

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 38/2018

PROMOSSA DA: [REDACTED],

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: **Dott. Stefano PALMACCIO**

C.T.U.: **Geom. Paolo BARTOLESCHI**

CUSTODE: **Avv. Alessia MARCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VERSIONE DEFINITIVA

CAPITOLO 1 - INCARICHI CONFERITI 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 – INCARICHI CONFERITI DAL G.E.

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

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

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, **nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime

patrimoniale adottato. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...;
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **descriva, previo necessario accesso** insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 7) accerti **la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della

relativa richiesta;

- 10) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 11) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*
- 12) ***accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione;***
- 13) ***indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;***
- 14) *appuri, sulla scorta 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. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla*

relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

16) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

DISPONE

Altresì che l'esperto estimatore

1) **utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari

2) **depositi** entro **sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e ne sia indicato in misura fissa il valore, come pronosticabile sulla base degli accertamenti svolti, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale, **allegando le foto dell'immobile e la planimetria catastale; rediga altresì una versione della relazione provvisoria di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati**

personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale, idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari), non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

3) *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

4) *depositi in forma telematica, almeno **venti** giorni prima della prossima udienza il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:*

A) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

*B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la **protezione dei dati personali** del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)".

* * * * *

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia,

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott.ssa Alessandra Dominici nella Esecuzione Immobiliare **N. 38/18 R.G.E. all'udienza del 19/07/2022**

integrati nel tempo diversi chiarimenti,

all'udienza del 25/11/2025 ha ricevuto l'integrale nuovo quesito di CTU dal G.E. Dott. Stefano Palmaccio.

Successivamente sono state eseguite le necessarie ricerche e acquisito i relativi documenti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Montalto di Castro e presso la Conservatoria dei RR. II. di Civitavecchia e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Montalto di Castro per la ricerca di licenze, concessioni, condoni, etc.

In ottemperanza a quanto stabilito dal Giudice e previo avviso all'esecutato, di concerto con il Custode nominato, è stato effettuato il nuovo sopralluogo in data 09/12/2025, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per il rilievo metrico e fotografico del bene.

All'interno dell'immobile sono stati effettuati i rilievi metrici necessari per la verifica dell'elaborato catastale acquisito in precedenza (v. rilievo **Allegato "A"**).

Di seguito si procede col riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato seguendo per quanto possibile il modello (format) del Tribunale riadattato ai nuovi quesiti assegnati dal Giudice.

Mediante la procedura giudiziaria pendente presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, iscritta al ruolo generale delle esecuzioni immobiliari (R.G.E.) n. 38/2018, viene offerto in asta un cespite urbano consistente nella piena proprietà di un appartamento, che chiameremo **LOTTO UNICO**, ricadente al piano terra di un fabbricato pluriresidenziale, nel Comune di Montalto di Castro (VT), la cui descrizione sarà specificatamente esposta in seguito.

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

* * * * *

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

- **09/12/25 Montalto presso l'immobile di causa:** previa acquisizione della documentazione di regolarità edilizia e previ accordi con il custode, inizio delle operazioni peritali presso l'immobile, con sopralluogo, senza esito.

* * * * *

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

QUESITO 1)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.).

Completezza della documentazione ex art. 567, comma II c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Estensione ventennale catastale storico-attuale 1.D) -d1/-d2
Estratto di mappa	NO		
Pignoramento	SI		
Certificati ipocatastali (1.C)-c1)	NO		
Certificato notarile sostitutivo (1.C)-c2)	SI		SI
Certificazione trascrizioni su ogni proprietario	NO		
Certificazione catastale Attuale	NO		

Certificazione catastale Storica	NO		
Domanda Giudiziale	NO		
Istanza di vendita	SI		
Stato Civile esecutato	NO		

QUESITO 2)

VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta in data 09/04/2018 a firma del Dottor Giuseppe TUCCI Notaio in Grosseto (GR); a riguardo il C.T.U. precisa che:

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

STATO CIVILE

L'esecutato ha contratto matrimonio in data 04/10/1987 in Monte Argentario (GR), scegliendo il regime di comunione dei beni.

Durante il primo accesso del 9/12/2025, unitamente al Custode Nominato Avv. Alessia Marchi, il compendio pignorato è risultato nella disponibilità del terzo esecutato che ivi risiede anagraficamente e ha dichiarato di occuparlo saltuariamente unitamente al coniuge, giusto Verbale depositato dal Custode nel fascicolo PCT.

