

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 128/2024**

PROMOSSA DA: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

---

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **ARCH. EMANUELA GUERRUCCI**

CUSTODE: **AVV. ANDREA DE PAOLA**

---

**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 (calpestable) 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

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

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

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

## 7. Identificazione dei lotti

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

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

**C)** dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

## 8. Stima

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

*Dispone, altresì che l'esperto estimatore:*

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

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione:

La sottoscritta Dott. Arch. Emanuela Guerrucci, nata a Civitavecchia (RM) il 09/01/1970 e ivi residente con studio in via Apollodoro 32, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 11820 sezione A; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione, con giuramento telematico effettuato il 15 Ottobre 2024, ha effettuato il sopralluogo il 29 Ottobre 2024 congiuntamente al Custode nominato Avv. Andrea de Paola e in maniera autonoma l'accesso agli atti presso il Comune xxxxxxxx, alla Conservatoria e al Tribunale. La sottoscritta in espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che si compone di n. 19 pagine e n. 17 allegati lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P. Il C.T.U. fa presente che per rispondere ai quesiti posti dal Giudice ha utilizzato le linee guida previste nel *format* reso disponibile dal Tribunale di Civitavecchia.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15/10/2024	<i>(Tipo accettazione nomina)</i>	
	Fascicolo telematico	Varie date	<i>(Tipo consultazione)</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	17/10/2024	<i>(Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.)</i>	
	Conservatoria	13/12/2024	<i>(Tipo Ispezione di verifica)</i>	B
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>		<i>(Tipo dati in relazione)</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TOLFA	Urbanistica	<i>Concessione edilizia non rinvenuta si allega nota irreperibilita' 30/10/2024</i>		B
UNIV. AGRARIA		<i>(Tipo attestazione usi civici)</i>		C
AGENZIA ENTRATE	Catasto			A1, A2, A3, A4
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		<i>(Tipo Certificato di Matrimonio)</i>		D
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		E
	Atto Ultraventennale	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		F

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI XXXXX)	Sopralluogo	29/10/2024	(Tipo Positivo)	H
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	25/02/2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	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	X	30/06/2024		Si
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2			X	
Segnalazioni al Giudice: nessuna				

## Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
  - Immobile f.27, part.502 sub 28 - Tipo : Circolo ricreativo - vedi quesito 2.A)
  - Immobile f.27, part.502 sub 30 - Tipo : Ristorante - vedi quesito 2.A)
  - Immobile f.27, part.502 sub 33 Tipo : Autorimessa - vedi quesito 2.A)
  - Immobile f.27, part.502 sub 34 Tipo : posto auto coperto - vedi quesito 2.A)

<b>IPOTECHE:</b> Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario registro generale [REDACTED] a favore della [REDACTED] annotazione presentata il [REDACTED] per variazione modalità di restituzione del debito e del tasso di interesse registro generale [REDACTED] e registro particolar [REDACTED] Ipoteca di rinnovazione a garanzia di mutuo fondiario registro generale [REDACTED] a favore di [REDACTED]
<b>PIGNORAMENTI:</b> Richiedente avv. xxxx atto del [REDACTED] tribunale di Civitavecchia a favore di xxxx contro xxxxxxx, registro generale [REDACTED] (non più in essere il dott. Xxxx riferisce omessa la cancellazione da parte del pignorato). Richiedente avv. xxxxxxx, atto del [REDACTED] tribunale di Civitavecchia a favore di xxxx di via xxxx, Tolfa [REDACTED]
<b>SEQUESTRI:</b>

<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> non in corso allegato G
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> Non pendenti vedi certificato
<b>ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.)</b>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
	Si
<b>PROVENIENZA (1. F):</b>	
La xxxxx di xxxxxx e xxxxx acquista il 2/12/2002 dalla società' xxxxx xxxxxxxxx srl i beni in oggetto alla presente Esecuzione immobiliare con atto notaio [REDACTED] nei registri immobiliari di Civitavecchia al n. ----- di formalità, registro generale -----, repertorio ----, raccolta -----.	
La società xxxxx xxxxxxxxx srl acquista un terreno con locale adibito a cinema fatiscente dai sigg. xxxx e xxxxx in data [REDACTED] con atto notaio [REDACTED] repertorio ----, registrato l' [REDACTED] ti pubblici al n. -----, serie IV, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia il data 12/03/1988, formalità' ----. Su tale immobile la società xxxxxx costruira' in forza di concessione edilizia n. --- del [REDACTED] e successiva variante n. ---- del [REDACTED] complesso immobiliare di cui gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte.	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b> Gli immobili dal 2002 sono proprieta' della xxxxxxxx di xxxxx e xxxxxx	

