

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 65/2022

PROMOSSA DA: SIENA NPL 2018 S.R.L.

CONTRO: NICOLETTA S.R.L.

GIUDICE: Dott. PALMACCIO STEFANO

C.T.U.: GEOM. GIUSEPPE BRAVI

CUSTODE: AVV. MARCO PIETROCOLA

AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE IMMOBILE – INDIVIDUAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

PREMESSO

- che Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, veniva nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, quale ESPERTO STIMATORE, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. emesso dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, in data 16/05/2022;
- che avendo provveduto alle indagini ed accertamenti inerenti i quesiti posti in occasione della nomina di cui sopra, a seguito dei quali in data 18/11/2022 depositava il proprio elaborato peritale contenente il valore all'immobile pignorato;
- che all'udienza del 04/11/2025 il G.E. Dott. Stefano Palmaccio onerava il sottoscritto C.T.U. ad aggiornare il valore del bene oggetto della procedura, nonché a valutare la rispondenza al valore di mercato, del canone di locazione pattuito con contratto stipulato in data 2.01.2019 da Nicoletta S.r.l. e GV Service S.r.l., registrato il 31.01.2019 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Roma – Ufficio Territoriale di Civitavecchia, al n. 383, Serie 3T; al momento della conclusione del contratto, in caso negativo, di stimare la differenza rispetto a tale valore.



Ciò premesso il sottoscritto procede, nello svolgimento del proprio incarico come disposto dal G.E. provvedendo all'aggiornamento del valore del bene ed all'individuazione del canone di locazione, per quanto non espressamente riportato, si rifà a quanto già contenuto nell'elaborato in atti. In considerazione alla situazione attuale, si procederà all'aggiornamento del valore dell'immobile mantenendo i criteri di stima adottati per la perizia depositata in data 18/11/2022.

AGGIORNAMENTO VALORE IMMOBILE

Considerate le caratteristiche commerciali del bene, si è ritenuto opportuno mantenere quale criterio di stima, il metodo diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, a quello in oggetto, in condizioni di ordinarietà. Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili, dove causa la scarsa presenza di beni assimilabili si è dovuto prendere in considerazione valori che interessano anche locali che non si assimilano per superficie a quello oggetto di perizia ovvero locali con superficie notevolmente inferiore i quali interessano principalmente il mercato di immobili con destinazione commerciale. Dal riscontro dei valori rilevati dal mercato si **evidenzia sostanzialmente che risultano in ribasso** rispetto a quanto constatato in occasione della ricerca effettuata per lo svolgimento dell'elaborato peritale depositato in data 18/11/2022. I valori rilevati dalla ricerca di mercato attuale, sono ricompresi in un gap che va dai 900,00€ ai 1.300,00€ per unità di superficie lorda. Nell'espletamento del proprio mandato, in considerazione della situazione del mercato immobiliare attuale, si è ritenuto opportuno mediare detti valori rinvenuti sul mercato immobiliare, con quanto contenuto nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite primo semestre 2025). Dal confronto delle quotazioni contenute nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate riferite al primo semestre 2022 e quanto emerso dai valori riferiti al primo semestre 2025 non risultano variazioni. In entrambe i casi si individuano valori per unità di superficie lorda (mq) che vanno da un minimo di €. 1.350,00 ad un massimo di €. 2.000,00. Successivamente, ottenuta la quotazione derivata dalla semplice media aritmetica tra valori individuati, si è provveduto, all'applicazione dei parametri di omogeneizzazione, parametri che tengono conto, delle caratteristiche intrinseche, dell'effettiva vetustà, della qualità tipologica, dello stato attuale e di conservazione, nonché della nel contesto urbanistico. Tale operazione si ottiene in pratica mediante l'applicazione di numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione "a nuovo" ai beni qui oggetto di stima. Procedendo nella revisione del valore come disposto dal G.E., il sottoscritto C.T.U. ha confermato i coefficienti già adottati nel precedente elaborato, che si indicano nella qualità, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, dai quali era risultato un coefficiente correttivo specifico di 0,80 da applicare all'importo del valore risultato dall'indagine (media dei valori di mercato x indice correttivo).

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE ATTUALE



Per quanto concerne la superficie commerciale del bene oggetto di stima, tenuto conto che si sta operando su di un immobile oggetto di precedente perizia, si ritenuto prendere in considerazione quanto già contenuto agli atti riportando di seguito la seguente tabella con l'indicazione della superficie commerciale complessiva.