QUESITO 3)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del Certificato Notarile del Dottor Giuseppe TUCCI Notaio in Grosseto (GR) e a seguito delle ulteriori verifiche esperite dallo scrivente a carico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Elenco sintetico delle formalità a favore e contro alla Conservatoria dei Registri

Immobiliari di CIVITAVECCHIA

1. **Trascrizione a favore** del 03/03/2003 Reg. Part. 1587 R.G. n. 2299 UFFICIO DEL REGISTRO Rep. n. 77/1113 del 04/05/2000 – Atto per causa di morte – Denuncia di successione.
2. **Trascrizione contro** del 11/05/2005 Reg. Part. 3186 R.G. n. 5203 – Pubblico Ufficiale MASSIMO MARTELLA Rep. n. 2170/1448 del 21/05/2005 – VINCOLO EDILIZIO E ATTO D'OBBLIGO A SEGUITO DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA su più immobili compreso quello oggetto della presente perizia.
3. **Iscrizione contro** del 25/07/2008 Reg. Part. 1875 R.G. n. 8641 – Pubblico Ufficiale CASTALDI ADRIANO Rep. n. 15014/8572 del 24/07/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
4. **Iscrizione contro** del 31/05/2013 Reg. Part. 567 R.G. n. 3965 – Pubblico Ufficiale CASTALDI ADRIANO Rep. n. 20557/12678 del 28/05/2013 Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo.
5. **Iscrizione contro** del 11/11/2014 Reg. Part. 1133 R.G. n. 10391 – Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE Rep. n. 69 del 30/01/2014 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **Sentenza di condanna** Annotazione n. 644 del 04/06/2018 (restrizione dei beni)
6. **Trascrizione contro** del del 12/03/2018 - Registro Particolare 1530 Registro Generale 2124 – Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. n. 209/225 del 30/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
7. **Trascrizione a favore** del 05/01/2021 - Registro Particolare 25 Registro Generale 35 Pubblico ufficiale PENSATO MASSIMILIANO Repertorio 9557/7429 del 10/05/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**.

QUESITO 4)

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ

- L'esecutato ha acquistato la piena proprietà, quota 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento, a seguito della **successione testamentaria** al proprio padre, signor

██████████, nato a ██████████ e deceduto il **29/04/1990**, pubblicato con atto a rogito del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 5/06/1996, Rep. n. 15352/6835 (**Allegato “E1”**) e trascritto a Civitavecchia il 28/06/1996, ai nn. Registro Generale 3388 – Registro Particolare 2410, **successiva trascrizione della denuncia di successione** del 03/03/2003 Reg. Part. 1587 R.G. n. 2299 UFFICIO DEL REGISTRO Rep. n. 77/1113 del 04/05/2000; si precisa che, nella nota di trascrizione della successione, il bene in oggetto censito al foglio 35, particella 564, sub. ███, insieme a maggior consistenza, viene devoluto per intero al figlio ██████████, mentre al figlio ██████████ viene devoluta la piena proprietà di altri beni non coinvolti nella presente esecuzione. **Infine successiva trascrizione di accettazione tacita dell’eredità** eseguita a Civitavecchia il 05/01/2021 ai nn. Reg. Gen. 35 – Reg. Part. 25 (**Allegato “E2”**) dove il bene in oggetto censito al foglio 35, particella 564, sub. ███, viene devoluto per intero al figlio ██████████.

- Al Signor ██████████, nato a ██████████, per assegnazione dall’Ente Maremma Ente di Sviluppo in Toscana e Lazio con patto di riservato dominio, trascritto a Civitavecchia il 5/11/1963, al RP 2207 e relativo riscatto con cancellazione del patto di riservato dominio con atto a rogito del Notaio Valerio Scipione di Roma del 12/06/1997, Rep. 18242, annotato a Civitavecchia il 9/11/1998 ai nn. RG 8540 – RP 1389.

QUESITO 5)

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, la provenienza ultraventennale coincide con la **successione testamentaria** al proprio padre, signor ██████████, nato a ██████████ e deceduto il **29/04/1990**, pubblicato con atto a rogito del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo in data 5/06/1996, Rep. n. 15352/6835 e trascritto a Civitavecchia il 28/06/1996, ai nn. Registro Generale 3388 – Registro Particolare 2410 e **successive trascrizioni**.