**Quesito 1.E)**

<b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b> I signori xxxxxxxx e xxxxxxx sono coniugati dal [REDACTED] in regime di separazione dei beni e residenti in xxxx in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vedi allegato D
---

<b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b> allegato D
---

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile</b> SUB 28	<b>Tipo</b> : Circolo ricreativo	
COMUNE	Tolfa	
VIA / CIVICO	Via Ulderico Fondi catastalmente strada vicinale di Bagnarello	
PIANO/INTERNO	S2	
	<b>UNITÀ AMBIENTALE</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>
	Circolo ricreativo autorizzato	mq 74,40
	Volume abusivo aggiuntivo	mq 65,00
	Annessione abusiva superficie corposcala	mq.23,00
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	mq 162,40	
<b>Accessori dell'immobile</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Allegati A1, H, I1	

CONFINI								
Sub 2, sub 3, sub 6, sub 29, sub 30 e terrapieno su strada del Bagnarello								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
27	502	28		C/1	1	65mq	Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€ 1.094,37
Indirizzo: strada vicinale di Bagnarello snc scala A interno 12 piano S2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Locale adibito ad espansione della sala ristorante definita dal sub 30. Il locale si presenta molto ben rifinito anche se sono presenti vistose infiltrazioni di umidità dal soffitto e in corrispondenza del terrapieno. Il sub 28 nello stato attuale differisce enormemente a livello planimetrico e volumetrico da quanto depositato in catasto. Gli archivi comunali con una nota di irreperibilità (allegato L) hanno motivato l'assenza di documenti che attestano gli interventi effettuati. Le principali modifiche consistono nella apertura di un vano porta che lo collega alla sala del ristorante individuato al sub 30, la creazione di una scalinata interna per superare il dislivello tra i due ambienti, l'apertura di un vano porta che lo collega al corpo scale altrimenti accessibile dall'esterno, quest'ultimo accesso è stato chiuso. In aggiunta e' stato realizzato un ampliamento di 70 mq pari a 224 mc sfruttando la copertura della terrazza sovrastante e invadente l'area parcheggio individuata dal sub 34.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Vistoso aumento della cubatura in seguito alla creazione di un volume esterno di circa 224 mc.								

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobilabile SUB 30</b>	<b>Tipo</b> : Attivita' commerciale -Ristorante							
COMUNE	Tolfa							
VIA / CIVICO	Via Ulderico Fondi snc catastalmente strada vicinale. di Bagnarello							
PIANO/INTERNO	S2							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Ristorante						mq 330	
	intercapedine						mq 36,85	
	Veranda abusiva						mq.42,00	
	Ampliamento abusivo cucina						mq.25,00	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							Mq 433,85	
<b>Accessori dell'immobile</b>							SUPERF. CALPESTABILE	
<b>Accessori dell'immobile piazzale esterno sub 4 mq. 324</b>							Mq.324	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Allegati A2, H, I2				
CONFINI								
Terrapieno su via U. Fondi, sub 28 (erroneamente indicato in planimetria come 29), area esclusiva sub 4, part. 504 proprieta' xxxxxxxxxxxxxxxx								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
27	502	30		C/1	3	339mq	Totale: mq 339 Escl. aree scoperte: mq	€ 7.755,99
27	502	4					Totale: mq Escl. aree scoperte: mq	€
Indirizzo: strada vicinale di Bagnarello snc, scala B, interno C piano S2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile si configura in ottimo stato di conservazione con finiture di pregio e a tutt'oggi aperto al pubblico e funzionante. È presente impianto di aria condizionata. Si rilevano difformità sia interne che esterne per le quali non è stato rinvenuto il titolo edilizio abilitante né condono in essere o avvenuto. Le modifiche interne riguardano una diversa distribuzione di alcuni ambienti di servizio e l'apertura di alcuni vani passanti. Sono stati aggiunti un volume								

esterno alla cucina e una veranda esterna alla zona ristorante. È stata aperta una porta larga 2,55 m. e alta 2,2 che mette in comunicazione la sala refezione con il sub 28 precedentemente citato. È stato modificato l'accesso al corpo scale comune, quest'ultimo è divenuto accessibile solo dal sub 28.