Tabella riportata dall'elaborato depositato in data 21/11/2022

LOTTO UNICO foglio 16 del comune di Civitavecchia particella 1244 sub. 6, Cat. C1, Z.c. 3, Classe 2, Rendita Catastale 18.390,77, Piano Terra e Primo, Via Terme di Traiano 78.		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Piano Terra		mq 151,20	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 151,20
Piano Primo		mq 1 609,60		mq 1 609,60
			Superficie commerciale	mq 1 760,80
- Revisione dell'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Tipologia immobile				
		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Commerciale	Val. locali	Min. 900 ÷ Max. 1300	€/mq 1.100,00	€/mq 1.387,50
	OMI	Min. 1350 ÷ Max. 2000	€/mq 1.675,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: vetustà, qualità e stato = € 1.387,50 x 0,80 = € 1.110,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene				
<i>LOTTO UNICO</i>	Mq	€/mq	Valore di mercato	
	1 760,80	1.110,00	€ 1.954.488,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia				
COSTO RIPRISTINO CONFORMITA' EDILIZIA				€ 20.000,00
- Altri tipi di detrazione -				
Descrizione: garanzia da vizi 10% del valore di mercato			€ 216.000,00	
Locazione opponibile 5% del valore di mercato			€ 108.000,00	
Totale detrazioni				
			Importo detrazioni	€ 344.000,00
- Stima del valore di mercato aggiornato (Arrotondato)				€ 1.610.400,00

INDIVIDUAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile interessato dalla presente procedura risulta oggetto di locazione ad uso commerciale da parte della GV Service S.r.l.S. P.IVA 02138390568 con sede in Viterbo SS. Cassia nord km 88,200 (conduttore) e NICOLETTA S.r.l.



P.IVA 06037221006, con sede in Roma Via Biancamano nr. 25 (proprietario locatore). Il contratto di locazione risulta da scrittura privata stipulata in data 02/01/2019, registrata in data 31.01.2019 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Roma – Ufficio Territoriale di Civitavecchia, al n. 383, Serie 3T. Il contratto di locazione prevedeva la durata di anni 6 a partire dalla data della stipula 02/01/2019 e veniva concordato tra le parti un canone di €. 4.000,00 mensili per complessivi €. 48.000,00 annui escluso IVA, (esente ai sensi dell'art. 10 Dpr. 633/72). In merito al contratto di locazione di cui sopra il sottoscritto evidenzia che l'importo del canone di affitto per locali commerciali non è soggetto a limiti di legge ed è, per questo, lasciato all'autonomia contrattuale di conduttore e locatario. Allo stato attuale, il sottoscritto è stato onerato dal G.E. come indicato nelle premesse, a valutare la rispondenza di mercato del suddetto canone di locazione il quale implica per l'espletamento del proprio mandato, la determinazione del valore del canone di locazione nel caso specifico alla data di scadenza del contratto di locazione in essere.

Per la valutazione del più probabile canone mensile di locazione il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno dapprima procedere tenendo conto delle risultanze della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate, sopra richiamata, riferiti al primo semestre 2025 che, per la zona interessata trattandosi di locali ad uso commerciale, prevede un valore di locazione per superficie lorda (€/mq. x mese) con un minimo di 8,3 ed un massimo 11,8. Ai valori sopra riportati dopo averli mediati si è applicato il parametro correttivo adottato per la valutazione, (0,80) confacente con le caratteristiche dell'immobile, dal quale si esprime il seguente valore: $((8,30+11,8) / 2) \times 0,80 = \text{€} 8,04$ mq/mese. Di seguito vista la complessità di individuazione del canone locativo per immobili con destinazione commerciale, causa principalmente la mancanza di una normativa specifica a cui ci si possa riferire essendo in presenza di libero mercato, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno adottare altre due procedure che possano permettere la determinazione del più probabile valore locativo da assegnare all'immobile oggetto della procedura. A tal uopo si è presa in considerazione la definizione di un canone locativo derivato dal rendimento della locazione dell'immobile in funzione del valore dello stesso, costituito dalla media del valore riportato nell'elaborato peritale depositato in data 21/11/2022 nella quale il sottoscritto CTU assegnava al bene un valore complessivo di **€ 1.820.000,00** (arrotondato) con quello del presente aggiornamento nel quale si è rilevata una leggera svalutazione del bene, con un importo complessivo attribuito, che si attesta ad **€ 1.610.400,00** (arrotondato). Per quanto concerne il rendimento da prendere in considerazione per immobili con destinazione commerciale si è individuata una redditività definita in percentuale che va da un minimo del 5% ad un massimo dell'8%. Quale ultima ipotesi si è preso in considerazione la determinazione del canone locativo minimo derivato dalla rivalutazione della rendita catastale, dove il canone di locazione viene assegnato nella misura non inferiore al 10% del valore catastale. Il valore catastale di un immobile in categoria C/1 (negozi e botteghe) si è ricavato, moltiplicando la sua rendita catastale rivalutata del 5% per il coefficiente catastale specifico, che è **42,84** (o a volte 40,80/35,70 a seconda del contesto normativo/periodo, ma 42,84 è quello più comune). Per ottenere il valore, si è proceduto da prima a recuperare la rendita catastale tramite una visura aggiornata allo stato attuale, rendita rinvenuta in €. 18.390,77 che non si discosta da quella del 8/05/2022, che si era allegata nella documentazione agli atti, presa cognizione della suddetta rendita si è poi proceduto con l'applicazione della seguente formula: $(\text{Rendita Catastale} \times 1,05) \times 42,84$.



