

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 11/2025 (Riunita alla procedura n. 72/2024)

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE:

Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.:

Geom. Galimberti Alessandro

CUSTODE:

Avv.to Angela Marini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,



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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) **accerti** se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

D) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla

redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c. del 20-02-2025, notificato in data 21-02-2025, il G.E. Dott. Stefano Palmaccio ha nominato il sottoscritto Geom. Galimberti Alessandro, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Cerveteri via Ceretana n. 12, CTU nella procedura R.G.E. n. 11/2025, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come articolati, riguardante l'immobile pignorato ubicato nel Comune di Santa Marinella (RM) via Aurelia altezza Km 58.00 rinviando l'udienza al 17-06-2025 alle ore 10.45.

In data (21-02-2025) il sottoscritto prestava giuramento telematico.

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si **compone di n. 13 pagine e n.6 Allegati**.

L'immobile oggetto di esecuzione (terreno), è sito nel Comune di Santa Marinella via Aurelia altezza Km 58.00.

Al sopralluogo del 07.03.2025 è stato consentito l'accesso all'immobile in quanto trattasi di terreno con accesso diretto dalla via

Aurelia, recintato in parte in paletti e rete metallica fatiscente, nonché è stato fotografato lo stato dei luoghi.

LOTTO UNICO) Terreni siti in Santa Marinella, via Aurelia Km 58.00, foglio 13 particella 113, qualità Pascolo cespugliato, classe 2 ,superficie mt. 3.973, Reddito Dominicale Euro 2,87, Reddito Agrario Euro 1,44; Foglio 13 particella 374, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie mt. 133, Reddito Dominicale Euro 0,10, Reddito Agrario Euro 0,05 **Allegato "A"**

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	21-02-2025	Accettazione incarico esperto estimatore	
	Fascicolo telematico	22-02-2024	Prelevato dal portale Efisystem	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	25-02-2025	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile	All.A
	Conservatoria		No	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	
REGIONE LAZIO			NO	
CONSERVATORIA			NO	
VISURA CAMERALE			NO	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI SANTA MARINELLA)	Richiesta certificato di destinazione urbanistica	Terreni siti in Santa Marinella		All.B
UNIV. AGRARIA		(attestazione usi civici) Libero da uso civico		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura, planimetria immobile, mappa catastale		All.A
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<u>Notaio Pierluigi Ambrosone del 05.12.2001 Rep. n. 27139 Racc. n. 5854. Registrato a Roma il 17.12.2001, trascritto a Roma 1 il 06.12.2001 ai nn. 7288.1/2001/.</u>		All. C
DATI DI INTERESSE				



RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Sopralluogo 07.03.2025	Vedi verbale depositati dal custode Avv. Angela Marini	<i>Sopralluogo e rilievo fotografico</i>	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		NO	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale		NO - trattasi di terreno	

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		NO	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI			

Quesito 1.B – G)

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

Trascrizione a favore del 16.12.2001 n. 7288 di compravendita a rogito del Notaio Pierluigi Ambrosone di Roma del 05.12.2001 rep. 27139, trascritto a Civitavecchia il 06.12.2001 al n. 7288; Trascrizione del 14.05.2015 n. 2614 a favore di [REDACTED] di terreno foglio 13 p.lla 338; Pignoramento trascritto il 03.04.2024 n. 2726 di formalità a favore di [REDACTED] nata a Roma il 13.11.1965 per la piena proprietà contro [REDACTED], con sede in Roma codice fiscale 06738861001 per la piena proprietà; Pignoramento trascritto il 05.02.2025 n. 818 di formalità a favore di [REDACTED] nata a Roma il 13.11.1965 per la piena proprietà contro [REDACTED] con sede in Roma codice fiscale 06738861001 per la piena proprietà; PIGNORAMENTI: Pignoramento trascritto il 05.02.2025 al n. 818 di formalità. SEQUESTRI: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri. DOMANDE GIUDIZIALI: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.
--

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

LOTTO UNICO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Si
PROVENIENZA (1. F): <u>Notaio Pierluigi Ambrosone del 05.12.2001 Rep. n. 27139 Racc. n. 5854, registrato a Roma il 17.12.2001, trascritto a Roma 1 il 06.12.2001 ai nn. 7288.1./2001/.</u>	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) Atto di compravendita [REDACTED] Notaio Luigi Cerasi del 21.12.1983, Repertorio 15418, registrazione n. 2527 registrato in data 06.01.1984	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

No, in quanto trattasi di Società

-e2 – Certificato di matrimonio:

No, in quanto trattasi di Società

Quesito 1.F)

Presente nel fascicolo telematico



2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Terreni siti in Santa Marinella via Aurelia altezza Km. 58.00.