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Il prospetto si presenta in ottimo stato di conservazione tuttavia mostra dei volumi in aggiunta privi di titolo edilizio autorizzativo (l'ampliamento della cucina e la summenzionata veranda aggiunta alla zona refezione. Sono stati realizzati anche dei muri che non sorreggono alcuna copertura per schermare i cassonetti dei rifiuti. L'area esterna, pertinenza esclusiva del ristorante, è provvista di un sistema di ombreggiatura in tela e legno.

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immibile</b> SUB 33	<b>Tipo</b> : Autorimessa							
COMUNE	Tolfa							
VIA / CIVICO	Via Ulderico Fondi catastalmente Strada vicinale Bagnarello snc							
PIANO/INTERNO	S3							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Autorimessa						mq 132	
							mq	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							Mq 132	
<b>Accessori dell'immobile</b>							SUPERF. CALPESTABILE	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Allegato A3, H, I3				
<b>CONFINI</b>								
Particella 504, terrapieni proprietà xxxxxxxxxxxx								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
27	502	33		C/6		198mq	Totale: mq 198 Escl. aree scoperte: mq	€ 368,13
Indirizzo: strada vicinale di Bagnarello snc interno E piano S3								
<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>								
Autorimessa in mediocre stato di conservazione stipata di oggetti ingombranti. Il cancello di accesso è manuale. Presente quadro elettrico, tra gli altri oggetti anche una cellula frigorifera di circa 20 mq.								
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>								
Il prospetto si presenta in discreto stato di conservazione conforme a quanto accatastato. Vi si accede da strada carrabile oltre che dalle scale della corte esclusiva del ristorante.								

**Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immibile</b> SUB 34	<b>Tipo</b> : posto auto coperto							
COMUNE	Tolfa							
VIA / CIVICO	Via Ulderico Fondi snc catastalmente via vic. di Bagnarello							
PIANO/INTERNO	S2							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Parcheggio						mq 48	
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>							mq 48	
<b>Accessori dell'immobile</b>							SUPERF. CALPESTABILE	
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>				Allegati A4, H, I4				

CONFINI								
Terrapieno strada vicinale di Bagnarello, sub 28, passaggio comune sub 5								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
27	502	34			6	103 mq		€ 228,74
Indirizzo: strada vicinale del Bagnarello snc piano S2								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile si configura come un parcheggio coperto semplicemente dal solaio della terrazza soprastante e con due lati totalmente aperti. Tale parcheggio risulta invaso per circa la metà' dal volume abusivo annesso all'adiacente circolo ricreativo e da un muro realizzato forse per schermare la cabina elettrica per questo motivo solo 48 mq dei 116mq che rappresentano la sua reale estensione sono fruibili.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il prospetto si presenta profondamente diverso a causa del volume abusivo e dal muro che lo occupano per metà.								

**Quesito 2.B)**

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
<b>Immobile SUB 28</b> esente
<b>Immobile SUB 30</b> esente
<b>Immobile SUB 33</b> esente
<b>Immobile SUB 34</b> esente

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)**

<b>Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:</b> SUB 28 conforme SUB 30 conforme SUB 33 conforme SUB 34 conforme
<b>Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento</b>
<b>-a1:</b>
<b>-a2:</b>
<b>-a3:</b>

**Quesito 3.B)**

<b>Aggiornamento del catasto</b>
<b>Immobile SUB 28</b> impossibile accatastare le modifiche poiché' mancano sia il titolo autorizzativo che l'eventuale condono
<b>Immobile SUB 30</b> impossibile accatastare le modifiche poiché' mancano sia il titolo autorizzativo che l'eventuale condono
<b>Immobile SUB 33</b> non necessario
<b>Immobile SUB 34</b> impossibile accatastare le modifiche poiché' mancano sia il titolo autorizzativo che l'eventuale condono

**Quesito 3.C)**

<b>Acquisizione delle mappe censuarie</b>
<b>Immobile SUB 28</b> vedi allegato A1
<b>Immobile SUB 30</b> vedi allegato A2
<b>Immobile SUB 33</b> vedi allegato A3
<b>Immobile SUB 34</b> vedi allegato A4

**4. SITUAZIONE URBANISTICA****Quesito 4.A) - PRG**

<b>Strumento urbanistico comunale:</b> gli immobili ricadono nelle zone V2 zone verdi di rispetto e RV2 residenziali panoramiche inserite nel verde di PRG
---

