la vendita e che l'immobile è in attesa di definire la situazione della regolarità edilizia, come descritta nel capitolo “**QUESITO 10)**”, si propone di aggiornare la scheda planimetrica solo all'esito di dette procedure, attualmente in itinere, e nelle more della responsabilità del richiedente la stessa SCIA in sanatoria, ovvero gli attuali gestori.

* * * * *

QUESITO 9)

● DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esecuzione, ricade nella perimetrazione del *Piano Particolareggiato PPE – Zona U Centro Storico* del PRG Comunale vigente; è inoltre ricompreso all'interno dei



Paesaggi dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto e nel Paesaggio delle Coste Marine, sono presenti pertanto i relativi vincoli di natura paesaggistica (PTPR) o naturalistica.

* * * * *

QUESITO 10)

• CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

L'edificio, di cui è parte il locale commerciale, è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza edilizia n. 31 del 23/04/1985, di tale titolo edilizio non sono stati rintracciati gli elaborati autorizzativi e grafici. Successivamente il locale ha subito numerose manutenzioni, più o meno importanti, dettate fondamentalmente dalle diverse esigenze funzionali delle gestioni che negli anni si sono succedute; di seguito l'elencano sintetico delle pratiche rintracciate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Edilizia SUE e dell'Ufficio per le Attività Produttive SUAP:

- DIA del 03/04/2009 che riguarda solo il locale contermine;
- SCIA n. 0452 del 27/02/82014 (ALLEGATO “F1”) pratica che di fatto ha legittimato l'unione dei locali pur mantenendone distinte le consistenze catastali;
- CILA n. 1503 del 14/02/2017 per trasformazioni interne (ALLEGATO “F2”);
- CILA n. 1057 del 28/01/2020 opere interne nella sola porzione del locale non coinvolto dall'esecuzione;
- CILA in sanatoria n. 1155 del 23/7/2021 (ALLEGATO “F3”);
- CILA n. 1022 del 31/03/2023 (ALLEGATO “F4”);
- SCIA condizionata del 24/07/2023 (ALLEGATO “F5”) relativa ad



opere interne ed all'apertura della porta di accesso da Piazza Della Vita; l'iter di questa pratica è ancora in corso, deve essere infatti ancora acquisito il parere favorevole per l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica Art. 167 del D.Lgs 42/2004.

Al fine di verificare la conformità del bene si sono analizzate le varie evoluzioni del locale e messo confronto lo stato rilevato con le tavole allegate all'ultima SCIA del 2023, anche se condizionata al rilascio del Parere di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04, ritenendolo comunque potenzialmente rilasciabile, non rilevando motivi ostativi all'ottenimento della Compatibilità; le dichiarazioni del tecnico progettista sulla conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e la chiara intenzione sanatoria manifestata attraverso l'articolata documentazione presentata anche ad integrazione per il procedimento di valutazione della Compatibilità Paesaggistica, fanno ben pensare ad un esito positivo della procedura.

Dal confronto degli elaborati allegati al titolo in sanatoria (ALLEGATO “F5”) con la planimetria rilevata dello scrivente CTU, si evince una sostanziale conformità.

* * * * *

QUESITO 11)

● STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI

A seguito delle ricerche esperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono state riscontrate trascrizioni che possano aver generato procedimenti giudiziari in corso oltre a quelli già emersi nella presente procedura esecutiva.



* * * * *

QUESITO 12)

● SITUAZIONE DEL POSSESSO - OCCUPAZIONE

All'attualità il locale risulta concesso in locazione alla Società [REDACTED] Srl che a sua volta ha sublocato all'attuale conduttore dell'attività commerciale di ristorazione che coinvolge complessivamente anche l'altro locale di fatto unito al locale oggetto dell'esecuzione.

● TITOLO DI OCCUPAZIONE DEL CONIUGE – EX CONIUGE

Il caso non sussiste.

* * * * *

QUESITO 13)

● INDICAZIONE DI EVENTUALI VINCOLI

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri oltre a quelli già descritti di natura Paesaggistica.

Non risultano trascritti vincoli di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o diritti da usi civici.

● INDICAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

Non risulta un condominio costituito.

* * * * *

QUESITO 14)

● SITUAZIONE DELL'INTESTATARIO QUOTE PIGNORATE E DIVISIBILITÀ

Al momento del deposito del pignoramento nel fascicolo la parte esecutata era intestataria dei beni in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dottor Gianluca Napoleone di Tolfa (RM) del 18/07/1986 rep. n. 387, trascritto il 06/08/1986 ai nn. 5398/3906, da potere della



SAN GIORGIO IMMOBILIARE 1984 SPA con sede in Roma.

Il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà del bene; non appare economicamente vantaggioso dividere ulteriormente in natura il bene.

* * * * *

QUESITO 15)

● INDICAZIONE DEI LOTTI D'ASTA

Unico Lotto d'asta:

LOTTO UNICO): Locale commerciale al piano terra, sotto la suggestiva “Terrazza Guglielmi”, sito in Civitavecchia (RM), Viale Giuseppe Garibaldi n. 17, censito all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma – Ufficio Territorio, Servizi Catastali del Comune di Civitavecchia al **foglio 22, particella 310, sub. 609**. Parte di un più ampio locale al quale risulta legittimamente unito a formare un locale ristorante–bar–pizzeria, ben curato e organizzato di complessivi mq 213,00 circa, completi di servizi igienici, zona laboratorio-cucina e zona bar, composto da due distinte unità immobiliari oggetto di distinti identificativi catastali e contratti e intestatari.