LOTTO UNICO) Terreni siti in Santa Marinella, via Aurelia Km 58.00, foglio 13 particella 113, qualità Pascolo cespugliato, classe 2 ,superficie mt. 3.973, Reddito Dominicale Euro 2,87, Reddito Agrario Euro 1,44;
Foglio 13 particella 374, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie mt. 133, Reddito Dominicale Euro 0,10, Reddito Agrario Euro 0,05 **Allegato "A"**

Descrizione dell'immobile

LOTTO 1

Immobile	Tipo : Terreno
COMUNE	Santa Marinella
VIA / CIVICO	Via Aurelia altezza Km. 58.00
TOTALE SUPERFICIE	Mq 4.106,00

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T.									
Foglio	p.lla	Sub.	Qual./Cla	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Redd. Dom.	Redd. Agr-
13	374		Pasc Cespug.		2		Totale: mq 133	€ 0,10	€ 0,05
13	113		Pasc Cespug.		2		Totale: mq 3973	€ 2,87	€ 1,44

Indirizzo: via Aurelia altezza Km. 58.00.

CARATTERISTICHE ESTERNE: I terreni oggetto del pignoramento ricadono nel Comune di Santa Marinella in via Aurelia Km. 58.00.

Trattasi di due appezzamenti di terreno non contigui di mq. Totali 4.106, posti sul fronte stradale della strada Statale n. 1 denominata **“Aurelia”** con attuale edificabilità destinata alla costruzione di volumi annessi alla fruibilità degli impianti sportivi di proprietà privata. Come rappresentato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 26-03-2025. **Allegato “E”**

-Il terreno distinto al Foglio 13 p.lla 113 si presenta con forma regolare triangolare, in parte pianeggiante e in parte acclive.

Risulta recintato con una rete metallica fatiscente verso la via Aurelia, invece la parte a confine con linea ferroviaria vi è un muro in blocchetti intonacato color bianco con sopra tegole del tipo portoghese, così come nella parte a confine con le abitazioni distinte con la p.lla 1708, ha un 'ottima panoramicità, **si fa presente che sopra il terreno sono presenti opere di scavo e opere in cemento armato quali pali di fondazioni e parti di solaio come autorizzato con Concessione Edilizia n. 45/91 ormai abbondantemente scaduto.**

Dette opere andranno demolite per ripristinare lo stato dei luoghi;

-Il terreno distinto al Foglio 13 p.lla 374 si presenta con forma regolare triangolare, non recintato, attualmente risulta pianeggiante e pavimentato con una soletta in cemento, ha un'ottima panoramicità. **“Allegato D”**

Quesito 2.B)

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

La vendita dell'immobile non risulta soggetta ad IVA in quanto non risultano interventi di ristrutturazione di alcun tipo avvenuta negli ultimi 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale dei beni riportati nel pignoramento, R.G 11/2025, consentono la piena e corretta individuazione dell'immobile. E' stato acquisito estratto di mappa e le visure catastali corrispondenti al bene.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie.

E' stato acquisito l'estratto di mappa, visure catastali. **Allegato “A”**

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG

Strumento urbanistico comunale:

Nel P.R.G. del Comune di Santa Marinella approvato in data 11.02.1975, con deliberazione della Giunta Regionale n. 30, i

terreni ricadono in zona agricola zona N/2 – Verde Privato.

Quesito 4.B) – CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Acquisito in data 26.03.2025 *Allegato “E”*

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Concessione edilizia n. 45/91 Prot. 18602/93 del 03.01.2002 per la costruzione di un impianto sportivo;

Voltura del 17.09.2002;

Proroga concessione edilizia del 29.004.2005;

Proroga concessione edilizia del 14.06.2006 Allegato “F”

EDIFICIO NON REALIZZATO, ma come sopra descritto furono iniziati i lavori delle fondazioni. TITOLO URBANISTICO AD OGGI RISULTA DECADUTO, PERTANTO SI DOVRA' PROVVEDERE A RICHIEDERE NUOVO PERMESSO A COSTRUIRE, previo acquisizione dei vincoli, esattamente come indicato nel CDU, strettamente necessari alla acquisizione del nuovo titolo edilizio.

Quesito 4.D) – Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

NON NECESSITA – trattasi di terreno.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		NO
Vincolo storico:		NO
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		NO
Vincolo di indivisibilità:		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Non necessita - Trattasi di terreno

Spese straordinarie già deliberate: non comunicate dall'Amministratore

Non necessita - Trattasi di terreno

Spese condominiali:

Non necessita - Trattasi di terreno

Altro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

L'immobile non risulta gravato dagli Usi civici.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Terreni identificati al NCEU di Santa Marinella fg 13 plla 374 - 113	Libero	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Via Aurelia snc		<u>Notaio Pierluigi Ambrosone del 05.12.2001 Rep. n. 27139 Racc. n. 5854.</u> <u>Registrato a Roma il 17.12.2001, trascritto a Roma 1 il 06.12.2001 ai nn. 7288.1./2001/.</u>	Pignoramento trascritto il 05.02.2025 al n. 818 di formalità.