**Quesito 4.B) - CDU**

<b>Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):</b> NON NECESSARIO
--

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

<b>Regolarità edilizia:</b> dall'atto di Acquisto dell'immobile sappiamo che il SUB 28, il SUB 30, il SUB 33, il SUB 34 sono stati costruiti in forza di Concessione Edilizia n.345 del 30/01/1990 e successiva variante n. 415 del 7/04/1993 tutta via non e' stato possibile visionare i titoli poiché irreperibili. Vedi allegato L
---

**Quesito 4.D) - Agibilità**

<b>Dichiarazione di agibilità:</b> rilasciata dal comune di Tolfa 18/06/1993 vedi allegato M
---

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

<b>Difformità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)</b>
<b>Immobile SUB 28</b> <b>Difformità edilizie:</b> il SUB 28 differisce sia a livello planimetrico che volumetrico enormemente da quanto depositato la catasto e non sono presenti titoli abilitativi che attestino le modifiche effettuate. Le principali modifiche consistono nella apertura di un vano porta che lo collega alla sala del ristorante individuato al sub 30, la creazione di una scalinata interna per superare il dislivello tra i due ambienti. Apertura di un vano porta che lo collega al corpo scale altrimenti isolato. E' stata aggiunta della volumetria. Sono stati annessi 70 mq pari a 224 mc sfruttando la copertura della terrazza sovrastante e invadendo in tal modo l'area parcheggio individuata dal sub 34 che a sua volta e' stato ridotto superficialmente <b>Sanabilità:</b> sono sanabili solo l'apertura della porta che lo mette in comunicazione con il sub 30 e la realizzazione della scalinata. Il volume aggiuntivo e la superficie utile aumentata rispetto a quella legittimamente consentita di questo volume si ipotizza la demolizione sia perché non pregiudica le parti realizzate in conformità sia perché sull'area vige un vincolo di natura paesaggistica che non consente variazioni di cubatura così ingenti <b>Costi:</b> La diversa distribuzione interna può sanarsi con una CILA in sanatoria avente un costo orientativo complessivo di €5000 (somma di spese tecniche + sanzione) mentre la demolizione della parte abusiva compreso la sanzione relativa e la rifunzionalizzazione degli impianti si ipotizza un importo di €23.000. Totale sanatoria €28.000

<b>Immobile SUB 30</b> <b>Difformità edilizie:</b> Si rilevano difformità sia interne che esterne per le quali non è stato rinvenuto il titolo edilizio abilitante né condono in essere o avvenuto. Sono stati aggiunti un volume alla cucina e una veranda alla zona ristorante. È stata aperta una porta larga 2,55 m. e alta 2,2 che lo mette in comunicazione con il sub 28. E' stato murato
---

l'accesso al corpo scale 9 quest'ultimo accessibile dal sub 28.

**Sanabilità:** La diversa distribuzione interna può sanarsi con una CILA in sanatoria avente un costo orientativo complessivo di €5000 (somma di spese tecniche + sanzione. ) mentre le demolizioni della parti abusive compreso la sanzione relativa e la rifunzionalizzazione degli impianti si ipotizza un importo di €21.000. Totale sanatoria €26.000 Infatti per i volumi aggiuntivi e le superfici utili aumentate rispetto a quelle legittimamente consentite delle si ipotizza la demolizione sia perché' non pregiudicano le parti realizzate in conformità sia perché' sull'area vige un vincolo di natura paesaggistica che non ammette variazioni di volume così' ingenti rispetto a quelle autorizzate.

**Costi:** La diversa distribuzione interna può sanarsi con una CILA in sanatoria avente un costo orientativo complessivo di €26.000 (somma di spese tecniche + sanzione).

#### Immobile SUB 33

**Difformità edilizie: non presenti**

**Sanabilità:**

**Costi:**

#### Immobile SUB 34

**Difformità edilizie:** Tale parcheggio risulta invaso per circa la metà' dal volume abusivo annesso all'adiacente circolo ricreativo rappresentato dal sub 28 e da un muro realizzato forse per schermare la cabina elettrica per questo motivo solo 48 mq dei 116mq che rappresentano la sua reale estensione sono fruibili.

**Sanabilità:** Per il volume aggiuntivo si ipotizza la demolizione sia perché' non pregiudica le parti realizzate in conformità sia perché' sull'area vige un vincolo di natura paesaggistica che non ammette variazioni di volumi così' ingenti rispetto a quelle assentite come pure per il muro che diminuisce la superficie fruibile.