Quanto espresso in merito all'individuazione del più probabile valore locativo viene sintetizzato nella successiva tabella che riepiloga quanto derivato dall'applicazione delle diverse procedure adottate dal sottoscritto CTU.

TABELLA RIEPILOGATIVA INDIVIDUAZIONE CANONE DI LOCAZIONE ANNUO LORDO

Determinazione canone in base all'applicazione dei valori contenuti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate	Sup. lorda (mq)	Importo (€/mq. x mese) ragguagliato	Canone Annuo
Destinazione commerciale	mq 1 760,80	8,04	€. 169.881,98
Determinazione canone in base al rendimento locativo dell'immobile	Media dei valori	Media valori redditività %	Canone Annuo
Valore del 21/11/2022	€. 1.820.000,00		
Valore aggiornato allo stato attuale	€. 1.610.400,00		
Valori medi	€. 1.715.200,00	(5,00+8,00) /2= 6,50	€. 111.488,00
Determinazione del canone di locazione derivato dal valore catastale	Rendita Catastale	Valore Catastale Rendita rivalutata del 5% 19.310,30 x 42,84	Canone Annuo 10% del valore catastale
	€. 18.390,77	€. 827.253,25	€. 87.263,25

Dall'analisi di quanto derivato merito alla determinazione del canone di locazione si evidenzia come i valori risultano essere discostanti tra di loro con percentuali che si avvicinano al 50%, fatto sì che ha indotto il sottoscritto C.T.U. a ritenere idoneo procedere, al fine di determinare un valore attribuibile al canone locativo, che rispecchi il più possibile quello di mercato, alla media degli stessi, dal quale ne deriva il seguente importo:

- (€. 169.881,98+€. 111.488,00+€. 87.263,25) /3= **€. 122.877,74**

Considerando inoltre che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, servizi, improduttività, imposte, assicurazioni etc..) si stimano pari al 35%, l'importo del canone di locazione, da prendere a base, quale più probabile valore di mercato, ammonta pertanto a: €. 79.970,53 che di arrotonda ad **€. 79.900,00**.

Il risultato così ottenuto mostra come vi sia una marcata differenza con il canone di locazione oggetto del contratto stipulato in data 02.01.2019 da Nicoletta S.r.l. e GV Service S.r.l., registrato in data 31.1.2019 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Roma-Ufficio Territoriale di Civitavecchia, al n. 383, Serie 3T, pari ad un importo annuo di **€. 31.900,00**.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto; rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma.

Tarquinia, lì 30/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giuseppe Bravi



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 65/2022

PROMOSSA DA: 65.2022 SIENA NPL 2018 S.R.L.

CONTRO: NICOLETTA S.R.L.

GIUDICE: DOTT. SA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.: GEOM. GIUSEPPE BRAVI

CUSTODE: AVV. MARCO PIETROCOLA

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, n380 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 febbraio1985, 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 congruagli 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*

precedenti 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 si lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto geometra Bravi Giuseppe, libero professionista in Tarquinia Via Cardinal Angelo Quaglia, 33, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n° 783, nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe, quale ESPERTO STIMATORE, con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. emesso dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, in data 16/05/2022, avendo provveduto alle indagini ed accertamenti inerenti i quesiti di cui sopra, procede all'espletamento dell'incarico redigendo la presente relazione peritale.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27/05/2022	Accettazione incarico esperto stimatore eseguito attraverso canale telematico	
	Fascicolo telematico	27/05/2022	Prelevata documentazione attraverso portale PST Giustizia	
	Deposito perizia			