QUESITO 6)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Unitamente al Custode Giudiziario Dottoressa Avv. Alessia Marchi in data 09 dicembre 2025 si eseguiva primo nuovo sopralluogo con accesso all'immobile pignorato, giusto Verbale depositate dal Custode nel fascicolo PCT; l'esperto con l'occasione ha compiuto i relativi rilievi per osservare le caratteristiche dell'immobile, sia interne che esterne e lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti e impianti, effettuando i rilievi metrici e fotografici.

IL CONTESTO

L'immobile è sito nel comune di Montalto di Castro, frazione Pescia Romana, in Strada delle Graticciare, già Via della Perazzeta [REDACTED] e fa parte di un edificio residenziale di due piani fuori terra, con copertura a tetto. Il fabbricato si trova nell'ampia pianura rurale a valle dell'Aurelia che lievemente scende verso il mare; l'ambito in cui ricade l'immobile è una graziosa zona di campagna ben servita dalla strada principale denominata Via delle Graticciare già Via della Perazzeta.

IL FABBRICATO

Edificio plurifamiliare realizzato nei primi anni Ottanta in muratura portante; solai laterocementizi; copertura a tetto, privo di caratteristiche di particolare pregio architettonico ma rientra nello stile normale tipico dell'edilizia del tempo con pareti esterne intonacate e tinteggiate, si presenta in buono stato conservativo.

L'UNITÀ IN CONCRETA ESECUZIONE

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra, si presenta in buono stato manutentivo, fatta eccezioni di ammaloramenti per efflorescenza nella parte bassa delle pareti per umidità di risalita.

Pareti interne intonacate e tinteggiate con colori diversi per ogni stanza, intonacati e tinteggiati di bianco i soffitti; porte interne in legno tamburate colore noce scuro; finestre e portefinestre in alluminio laccato bianco, dotate di persiane metalliche di colore bianco; pavimenti in gres ceramico chiaro; bagni completi. Impianto di riscaldamento presente ma privo di caldaia che risulta smantellata.

La disposizione interna è stata rilevata difforme dal titolo abilitativo, come pure la disposizione e il numero delle aperture finestrate, l'argomento è trattato più avanti nel capitolo "QUESITO 10)".

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una porzione di corte recintata, non

oggetto di pignoramento in quanto parte di altra particella catastale identificata dalla particella 754, sub. 3 del foglio 35, alla quale si accede direttamente dalla Via delle Graticciare già Via della Perazzeta n. 13.

Descrizione dell'immobile

Unico d'asta	Lotto	Appartamento al piano terra, sito nel comune di Montalto di Castro (VT), frazione Pescia Romana, in Strada delle Graticciare, già Via della Perazzeta [REDACTED], al Foglio 35, Particella 564, [REDACTED]
Comune		Montalto di Castro (VT)
Toponomastica		Strada delle Graticciare, già Via della Perazzeta [REDACTED]
Sup. Residenziale		L'appartamento all'attualità risulta così composto: ampia zona giorno open space con angolo cottura; un bagno; una cameretta; uno studio ed una camera da letto con bagno integrato. Totale superficie utile residenziale ----- mq 77,00
Rilievo		Elaborato fotografico allegato (vedi Allegato "D")
		Planimetrie di rilievo allegata (vedi Allegato "A")
Confini		<ul style="list-style-type: none">- Altra Unità di cui alla particella 564, sub. 1;- Altra Unità di cui alla particella 564, sub. 2;- Altra Unità di cui alla particella 564, sub. 12;- Altra Unità di cui alla particella 564, sub. 13;- corte esterna di cui alla particella 754, sub. 3 per due lati;- salvo altri
Dati catastali attuali		APPARTAMENTO: Foglio 35 Particella 564, [REDACTED], Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie 96 mq, Rendita Euro 619,75, indirizzo STRADA PERAZZETA [REDACTED]
Millesimi		NO CONDOMINIO COSTITUITO
I.V.A. applicazione dell'art. 10 del D.P.R. 633/197		Il regime IVA delle cessioni di fabbricati è delineato dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, a norma del quale le cessioni di fabbricati poste in essere da soggetti IVA possono risultare imponibili o esenti da imposta, tenuto conto delle eccezioni previste dalla norma stessa.