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobileDescrizione: *non ci sono contratti di locazione***Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione: NO
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale NO

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

NON RIENTRA NEL CASO.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO UNICO		Foglio 13 p.lle 374 - 113	1/1	<u>Notaio Pierluigi Ambrosone del 05.12.2001 Rep. n. 27139 Racc. n. 5854.</u> <u>Registrato a Roma il 17.12.2001, trascritto a Roma 1 il 06.12.2001 ai nn. 7288.1./2001/.</u>

--	--	--	--	--

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Non è possibile effettuare una divisione del bene.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Il bene è già predisposto in un unico lotto (p.lle 374 – 113), per la configurazione, superficie, caratteristiche connesse alla destinazione urbanistica, non è allo stato attuale divisibile.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico Lotto

Terreni siti in Santa Marinella via Aurelia altezza Km. 58.00.

LOTTO UNICO) Terreni siti in Santa Marinella, via Aurelia Km 58.00, foglio 13 particella 113, qualità Pascolo cespugliato, classe 2 ,superficie mt. 3.973, Reddito Dominicale Euro 2,87, Reddito Agrario Euro 1,44; Foglio 13 particella 374, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie mt. 133, Reddito Dominicale Euro 0,10, Reddito Agrario Euro 0,05 **Allegato “A”**

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

LOTTO UNICO

Terreni siti in Santa Marinella via Aurelia altezza Km. 58.00.

LOTTO UNICO) Terreni siti in Santa Marinella, via Aurelia Km 58.00, foglio 13 particella 113, qualità Pascolo cespugliato, classe 2 ,superficie mt. 3.973, Reddito Dominicale Euro 2,87, Reddito Agrario Euro 1,44; Foglio 13 particella 374, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie mt. 133, Reddito Dominicale Euro 0,10, Reddito Agrario Euro 0,05 **Allegato “A”**

Terreno	Sup. Catastale		
	Mq. 4.106		

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

METODO DI STIMA SINTETICO.

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

è finalizzata la valutazione.

- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili “trattasi di cubatura da edificare”, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 30,00 e 70,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. terreni riferiti al MC	Min. 30,00 Max 70,00	€/mq. 50,00	€/mq. 50,00
	OMI	Non presenti in banca dati	-----	
	BI	Non presenti in banca dati	-----	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona semicentrale.

Trattasi di due appezzamenti di terreno di mq. Totali 4.106, su fronte stradale della Strada Statale n. 1 denominata “Aurelia” con attuale edificabilità destinata alla costruzione di volumi annessi alla fruibilità degli impianti sportivi di proprietà privata.

- è ubicato in Santa Marinella zona periferica;
- terreni con destinazione d'uso “N2 Verde Privato”;

Si ritiene di apportare correttivi al prezzo di mercato tenuto conto dell'ubicazione (semicentrale, rispetto il capoluogo di Santa Marinella), la vicinanza alla tratta ferroviaria Roma – Civitavecchia – Pisa), dei vincoli, **pertanto si può stabilire il prezzo a** **€/mq 40,00.**

Per quanto attinente la realizzazione della nuova cubatura si dovrà procedere con l'acquisizione del Permesso di Costruire in quanto quello rilasciato è decaduto, pertanto, si dovrà provvedere ad inoltrare nuova istanza “Permesso di Costruire”, previo acquisizione dei vincoli, esattamente come indicato nel CDU e strettamente necessari al rilascio del titolo edilizio.

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Terreno	4.106	40,00	€ 164.240,00
Costi Ripristino opere in c.a. € 20.000,00			€ 144.240,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione: NESSUNA			
VALORE DI MERCATO FINALE			Euro 144.240,00

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

Descrizione metodo:

NON RIENTRA NEL CASO

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

Cerveteri, 27.05.2025.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Galimberti Alessandro

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO A – VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE + ESTRATTO DI MAPPA;

ALLEGATO B – RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO C – ATTO DI PROPRIETA';

ALLEGATO D – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

ALLEGATO E – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO F - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;

La presente perizia è stata inviata alle parti a mezzo PEC in data 14/10/2024.

Avv. Pierluigi Corradini email: pierluigi.corradini@pecavvocaticivitatevecchia.it , creditore
procedente;

Avv. Angela Marini: angela@pec.it, custode;

Soc. C [REDACTED], esecutata.

Alla data del 09.06.2025 non sono pervenute osservazioni dalle parti.

Cerveteri 09.06.2025.

L'esperto estimatore

Geom. Galimberti Alessandro