GEOWEB (Telematico)	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Servizi Catastali	28/05/2022	<i>N.C.E.U. Visura Storica immobile pignorato Comune di Civitavecchia Foglio 16 Particella 1244 sub 6, Planimetria Catastale,</i>	
		25/09/2022	<i>C.T. Comune di Civitavecchia Foglio 16, Particella 1244</i>	
	Servizi Pubblicità Immobiliare Conservatoria		CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE IN ATTI	
GEOWEB	(Inquadramento Territoriale)	25/09/2022	<i>Localizzazione Immobile</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>	25/09/2022	<i>PTPR Tav. A 18 Sistemi ed ambiti del paesaggio- Paesaggio degli Insediamenti Urbani</i>	
			<i>PTPR Tav. B 18 Beni Paesaggistici – Protezione linee di Interesse Archeologico e relativa fascia di rispetto.</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)	
(COMUNE DI CIVITAVECCHIA)	Urbanistica	<i>Licenza Edilizia n° 3/1968 del 09/01/1968 e successiva variante per la riduzione di cubatura, Concessione Edilizia in sanatoria n° 8 del 13/06/1989, Concessione Edilizia n° 98 del 05/09/1989 e successiva variante n° 90 del 23/07/1991, Concessione Edilizia 145 del 07/10/1992, Concessione Edilizia n° 2 de 04/01/1994 e successiva Variante n° 162 del 25/10/1994 – Abitabilità 06/95 rilasciata in data 13/02/1995</i>		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	<i>N.C.E.U. Visura Storica immobile pignorato Comune di Civitavecchia Foglio 16 Particella 1244 sub 6, Planimetria Catastale,</i>		
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	<i>Soc. "LORMAT SRL", con sede in Civitavecchia, Via Terme di Traiano n. 74 (78 Catastale) , codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 13220691003, a seguito di contratto di affitto d'Azienda dalla "TOUR IMMOBILIARE S.R.L.", con atto autenticato nelle firme dal Notaio Gianfranco Capocasale di Civitavecchia in data 11 marzo 2015 Rep. n. 260/167 registrato a Civitavecchia il 13 marzo 2015 al n. 341 serie 1T e successiva Modifica di Affitto di Azienda registrato a Civitavecchia il 21/12/2018 n. 4654 Serie 1T, iscritto nel Registro Imprese di Roma il 28/12/2018 prot. n. 4087 del 27/12/2018</i>		

		L'immobile risulta oggetto di ulteriore contratto di Locazione ad uso Commerciale tra l'esecutata NICOLETTA S.R.L. e la GV SERVICE SRLS con sede in Viterbo SS. Cassia Nord Km 88,200 P.I. 02138390538 registrato a Civitavecchia n. 383 Serie 3T in data 31/01/2019			
ANAGRAFE					
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Vedasi relazione notarile Dott.sa Giulia Barbagallo presente agli atti della			
	Atto Ultraventennale	Facendo riferimento al contenuto della Relazione Notarile il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto necessario procede all'acquisizione della copia integrale dell'atto di acquisto della Nicoletta s.r.l. per i quali ha provveduto ad inoltrare richiesta presso l'Archivio Notarile in data 31/08/2022			
DATI DI INTERESSE					
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)	
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Accesso	09/06/2022 ore 9,15	Eseguito accesso unitamente al Custode Avv. Marco Pietrocola, presso l'immobile pignorato individuato presso il Comune di Civitavecchia Via Terme di Traiano, 74 (78 Catastale), in occasione del sopralluogo il sottoscritto C.T.U., date le caratteristiche dell'attività svolta all'interno dell'immobile con la presenza di stigliature e merce esposta ha proceduto con alcune misurazioni ed una serie di foto che rappresentano lo stato dei luoghi	Doc. fotografica All. 2	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	29/11/2022 ore 11,30			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		SI		
	Assegnazione della casa coniugale		No		

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				

Certificato notarile - vedi quesito 1.C)- c2	SI	27/04/2022	Presente agli atti	I dati catastali e storici sono riportati nella relazione notarile
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

dall'esame di quanto contenuto nella RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA eseguita dal Notaio Dr.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, contenuta agli atti, il sottoscritto procede così come rappresentato, alla elencazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della procedura in essere