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

QUESITO 7)

CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO

Identificazione catastale

Con riferimento al verbale di pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Civitavecchia con formalità 15330 del 12/03/2018, i dati catastali sono: Foglio 35 Particella 564, ██████████, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie 96 mq, Rendita Euro 619,75, indirizzo STRADA PERAZZETA ████████, Montalto di Castro (VT).

L'identificazione catastale nel pignoramento è corretta e conforme ai dati attuali e permette l'identificazione dei beni pertanto l'Esperto ritiene sussista rispondenza tra la rappresentazione descrittivo-catastale attuale del bene (quanto sufficientemente a Comune, indirizzo, civico, catasto, foglio, particella e subalterni) e quella comunque indicata nel predetto "Verbale di pignoramento" che, così trascritto, ha raggiunto lo scopo cui è destinato.

QUESITO 8)

CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare in esecuzione risulta conformemente denunciata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati e dei Terreni di Montalto di Castro.

Dal confronto tra la scheda catastale con lo stato di fatto rilevato, risulta una sostanziale conformità fatta eccezione per la demolizione di un tramezzo, che ha di fatto permesso di unire una camera con la cucina creando l'attuale zona giorno che si trova oggi entrando nell'appartamento, e altre piccole variazioni e/o difformità che comunque si consiglia di aggiornare insieme alla parte urbanistico edilizia, l'argomento è trattato più avanti nel capitolo "QUESITO 10)".

QUESITO 9)

STRUMENTO URBANISTICO

Il fabbricato in cui si trova l'immobile in esecuzione, ricade nella "Zona Ea – Agricola vincolata del vigente Piano Regolatore Generale" – approvato in data 27/02/2018, con D.G.R. Lazio n. 118.

Con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale unico (per brevità, P.T.P.R.), si segnala che l'area in esame inoltre ricade all'interno del vincolo paesaggistico, quale area tutelata per legge ai sensi del D.Lgs 42/2004 di cui agli articoli 134 e 136, imposto con D.M. Del 19/01/1977 e come tale soggetto alla disciplina di tutela del paesaggio. Inoltre l'area è parzialmente assoggettata a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23 e R.D. 1126/26.

Si segnalano, infine, l'assenza di vincoli di cui ai beni culturali (come da "Vincoli in Rete" del MiBACT); si segnala inoltre l'inesistenza di usi civici sul bene.

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni).

QUESITO 10)

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Riferimento ai titoli autorizzativi

L'edificio, di cui l'appartamento è parte, è stato costruito a seguito della Concessione Edilizia n. 393, rilasciata dal comune di Montalto di castro in data 20 dicembre 1980.

Successivamente è stata presentata istanza di Condono Edilizia ai sensi della L. 724/'94, pratica n. S-227 del 28/02/1995 con prot. n. 3029 (ALLEGATO "F"), per cambio di destinazione d'uso e modifiche prospettiche per la quale è stata acquisita anche l'Autorizzazione paesaggistica n. 44 del 23/08/2012 (ALLEGATO "F"). La pratica di sanatoria è ancora in itinere.

Da un recente confronto con l'Ufficio tecnico si è potuto accertare che per il rilascio della Concessione in sanatoria serve di completare il pagamento delle Oblazioni che sono state computate pari a € 688,00 oltre interessi di legge (sommariamente quindi arrotondate in € **1.000,00**) e integrare i documenti con la dimostrazione dei pagamenti delle tasse comunali dovute.

Violazioni e/o difformità rispetto al provvedimento autorizzativo e/o alla normativa

Confrontando egli elaborati allegati alla istanza di condono e di nulla osta paesaggistico con lo stato dei luoghi si segnalano alcune difformità interne, per una diversa distribuzione degli

spazi, ed esterne, per numero e geometria delle aperture finestrate.

SANABILITÀ

Risultano inapplicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata Legge ed anche alle successive proroghe.

Le difformità descritte nel paragrafo conformità alle autorizzazioni o concessioni, sostanzialmente risultano sanabili a seguito di una sanatoria edilizia.

- Abusi sanabili a seguito di sanatoria edilizia

Le difformità rilevate e descritte sono riconducibili a manutenzione straordinaria con modifica prospettica, pertanto sono sanabili mediante presentazione in Comune di una SCIA in Sanatoria in base all'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/21 e ss.mm.ii.