* * * * *

QUESITO 16)

● STIMA

CONSIDERATO che la presente stima è stata disposta dall'autorità giudiziaria nell'ambito di una procedura esecutiva finalizzata a mettere in vendita i beni pignorati per ricavarne il corrispettivo monetario sul libero mercato.

CONSIDERATO che la determinazione dell'importo a base d'asta per



l'alienazione delle unità immobiliari verrà effettuata equiparando il prezzo di vendita del bene all'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

COERENTEMENTE con la letteratura cui si è fatto riferimento (si citano i seguenti testi: *FONDAMENTI DI ESTIMO TEORIA E PRATICA DELLA STIMA 1998 Editore Bulgarini Firenze* – *LA PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI 2003 Maggioli Editore* – *CORSO DI ECONOMIA ED ESTIMO 2003 Hoepli* – *METODI DI STIMA IMMOBILIARE 2011 Dario Flaccovio Editore* – *MANUALE OPERATIVO DEGLI STANDARD DI STIMA IMMOBILIARE 2013 Wolters Kluwer Italia* – *ESTIMO IMMOBILIARE: PRINCIPI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE 2020 Ad Maiora s.r.l.s.*).

CONSIDERATO l'highest and best use (HBU), il massimo e miglior utilizzo, **ovvero l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile compreso l'uso attuale**, in funzione del principio della complementarità si decide di procedere con il criterio di stima che nasce dalle combinazione di due valori di mercato, uno riferito all'immobile complesso (V_m valore complessivo) e l'altro riferito alla parte residua (V_{rA} valore parte residua). Il valore complementare di una parte quindi è pari *alla differenza fra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima.*

VISTA la natura degli immobili, si ritiene di poter procedere, con una stima sintetico-comparativa incentrata sull'individuazione di parametri verificabili in zona per edifici simili e sul prezzo per unità di superficie



€/mq (euro a metro quadrato utile), rintracciato comparando i dati acquisiti con l'interrogazione di agenzie immobiliari di zona e rilevati i dati di archivio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da adeguare alle particolarità del bene in concreta valutazione.

VISTE le caratteristiche tutte dell'immobile così come fin qui rilevate, descritte, documentate e fotografate con particolare riferimento a:

DEFINITE

per il locale una consistenza pari a **mq 107,00** utili, comprende una porzione del locale ristorante-bar-pizzeria, dove ricade la zona cucina-laboratorio e parte del bar di un più ampio locale di complessivi mq 213,50

Per quanto detto con il principio di stima della complementarietà

SI HA IL SEGUENTE CONTEGGIO

V_m: valore complessivo

$$(\text{mq } 213,50 \times \text{€/mq } 1.850,00) = \text{€ } 394.975,00$$

V_{rA}: valore quota residue, quella con il bagno (estranea all'esecuzione)

$$(\text{mq } 107,00 \times \text{€/mq } 1.891,35) = \text{€ } 202.374,45$$

V_{cB}: valore del Bene oggetto di perizia (V_m-V_{rA})

$$\text{€ } 394.975,00 - 202.374,45 = \text{€ } 192.600,55 \text{ arrotonda a € } \mathbf{192.600,00}$$

(euro centonovantaduemilaseicento/00) che corrispondono al valore di mercato stimato del LOTTO.



* * * * *

ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

ALLEGATO “A1”: PLANIMETRIA RILEVATA E QUOTATA APPARTAMENTO

ALLEGATO “A2”: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO “B”: COPIA RELAZIONE IN VERSIONE TUTELA PRIVACY

ALLEGATO “C1”: VISURA CATASTALE ATTUALE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO “C2”: PLANIMETRIA CATASTALE DELL'ABITAZIONE

ALLEGATO “C3”: ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO “D”: SINTESI DELLA PERIZIA – CONTESTO – STATO OCCUPAZIONE

ALLEGATO “E1”: CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI

ALLEGATO “E2”: ISCRIZIONE FORMALITÀ N. 2323 DEL 17/07/2009

ALLEGATO “E3”: TRASCRIZIONE FORMALITÀ N. 2067 DEL 18/03/2022

ALLEGATO “E4”: TRASCRIZIONE PROVENIENZA N. 3906 DEL 06/0/8/1986

ALLEGATO “F1”: STRALCIO SCIA N. 0452 DEL 27/02/2014

ALLEGATO “F2”: STRALCIO CILA N. 1503 DEL 14/02/2017

ALLEGATO “F3”: STRALCIO CILA N. 1155 DEL 23/07/2021

ALLEGATO “F4”: STRALCIO CILA N. 1022 DEL 31/03/2023

ALLEGATO “F5”: STRALCIO SCIA CONDIZ. N. 5350 DEL 17/08/2023

* * * * *

La presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio si compone di numero 27 pagine, a retro non utilizzabile, e numero 16 allegati.

TARQUINIA, lì 07/03/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Paolo BARTOLESCHI