<p>IPOTECHE:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ISCRIZIONE NN. 10327/2977 del 07/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 03/08/2007 Numero di repertorio 77073/17391 Notaio MOSCA ANTONIO DI ROMA., favore della BANCA ANTONVENETA S.P.A. Sede di PADOVA Codice fiscale 02691680280, contro NICOLETTA S.R.L. con sede in Roma Codice fiscale 80014310595, per quota capitale di € 3.200.000,00 totale € 6.400.000,00 durata 10 anni, gravante su immobile sito in Civitavecchia di cui al Foglio 16 Particella 1244 Sub. 6, Civitavecchia Foglio 24 Particella 1163 Sub. 501. – ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 702/150 del 20/01/2010 derivante da annotazione ad iscrizione atto di rinegoziazione di contratto di mutuo del 22/12/2009 Notaio MOSCA ANTONIO sede di PADOVA repertorio 81952/19988.
<p>PIGNORAMENTI:</p> <ul style="list-style-type: none"> – TRASCRIZIONE NN. 4186/3094 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI del 21/03/2022 repertorio nr. 10171 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA sede di Roma a favore SIENA NPL 2018 S.R.L. sede in Roma Codice Fiscale 14535321005 (Richiedente: STUDIO LEGALE FALINVENA E PIRROTTINA VIA FEDERICO CESI N. 72 ROMA), contro NICOLETTA S.R.L. con sede in Roma Codice fiscale 80014310595 gravante sull'intera proprietà dell'immobile di cui al Foglio 16 del Comune di Civitavecchia Particella 1244 Sub. 6.
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)</p>

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Esecutato: NICOLETTA S.R.L.	SI

PROVENIENZA (1. F):

- *All'esecutata NICOLETTA S.R.L. con sede ad Ariccia, (RM) C.F. 80014310595, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile di cui al foglio 16 particella 1244 Sub. 6, unitamente ad ulteriori beni immobili non interessati dalla presente procedura, è pervenuta per atto di trasferimento sede sociale del 19/01/2000 Notaio Pistilli Paolo di Roma repertorio 504 trascritto il 14/07/2000 nn. 6992/4045 da Nicoletta s.r.l. sede l'Aquila C.F. 80014310595.*

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :

- alla NICOLETTA S.R.L. con sede in l'Aquila, la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui al foglio 16 del Comune di Civitavecchia, particella 1244 sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 01808/1995 Repertorio nr. 11106 Notaio Giampiero Becchetti di Roma trascritto il 07/08/1995 nn. 4837/3643 dalla MA.RI.CO. S.R.L. sede in Roma C.F. 07240330554.

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il bene oggetto della presente relazione, è costituito da un immobile ad uso commerciale, facente parte di una costruzione di maggiore consistenza che si sviluppa su tre livelli, dove sono ricompresi ulteriori locali non interessati dal pignoramento. L'edificio è facilmente raggiungibile sia dal centro della Città che giungendo dalle zone limitrofe si evidenzia che l'area su cui sorge il fabbricato, localizzato lungo Via Terme di Traiano su cui si pone in risalto, date le caratteristiche di configurazione che si discostano dalle tipologie costruttive dalla zona periferica che ne fa da contorno, dista a non più di circa 2 km. dall'uscita sull'A12. L'edificio principale è posto su tre piani di cui uno interrato a cui si accede dalle rampe poste al lato dell'complesso. Le caratteristiche costruttive sono rappresentate da struttura in c.a. con tamponature perimetrali in muratura con pareti esterne in laterizio del tipo a cortina, parte della tamponatura posta sul fronte stradale, risulta attualmente rivestita da pannelli ombreggianti a struttura metallica, copertura a terrazzo. Gi infissi esterni sono costituiti per la maggior parte in profilati di alluminio con serrande avvolgibili in metallo e grate del tipo fisso.

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile UNICO	Tipo : Locale commerciale posto su due livelli							
COMUNE	CIVITAVECCHIA							
VIA / CIVICO	Via Terme di Traiano, 78							
	PIANO TERRA							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Ingresso				mq	63,90		
	Ascensori				mq	4,40		
	Disimpegno				mq	12,60		
	Scala				mq	18,70		
	Spogliatoio				mq	7,80		
	Bagno				mq	3,65		
	Locale tecnico				mq	16,40		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE					mq	127,45		
	PRIMO							
	UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Negozio				mq	1 533,90		
	Disimpegno scala				mq	5,30		
	Scala				mq	19,25		
	Disimpegno bagni				mq	6,60		
	Ripostiglio				mq	4,70		
	Antibagno				mq	2,10		
	Bagno				mq	2,50		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE					mq	1 574,35		
*si evidenzia che, dato l'utilizzo a cui è destinato l'immobile oggetto del pignoramento, in occasione del sopralluogo, si è potuto procedere al rilievo unicamente degli spazi liberi dalle stigliature presenti all'interno, per quanto concerne il calcolo complessivo della superficie calpestabile si farà riferimento alle planimetrie catastali nonché a quanto rinvenuto presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					ALLEGATA			
CONFINI								
Stacco su Via Terme di Traiano, Unità di cui al Sub. 502, Unità di cui al Sub. 503								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	1244	6	3	C/1	2	mq 1555	Totale: mq 1755	€ 18.390,77
Indirizzo: Via Terme di Traiano, 78, Piano T-1								