**Costi:** La demolizione con la rifunzionalizzazione degli impianti e delle superfici può considerarsi pari a 17.000 euro + e si ipotizza sanzione 6000 euro. Totale sanatoria 23.000 euro.

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

## 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

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

### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

**Spese fisse di gestione o manutenzione:**

**Spese straordinarie già deliberate:**

**Rimborso xxxxx 1300,00+iva**

**Spese condominiali:**

Sub 28 rata ordinaria mensile € 269,00, Sub 30 rata ordinaria mensile €983, 00, sub 33 rata ordinaria mensile €152,00, sub 34 rata ordinaria mensile €107,00.

Pendenze condominiali consuntivo 2024 pari a per il sub 28 €2.762, 43, per il sub 30 €12.131,63, per il sub 33 €1615,76, per il sub 34 €1.138,55

Pendenze condominiali consuntivo 2023 pari a per il sub 28 €2.637,97, per il sub 30 €10.080,35, per il sub 33 1.545,52, per il sub 34 €1.088,97

**Altro:**

<b>Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)</b>
Usi Civici non esistenti vedi allegato C

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

	Libero	Occupato
Immobile sub 28		Dalla xxxx proprietaria eseguita
Immobile sub 30		Dalla xxxx proprietaria eseguita
Immobile sub 33		Dalla xxxx proprietaria eseguita
Immobile sub 34		Dalla xxxx proprietaria eseguita

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

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile sub 28	XXXXXXXXXX	atto notaio ██████ trascritto il ██████ nei registri immobiliari di Civitavecchia al n. --- di formalita', registro generale -----, repertorio -----, raccolta -----	Registro generale-----, registro particolare -----, presentazione del ██████
Immobile sub 30	XXXXXXXXXX	idem	idem
Immobile sub 33	XXXXXXXXXX	idem	idem
Immobile sub 34	XXXXXXXXXX	idem	idem

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

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

<i>Descrizione:</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

--

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:	03/06/2024			
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà

Sub 28	La xxxxxx di xxxxx e xxxxx	F.27, p.lla 502, sub 28	1/1	trascritto il [REDACTED] nei registri immobiliari di Civitavecchia al n. ---- di formalita', registro generale ----, repertorio -----, raccolta -----.
Sub 30	La xxxxxx di xxxxx e xxxxx	F.27, p.lla 502, sub 30	1/1	trascritto il [REDACTED] nei registri immobiliari di Civitavecchia al n. ---- di formalita', registro generale ----, repertorio -----, raccolta -----.
Sub 33	La xxxxxx di xxxxx e xxxxx	F.27, p.lla 502, sub 33	1/1	trascritto il [REDACTED] nei registri immobiliari di Civitavecchia al n. ---- di formalita', registro generale ----, repertorio -----, raccolta -----.
Sub 34	La xxxxxx di xxxxx e xxxxx	F.27, p.lla 502, sub 34	1/1	trascritto il [REDACTED] nei registri immobiliari di Civitavecchia al n. ---- di formalita', registro generale ----, repertorio -----, raccolta -----.

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: La divisione in lotti può seguire la divisione dei sub catastali
Lotto 1: Sub 28
Lotto 2: Sub 30
Lotto 3: Sub 33
Lotto 4: Sub 34

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):

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

Unico lotto:
Più lotti: sub 28, sub 30, sub 33, sub 34

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

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

Immobilabile SUB 28 Circolo Ricreativo piano S2		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 94,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 94
Accessori	(Balcone.....)	mq		mq
	(Cantina.....)			
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>Mq 94</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)				
Il valore medio è stato desunto dal valore attribuito a immobili simili dai principali siti e agenzie immobiliari nazionali e del territorio circostante.				
La superficie commerciale è stata calcolata considerando solo i volumi edificati in base al permesso di costruire, accatastati e sanabili. Non è stata considerata l'addizione abusiva.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
SUB 28 circolo	Val. locali	Min.580÷ Max.1210	€/mq 895	€/mq 903
	OMI	Min.850 ÷ Max.1250	€/mq 1050	