- Determinazione dei costi di ripristino e di sanatoria

Sanatoria edilizia – art. 37 del DPR 380/01

Le opere difformi rilevate sono sanabili, previa conclusione dell'iter della pratica n. S-227 del 28/02/1995, mediante presentazione di SCIA in sanatoria in base all'art. 37, del citato T.U.

Di seguito si computano sommariamente i costi:

- Oblazione stimata (minimi di legge) ----- € 1.032,00
- Spese tecniche per pratica edilizia compresa IVA, diritti comunali e contributi come per legge: ----- € 3.500,00
- Totale costi ----- € 4.532,00**

AGIBILITÀ

Sulla palazzina inoltre era stata emessa dal Comune di Montalto di Castro, e a seguito del sopralluogo dei Vigili del Fuoco del 13/04/2016, disposizione di inagibilità. Dalla lettura del sopralluogo del Comando Provinciale di Viterbo del 13/04/2016 si evince che il personale dei Vigili del Fuoco era intervenuto sul posto proprio per verificare la stabilità dell'edificio di civile abitazione realizzato su due piani in muratura portante e costituito da diversi corpi di fabbrica. La verifica ha riguardato sia il piano primo dove di fatto ricade anche l'abitazione identificata dal subalterno catastale numero 7, oggi agibile grazie all'emissione della revoca dell'inagibilità, che il piano terra; dalla descrizione dei luoghi del piano terra visionati dal personale dei vigili del fuoco si riconoscono gli ambienti corrispondenti proprio all'abitazione identificata dal subalterno catastale numero ■. La revoca dell'inagibilità del 19/05/2016, con

disposizione di revoca riferita alla porzione di fabbricato corrispondente all'abitazione al primo piano e distinta dall'identificativo catastali foglio 35, particella 564, sub. 7, di fatto costituisce elemento di certezza di stabilità strutturale dell'immobile sottostante corrispondente appunto al subalterno ■■■ oggetto di perizia, che non è ancora stato svincolato dall'ordinanza.

Pertanto l'agibilità può essere ottenuta con esplicita richiesta da parte del proprietario acquisendo preventivamente le certificazioni degli impianti installati e la presentazione di una perizia tecnica a corredo della relativa documentazione ordinaria propedeutica al rilascio.

Spese revoca inagibilità

Le relative spese occorrenti per ottenere la revoca come per l'appartamento soprastante sommariamente sono i costi necessari all'acquisizione di dette certificazioni che possono essere più o meno impegnative ma che possono essere sommariamente quantificabili in € **2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**.

QUESITO 11)

STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Con riferimento al cespite in esecuzione non sono stati rintracciati ulteriori procedimenti giudiziari oltre a quelli già rilevati nel capitolo Incarico 3).

QUESITO 12)

POSSESSO, DETENZIONE, OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Stato di occupazione

	Libero	Occupato da persone	Occupato da cose
"LOTTO UNICO"	NO	Occupato dalla famiglia dell'esecutato terzo datore di ipoteca	SI

QUESITO 13)

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Dall'esame della documentazione presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento dell'incarico, si rappresenta che:

	Esistente	Inesistente	Chiarimento
Vincolo beni culturali		X	

Vincolo alberghiero di inalienabilità		X	
Vincolo di indivisibilità		X	
Servitù e similari	X		Per accedere al bene bisogna attraversare una corte estranea al giudizio ed alla esecuzione.
Spese condominiali		X	Parti comuni condominiali da C.C. Non risulta esserci un Condominio costituito.

DIRITTI DEMANIALI, CENSI, LIVELLI ED USI CIVICI

Dall'esame della documentazione notarile, giuridica, catastale e urbanistica presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento di taluni incarichi, non emergono, per il caso concreto, evidenze circa la presenza di diritti demaniali, censi e livelli.

ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non applicabile al caso concreto.

QUESITO 14)

QUOTA E DIRITTO DEL PIGNORAMENTO, DIVISIBILITÀ E LOTTI DI VENDITA

Quota e diritto di pignoramento

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/1

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

Non applicabile al caso concreto.

QUESITO 15)

VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

In considerazione delle caratteristiche e dell'oggettiva autonomia funzionale ed economica del cespite di cui alla presente perizia, la messa in vendita del bene pignorato non può altro che avvenire in un lotto unico.

Ovvero quella già naturalmente definita dell'appartamento così come si presenta.