CARATTERISTICHE INTERNE

Il locale commerciale, ha accesso direttamente dall'area di corte comune che si pone lungo la Via Terme di Traiano, al piano terra troviamo una prima parte che costituisce l'entrata dove sono posti gli ascensori che danno al piano

superiore, nonché due scale, una aperta di particolare evidenza e l'altra che fungeva da uscita di emergenza, nel retro delle due scale, attraverso un disimpegno si può avere accesso ad un vano spogliatoio ed un servizio igienico, nel sottoscala che si individua sulla destra del disimpegno è stato ricavato un locale tecnico. Finiture costituite da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti dei locali di servizio risultano essere stati realizzati con piastrelle di gres porcellanato, la scala che porta al piano primo risulta rivestita eseguita in granito così come la e la pavimentazione dell'ingresso anch'essa costituita da lastre di granito grigio. Impianto elettrico a vista posto all'interno di tubi rigidi in pvc., nel complesso il piano terra sviluppa una superficie utile calpestabile comprensiva dei locali di servizio e degli accessori di circa mq. 127,45. Al piano superiore, sono posti i locali di servizio che rispecchiano similmente quanto già indicato per il piano terra, in particolare si trovano il corpo scala con gli ascensori, il disimpegno con ripostiglio, antibagno e bagno, la rimanente superficie è destinata alla vendita di articoli per l'abbigliamento. In occasione del sopralluogo, si è potuto individuare la tipologia costruttiva che si compone di una serie di pilatri e travi ribassate che chiudono l'intelaiatura. Finiture interne costituite da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico a vista entro tubi in pvc., sistema di illuminazione calante dal soffitto alimentato da canaline elettrificate, a vista è possibile individuare il sistema di trattamento aria con pompe di calore poste sulla copertura, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato. Il piano primo sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 1574,35 alle due estremità del piano è possibile individuare le uscite di emergenza dotate di scale in ferro.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della procedura rilevato in occasione della ricognizione, è apparso nel suo complesso buono si sono individuate unicamente alcune tracce di infiltrazioni.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Si rileva che l'immobile è stato realizzato da oltre 5 anni

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: <i>l'immobile oggetto della procedura risulta censito al Foglio 16 del Comune di Civitavecchia particella 1244 Sub. 6</i>
--

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

Relativamente al presente punto si riporta che la descrizione del bene, contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare, non rappresenta fedelmente quanto riportato nei dati dei Servizi Catastali dell'Agenzia Delle Entrate, dove si rileva una diversa consistenza e relativa rendita catastale, immobile inoltre viene riportato al numero civico 74 anziché al civico 78 come risultante dalla Visura storica effettuata dal sottoscritto C.T.U.. Quanto rilevato non ha comportato alcuna difficoltà nell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento. In occasione del sopralluogo si sono individuate invece delle difformità riguardanti la situazione planimetrica, consistenti nella diversa distribuzione di spazi interni da imputare ai locali di servizio ed alla chiusura di una delle porte che danno sulla scala di emergenza e la chiusura delle vetrate sulla facciata fronte strada. Dette opere risultano essere state eseguite

senza titolo abilitativo specifico del quale si farà espresso riferimento nei paragrafi successivi riservati alla indicazione della conformità urbanistica.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali rilevate allo stato attuale, essendo state realizzate in assenza di titoli abilitativi si rimanda alla definizione delle pratiche edilizie come indicato successivamente nella situazione urbanistica

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

ESTRATTO DI MAPPA

VISURA STORICA

PLANIMETRIA CATASTALE

ELABOTATO PLANIMETRICO

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: l'area su cui sorge il fabbricato che ricomprende si individua nella cartografia del P.R.G. del Comune di Civitavecchia rif. Tav. P.4 zona agricola

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): =====

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: L'immobile risulta edificato originariamente con Licenza edilizia n° 3/1968 del 09/01/1968 successivamente sono state rilasciate una serie di titoli abilitativi, di seguito elencati:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 8 del 13/06/1989;
- Concessione Edilizia n° 98 del 05/09/1989 e successiva variante n° 90 del 23/07/1991;
- Concessione Edilizia 145 del 07/10/1992;
- Concessione Edilizia n° 2 de 04/01/1994 e successiva Variante n° 162 del 25/10/1994.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Abitabilità 06/95 rilasciata in data 13/02/1995