ricreativo	BI	Min.634 ÷ Max.896	€/mq 765	
<b>- Adegualiamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo:</i>				
La superficie commerciale è stata calcolata considerando solo i volumi edificati in base al permesso di costruire, accatastati e sanabili.				
Ne deriva un valore commerciale pari a 94 mq*903=84.882€				
L'immobile nello stato in cui versa attualmente non può in alcun modo essere oggetto di compravendita in quanto derivante parzialmente da abusi non sanabili. Con abuso non sanabile ci si riferisce al vistoso aumento della cubatura verso l'esterno e invadente il sub 34. Le infiltrazioni interessano esclusivamente la parte abusiva per la quale si contempla la demolizione e quindi la loro esistenza non concorre al deprezzamento dell'immobile sub 28 quanto del sub 34.				
La diversa distribuzione interna può sanarsi con una CILA in sanatoria avente un costo orientativo complessivo di €5000 (somma di spese tecniche + sanzione).				
Altro discorso deve essere fatto per il volume aggiuntivi e la superficie utile aumentata rispetto a quella legittimamente consentita di questo volume si ipotizza la demolizione sia perché non pregiudica le parti realizzate in conformità sia perché sull'area vige un vincolo di natura paesaggistica che non consente variazioni di cubatura così ingenti.				
La demolizione con la rifunzionalizzazione degli impianti e delle superfici più spese tecniche può considerarsi pari a 17.000 euro + si ipotizza sanzione 6000 euro =23.000 euro.				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
SUB 28	94	903	€84.882	
Valore di Mercato in cifra tonda			€84.882	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Circolo ricreativo				
Costo Regolarizzazione abuso			<b>€28.000</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
<i>Descrizione:</i>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
<b>Lotto 1- Sub 28-circolo ricreativo</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>		
	56.870	Cinquantseimilaottocentosestanta/00		

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

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

<b>Immobilie SUB 30</b> Ristorante piano S2	<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Raggiugliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. raggiugliata</b>
	mq 367,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 367
<b>Accessori</b>	(Piazzale)	10% fino alla concorrenza della sup ristorante poi 2%	mq 32,4
	(intercapedine)		mq 4,4
<b>Superficie commerciale</b>			<b>Mq 404</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>			

<i>Descrizione metodo ( SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
Il valore medio è stato desunto dal valore attribuito a immobili simili dai principali siti e agenzie immobiliari nazionali e del territorio circostante.				
La superficie commerciale e' stata calcolata considerando solo i volumi edificati in base al permesso di costruire, accatastati e sanabili. Non sono state considerate le addizioni abusive.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Sub 30 ristorante	Val. locali	Min.580÷ Max.1210	€/mq 895	€/mq 903
	OMI	Min.850 ÷ Max.1250	€/mq 1050	
	BI	Min.634 ÷ Max.896	€/mq 765	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo:</i>				
La superficie commerciale è stata calcolata considerando solo i volumi edificati in base al permesso di costruire e accatastati. Non sono state considerate le addizioni.				
Tuttavia il valore dell'immobile nelle condizioni attuali non può desumersi semplicemente applicando il valore medio al mq. per la superficie commerciale (404*903=364.812) ma deve considerare i costi per le sanare le difformità riscontrate.				
La diversa distribuzione interna può sanarsi con una CILA in sanatoria avente un costo orientativo complessivo di €5000 (somma di spese tecniche + sanzione).				
Altro discorso deve essere fatto per i volumi aggiuntivi e le superfici utili aumentate rispetto a quelle legittimamente consentite delle quali si ipotizza la demolizione sia perché' non pregiudicano le parti realizzate in conformità sia perché' sull'area vige un vincolo di natura paesaggistica che non ammette variazioni di volume così ingenti rispetto a quelle autorizzate. La demolizione con la rifunionalizzazione degli impianti e delle superfici può considerarsi pari a 15.000 euro + e si ipotizza sanzione 6000 euro.				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
SUB 30	404	903	€364.812	
Valore di Mercato in cifra tonda			€364.812	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Sub 30 ristorante				
Costo Regolarizzazione abuso			<b>€26.000</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
<i>Descrizione:</i>				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
Lotto 2 /Sub 30 ristorante	€	Euro/00		
	<b>€ 338.000</b>	Trecentotrentottomila/00		

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

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

Immobilie SUB 33 Autorimessa S3	Sup. lorda (mq)	Raggiungimento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
	mq 150,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 150