I dati catastali che identificano il lotto in vendita sono:

U. I.U. : abitazione civile, censita al Comune di Montalto di Castro, (Codice: F419), Provincia di Viterbo.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
--------	-------	------	-----------	--------	--------	----------	----------------------	---------

35	564	■	1	A/3	3	6 vani	Totale: mq 96 Escl. aree scoperte: mq 96	€ 619,75
----	-----	---	---	-----	---	--------	---	-----------------

QUESITO 16)

DETERMINAZIONE DEL VALORE - STIMA

In ottemperanza all'art. 568 c.p.c. e al Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., l'Esperto procede alla stima del valore di mercato specificando il criterio adottato ed i relativi adeguamenti stante il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI, per brevità) quale rinomata ma non esclusiva letteratura di riferimento.

Superficie commerciale

Il criterio di calcolo delle superfici commerciali dei cespiti pignorati è uno tra quelli indicati dal CVI. Specificatamente si è scelto il Sistema Italiano di Misurazione (SIM, per brevità) mediante il quale si determina quanto segue

Immobile LOTTO UNICO Appartamento piano T	SUP. NETTA	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
SUPERFICIE RESIDENZIALE	mq 77,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 96,95
Totale superficie commerciale -----			mq 96,95

Valore ordinario di mercato

Il Regolamento 575/2013/UE definisce, all'art. 4, comma 1, punto 76), valore di mercato "*per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*".

Ai fini della stima dei cespiti di cui al presente Rapporto, l'Esperto adotta, quale criterio scientifico di valutazione, il metodo del confronto di mercato che sostanzialmente prevede la comparazione diretta dei beni oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti e/o trasferiti in un arco temporale relativamente recente.

In presenza di un mercato immobiliare caratterizzato da difficoltà di reperimento di

dati veritieri di confronto, stante l'esigenza di contenere i costi di procedura, l'Esperto ha individuato un campione sufficiente e reale di compravendite, in luogo di quotazioni ottenute combinando valori OMI o Borsino Immobiliare e similari ovverosia parametri di larga massima, frutto di rilevazioni statistiche per fini fiscali e non commerciali.

L'Esperto, nel confermare che il più conveniente e miglior uso degli immobili in esame è quello già in possesso, stante le ragioni pratiche fissate dalla legge, procede alla formulazione del giudizio di stima applicando:

- il procedimento diretto pluriparametrico e pluri-equazionale Market Comparison Approach (MCA, per brevità).

Pertanto si ha:

Lotto	Valore unitario commerciale [€/m ²]	Consistenza calcolata	Valore complessivo [€]
Unico lotto	€ 1.550,00	mq 96,95	€ 150.272,50

che corrisponde al più probabile valore di mercato del bene al lordo delle detrazioni

DETRAZIONI

differenza tra il valore stimato e i costi di sanatoria e ripristini

(150.272,50 - 1.000,00 - 4.532,00 - 2.500,00) = ----- **€ 142.240,50**

che corrisponde al valore di mercato del bene nella ordinarietà di mercato, al netto delle detrazioni.

Adeguamenti, correzioni e decurtazioni

Il Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c. richiede che l'Esperto adatti il valore ordinario di mercato "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 ... 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".

Al riguardo vista la natura e lo stato di conservazione dell'immobile e per le specifiche caratteristiche descritte della godibilità del bene vista la diversa proprietà della corte che gira su due lati con una inevitabile limitazioni al godimento effettivo.

Tutto quanto considerato si ritiene pertanto congrua una percentuale di decurtazione del 20%.

Lotto	Valore complessivo [€]	Coefficiente correttivo	Valore di mercato della quota in esecuzione [€]
Unico lotto	€ 142.240,50	20%	€ 113.792,40
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 113.800,00

Che corrisponde al più probabile valore di mercato stimato **dell'abitazione.**

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATI

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

Allegato “A”:: PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA DI RILIEVO

Allegato “B”:: RELAZIONE VERSIONE PRIVACY

Allegato “C”:: SINTESI DATI CATASTALI

Allegato “D”:: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato “E1”:: TRASCRIZIONE SUCCESSIONE TESTAMENTARIA

Allegato “E2”:: TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITÀ

Allegato “F”:: TITOLI ABILITATIVI

Tarquinia, li 20/01/2026

**IL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO**

Geom. Paolo Bartoleschi