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

Diffornità edilizie, sanabilità e costi (in considerazione del succedersi dei vari titoli abilitativi che hanno interessato nel complesso l'edificio dove è ricompreso il locale oggetto della presente Procedura Esecutiva si prende a riferimento per l'individuazione delle diffornità la Concessione Edilizia n° 2 a la Variante che interessano in modo

specifico l'immobile pignorato). Successivamente all'invio delle relazione in prima stesura, è pervenuta al sottoscritto, CTU, dal Comune di Civitavecchia in data 08/11/2022 in maniera specifica attraverso PEC dell'Ufficio SUAP (Sportello Unico Attività Produttive), copia della Cila in Sanatoria n° 5350 prot. N° 94920 del 01/12/2021, inoltrata dalla Soc. Nicoletta S.R.L. inerente la regolarizzazione delle opere di cui si è fatto menzione nei paragrafi precedenti.

Internamente sono state individuate difformità che riguardano alcune modifiche che interessano la disposizione delle tramezzature inerenti ai locali di servizio. Al piano primo inoltre si sono rilevate modifiche non riscontrabili né sull'elaborato grafico allegato al titolo abilitativo tantomeno nella planimetria catastale consistenti nella chiusura delle pareti finestrate mediante applicazione di pannelli oscuranti. *Le difformità riscontrate, non ricadono nell'applicabilità dell'Art. 40 della Legge 47/85 in quanto le ragioni del credito risultano di data successiva all'entrata in vigore della suddetta Legge*, si ritengono sanabili le opere interne, ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 il cui costo viene indicato forfettariamente in €. 2.500,00 comprensivo delle sanzioni e delle spese tecniche per l'istruzione della pratica, in considerazione della documentazione ricevuta attraverso PEC dal SUAP tale situazione può essere ritenuta superata. In merito all'applicazione di pannelli sull'esterno della facciata prospiciente a Via Terme di Traiano, non avendo a tutt'oggi, individuato ne titoli abilitativi quanto meno eventuali pratiche di sanatoria in atto, si ritiene che si debba procedere alla riduzione in pristino dove si stima un costo forfettario di € 20.000,00

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
		SI

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Locale commerciale posto su due livelli distinto in catasto al Foglio 16 particella 1244 sul. 6	NICOLETTA S.R.L. con sede ad Ariccia, (RM) C.F. 80014310595,	atto trasferimento sede sociale del 19/01/2000 Notaio Pistilli Paolo di Roma repertorio 504 trascritto il 14/07/2000 nn. 6992/4045.	TRASCRIZIONE NN. 4186/3094 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI del 21/03/2022 repertorio nr. 10171 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ROMA.

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

<i>Descrizione: contratto di Locazione ad uso Commerciale tra l'esecutata NICOLETTA S.R.L. e la GV SERVICE SRLS con sede in Viterbo SS. Cassia Nord Km 88,200 P.I. 02138390538 registrato a Civitavecchia n. 383 Serie 3T in data 31/01/2019 per la durata si anni 6 a decorrere dal giorno 02/01/2019, tacitamente rinnovabile per ulteriori anni 6.</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Locazione commerciale	31/01/2019	21/03/2022	X	

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> non si presenta tale situazione
<i>Opponibilità –</i>

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:			
Immobile	Intestatario/Destinatario	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Comune di Civitavecchia Foglio 16 Particella 1244 sub 6.	NICOLETTA S.R.L. con sede ad Ariccia, (RM) C.F. 80014310595,	1/1	atto trasferimento sede sociale del 19/01/2000 Notaio Pistilli Paolo di Roma repertorio 504 trascritto il 14/07/2000 nn. 6992/4045, dalla NICOLETTA S.R.L. con sede in l'Aquila, la quota pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui l'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 01808/1995 Repertorio nr. 11106 Notaio Giampiero Becchetti di Roma trascritto il 07/08/1995 nn. 4837/3643 dalla MA.RI.CO. S.R.L. sede in Roma C.F. 07240330554.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Sulla base della documentazione analizzata e del sopralluogo svolto, il sottoscritto CTU considera che allo stato attuale l'immobile non presenta caratteristiche riconducibili ad una eventuale comoda divisibilità pertanto individua un solo lotto d'asta.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

LOTTO UNICO

Quota pari ad 1/1 dell'intera proprietà dell'immobile di cui al foglio 16 del comune di Civitavecchia particella 1244 sub. 6, Cat. C1, Z.c. 3, Classe 2, Rendita Catastale 18.390,77, Piano Terra e Primo, Via Terme di Traiano 78.