Accessori	(Balcone.....)	mq		mq
	(Cantina.....)			
			<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq 150</b>
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo ( SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				
Il valore medio è stato desunto dal valore attribuito a immobili simili dai principali siti e agenzie immobiliari nazionali e del territorio circostante.				
<b>Tipologia immobile</b>		<b>Valori di mercato €/mq</b>	<b>Valore medio €/mq</b>	<b>Prezzo unitari con arrotondamenti</b>
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 550 ÷ Max. 700	€/mq 625,00	<b>€/mq 545,00</b>
	OMI	Min. 450 ÷ Max. 650	€/mq 550,00	
	BI	Min. 367 ÷ Max. 554	€/mq 461,00	
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
<i>Descrizione metodo:</i>				
Il valore medio è stato desunto dal valore attribuito a immobili simili dai principali siti e agenzie immobiliari nazionali e del territorio circostante.				
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>				
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>	
(Immobile pignorato)	150	545	€81.750	
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€</b>	
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>				
Immobile ... - Appartamento, ecc.				
Costo Regolarizzazione abuso			<b>€</b>	
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>				
<i>Descrizione:</i>				
Si propone di applicare una diminuzione del valore di mercato in ragione del 10% che tenga conto sia dello stato di conservazione sia del fatto che l'immobile è stipato di oggetti ingombranti come una cellula frigorifera che impedisce la libera fruizione di tutta la sua estensione.				
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>				
<b>Lotto 3 /Autorimessa</b>	<b>€</b>	<b>Euro/00</b>		
	73.500	settantatremilacinquecento		

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

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

<b>Immobile SUB 34</b> Posto Auto coperto S2		<b>Sup. lorda (mq)</b>	<b>Raggiugliamento (DPRn138/1998)</b>	<b>Sup. raggiugliata</b>
		mq 116,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 116
Accessori	(Balcone.....)	mq		mq
	(Cantina.....)			

		Superficie commerciale	Mq 116,00
<b>- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -</b>			
<i>Descrizione metodo ( SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>			
Il valore medio è stato desunto dal valore attribuito a immobili simili dai principali siti e agenzie immobiliari nazionali e del territorio circostante.			
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
<i>(Immobile pignorato)</i>	Val. locali	Min. 550 ÷ Max. 700	€/mq 625
	OMI	Min. 450÷ Max. 650	€/mq 550
	BI	Min.367 ÷ Max 554	€/mq 461
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>			
<i>Descrizione metodo:</i>			
Trattandosi di un'area parcheggio dotata di semplice solaio di copertura si reputa consono un valore inferiore del 10% rispetto al valore medio di mercato ottenuto. Da 545 euro si propone 490 euro al mq..			
Per il volume aggiuntivo si ipotizza la demolizione sia perché non pregiudica le parti realizzate in conformità sia perché sull'area vige un vincolo di natura paesaggistica che non ammette variazioni di volumi così ingenti rispetto a quelle assentite, si considera anche la demolizione del muro che diminuisce la superficie fruibile. La demolizione con la rifunzionalizzazione delle superfici può considerarsi pari a 17.000 euro + e si ipotizza sanzione 6000 euro. Totale 23.000 euro.			
Ne deriva che il valore dell'area parcheggio sarà ragionevolmente pari a $116 \cdot 490 \text{ €/mq} = 56.840 \text{ €} - 23.000 \text{ €} = 33.840 \text{ €}$			
<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>(Immobile pignorato)</i>	116	490	€56.840
Valore di Mercato in cifra tonda			€56.840
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>			
Immobile ... - Appartamento, ecc.			
Costo Regolarizzazione abuso			<b>€23.000</b>
<b>- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)</b>			
<i>Descrizione:</i>			
<b>- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -</b>			
Lotto 4/ Sub 34 posto auto coperto	€	Euro/00	
	33.840,00	Trentatremilaottocentoquaranta/00 cent	

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

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

## Conclusioni

Per quanto su esposto il più probabile valore di mercato per ciascuno degli immobili pignorati può considerarsi ai valori riportati nella tabella che segue:

Lotto 1 sub 28 circolo ricreativo	€ 56.870
Lotto 2 sub 30 ristorante	€ 338.000
Lotto 3 sub 33 autorimessa	€ 73.500
Lotto 4 sub 34 posto auto coperto	€ 33.840
<b>TOTALE</b>	<b>€ 502.210,00</b>

Al 4 Febbraio 2025 non sono pervenute osservazioni in merito.  
Si procede al suo deposito telematico.

Civitavecchia, 04/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Arch. Emanuela Guerrucci.



CAPITOLO 5 – ALLEGATI DEPOSITATI SEPARATAMENTE