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

Considerate le caratteristiche commerciali di beni, si è ritenuto opportuno adottare quale criterio di stima, il metodo diretto di **stima sintetica-comparativa**, utilizzando i valori parametrici (€/mq.) riferiti a beni assimilabili, in condizioni di ordinarietà. Nella valutazione, si è tenuto conto del valore medio per superficie unitaria, rappresentato dalla media dei valori di mercato per zone omogenee con caratteristiche simili. Inoltre, sono state prese in considerazione le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite primo semestre 2022. La valutazione, ottenuta dalla semplice media aritmetica tra valori individuati, è stata inoltre particolarizzata, per tener conto, oltre alle altre caratteristiche intrinseche, dell'effettiva **vetustà**, della **qualità tipologica**, del suo **stato attuale** di conservazione e della sua collocazione nel contesto urbanistico. Per raggiungere il suddetto obiettivo, è prassi dell'estimo considerare dei coefficienti di differenziazione, in pratica dei numeri moltiplicatori che permettano di adattare la predetta quotazione "a nuovo" ai beni qui oggetto di stima. Tenuto conto della situazione in cui si pongono i beni oggetto di perizia, in funzione di quanto precedentemente indicato ai fini della determinazione del valore di applicazione, il sottoscritto C.T.U. ha individuato i coefficienti con cui operare, che si indicano nella qualità, vetustà e stato di manutenzione e conservazione, dai quali è risultato il coefficiente di differenziazione specifico di 0,80 da applicare all'importo del valore risultato dall'indagine.

- Superficie commerciale

LOTTO UNICO foglio 16 del comune di Civitavecchia particella 1244 sub. 6, Cat. C1, Z.c. 3,	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
--	-----------------	-----------------------------------	-------------------

Classe 2, Rendita Catastale 18.390,77, Piano Terra e Primo, Via Terme di Traiano 78.				
Piano Terra		mq 151,20	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 151,20
Piano Primo		mq 1 609,60		mq 1 609,60
			Superficie commerciale	mq 1 760,80
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Stima sintetica comparativa, tenendo conto della situazione attuale del mercato della zona, si è dovuto estendere la ricerca ai fini della determinazione del valore di comparazione anche ad altre realtà presenti su un'estensione del territorio più ampio.</i>				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Residenziale	Val. locali	Min. 900 ÷ Max. 1900	€/mq 1.400,00	€/mq 1.537,50
	OMI	Min. 1350 ÷ Max. 2000	€/mq 1.675,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo: vetustà, qualità e stato = € 1.537,50 x 0,80 = € 1.230,00</i>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
LOTTO UNICO	1 760,80	1.230,00	€ 2.165.784,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
COSTO RIPRISTINO CONFORMITA' EDILIZIA			€ 20.000,00	
- Altri tipi di detrazione -				
Descrizione: garanzia da vizi 10% del valore di mercato			€ 216.000,00	
Locazione opponibile 5% del valore di mercato			€ 108.000,00	
Totale detrazioni			€ 344.000,00	
Importo al netto delle detrazioni			€ 1.821.784,00	
- Stima del valore di mercato (Arrotondato)				
LOTTO UNICO LOCALE COMMERCIALE		€ 1.820.000,00	Euro (Umilioneottocentoventi/00)	

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto; rimanendo a disposizione ad eventuali chiarimenti, si firma.

Tarquinia, lì 18/11/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giuseppe Bravi

ALLEGATI

- 1) STATO ATTUALE
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 3) ESTRATTO DI MAPPA
- 4) ELABORATO PLANIMETRICO
- 5) VISURA STORICA
- 6) PLANIMETRIA CATASTALE
- 7) LICENZA EDILIZIA N° 3/1968 DEL 09/01/1968
- 8) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 8 DEL 13/06/1989;
- 9) CONCESSIONE EDILIZIA N° 98 DEL 05/09/1989 E SUCCESSIVA VARIANTE N° 90 DEL 23/07/1991;
- 10) CONCESSIONE EDILIZIA 145 DEL 07/10/1992;
- 11) CONCESSIONE EDILIZIA N° 2 DEL 04/01/1994 E SUCCESSIVA VARIANTE N° 162 DEL 25/10/1994
- 12) ABITABILITÀ 06/95 RILASCIATA IN DATA 13/02/1995
- 13) STRALCIO ELABORATO C.E. 2
- 14) COPIA ATTO MODIFICATO CESSIONE D'AZIENDA TOUR IMMOBILIARE SRL-LORMAT SRL
- 15) COPIA CONTRATTO DI AFFITTO GV SERVICE SRLS
- 16) VERBALE ACCESSO DELL'09/06/2022