

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 122/2025**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

ARCH. [REDACTED]

CUSTODE:

DOTT. [REDACTED]

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) **descrive**, 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 (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; alleghi, 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: il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento posto ai piani secondo e terzo di uno stabile a quattro piani fuori terra, un garage situato al primo interrato, un magazzino situato al primo interrato e un posto auto scoperto situato al piano interrato. L'appartamento si trova in Cerveteri (RM), via Madonna dei Canneti n. 52/D Edificio F1 Interno 14; il garage è situato in via Madonna dei Canneti s.n.c., interno 40 Piano S1, il magazzino è situato in via Madonna dei Canneti s.n.c., interno 8 Piano S1 e il posto auto è situato in via Madonna dei Canneti s.n.c., interno 1PA, Piano S1.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09/09/2025	<i>Accettazione</i>	
	Fascicolo telematico	10/09/2025 e giorni a seguire	<i>Consultazione</i>	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	19/09/2025 09/09/2025 05/01/2026	<i>N° 4 planimetrie n° 6 visure catastali n° 1 estratto di mappa</i>	E F G
	Conservatoria	07/01/2026	<i>Ispezioni di verifica</i>	H
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	07/01/2026	<i>dati in relazione</i>	S
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>	07/01/2026	<i>dati in relazione</i>	O
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
<i>COMUNE DI FIUMICINO</i>	Urbanistica	Concessione Edilizia n.205 del 05/12/1994 Concessione Edilizia n.147 del 13/06/1995 Concessione Edilizia in Sanatoria n.137 del 27/07/2000 Pratica di Condono prot. n. 45646 del 10/12/2004		I
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie, estratto di mappa		E, F, G
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Ufficio Anagrafe	<i>Esecutati DG. F. e F.D.</i>	<i>Certificato di Residenza Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio</i>	L
ARCHIVIO NOTARILE	Notaio	<i>Atto di Compravendita del 19/05/2005</i>		H

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 122/2025

	Atto Ultraventennale	Nota Trascrizione Atto Provenienza	H
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
	Allegato (Eventuale)		
FIUMICINO	Sopralluogo	09/09/2025	Positivo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	24/02/2026	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico	No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	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	09/09/2025	x	x
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✓	09/09/2025	✓	✓
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile** - Tipo : Appartamento e box - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE:	<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio [REDACTED], Repertorio [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] in favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. con sede in Milano (MI) – C.F. [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (per diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno), totale di € 504.000,00 (capitale di € 280.000,00).</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Civitavecchia il [REDACTED], debitamente iscritto la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] in favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) – C.F. [REDACTED] e contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (RM) l' [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, totale di € 48.000,00 (capitale di € 24.135,00).</p>
------------------	--

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 122/2025

	<p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Civitavecchia il [REDACTED], debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia il [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] in favore di [REDACTED], con sede in Roma (RM) – C.F. [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] (RM) l' [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (RM) il [REDACTED] (per diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno), totale di € 10.000,00 (capitale di € 3.681,32).</p>
PIGNORAMENTI:	
	<p>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato da UNEP Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia il [REDACTED], Repertorio [REDACTED], debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] in favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED] e contro i signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (per diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni).</p>
SEQUESTRI: Non risultano sequestri in atti.	
DOMANDE GIUDIZIALI:	
	Non risultano domande giudiziali in atti.
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Non risultano in atti sentenze dichiarative di fallimento.	
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)	

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED], nato a Roma (RM) l' [REDACTED] e [REDACTED], nata a Roma (RM) il [REDACTED] (per diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni).	No
<p>PROVENIENZA (1. F): [REDACTED] e [REDACTED] acquisiscono la proprietà di 1/1 (1/2 ciascuno) di parte del compendio immobiliare in oggetto, e precisamente le particelle 937 sub. 90 (posto auto) e sub. 506 (appartamento) a seguito di atto di Compravendita del [REDACTED], Notaio in Roma dott. Perillo Luigi, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], dai signori [REDACTED], nata a Civitavecchia il [REDACTED], [REDACTED], nato a Civitavecchia il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Civitavecchia il [REDACTED]. [REDACTED] e [REDACTED] acquisiscono la proprietà di 1/1 (1/2 ciascuno) di parte del compendio immobiliare in oggetto, e precisamente la particella 937 sub. 59 (garage) a seguito di atto di Compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED], Notaio in Roma dott. D'Alessandro Luigi, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], dalla società [REDACTED] S.R.L., con sede in Santa Marinella (RM), con codice fiscale [REDACTED]. Alla società [REDACTED] S.R.L. i terreni da cui risulta generato quanto in oggetto erano pervenuti con atto di acquisto a ministero Notaio in Civitavecchia dott. Becchetti Paolo in data [REDACTED] rep. [REDACTED] debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], dalla società [REDACTED] SOCIETA' COPPERATIVA a r. L., con sede in Civitavecchia, con codice fiscale [REDACTED]. [REDACTED] e [REDACTED] acquisiscono la proprietà di 1/1 (1/2 ciascuno) di parte del compendio immobiliare in oggetto, e precisamente la particella 937 sub. 58 (magazzino) a seguito di atto di Compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED], Notaio in Roma dott. D'Alessandro Luigi, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], dai signori [REDACTED], nato a Roma il [REDACTED], e [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED]. Ai predetti signori, [REDACTED], quanto in oggetto era pervenuto con atto di acquisto a ministero Notaio in Civitavecchia dott. Becchetti Paolo in data [REDACTED] rep. [REDACTED] debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], dalla società [REDACTED] S.R.L., con sede in Santa Marinella (RM), con codice fiscale [REDACTED].</p>	

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 122/2025

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

Come sopra descritto, nell'ultimo ventennio la proprietà delle particelle 937 sub. 90 (posto auto) e 506 (appartamento) è passata dal 2005 ai signori esegutati fino ad oggi, i quali divenivano proprietari per 1/1 (1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) a seguito di atto di compravendita del [REDACTED] dai signori [REDACTED].

Per quanto concerne la particella 937 sub 59 (garage), nell'ultimo ventennio la proprietà è passata dal 2007 ai signori esegutati fino ad oggi, i quali divenivano proprietari per 1/1 (1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) a seguito di atto di compravendita del 03/12/2007 dalla società [REDACTED].

Per quanto concerne la particella 937 sub 58 (magazzino), nell'ultimo ventennio la proprietà è passata dal 2007 ai signori esegutati fino ad oggi, i quali divenivano proprietari per 1/1 (1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) a seguito di atto di compravendita del 03/12/2007 dai signori [REDACTED].

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Residenza: allegato L

-e2 – Certificato di matrimonio: si allegato L

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo : Appartamento – Box – Magazzino – Posto Auto		
COMUNE	CERVETERI		
VIA / CIVICO	via Madonna dei Canneti 52/D		
PIANO/INTERNO	Piano Secondo e Terzo, interno 14, edificio F1		
	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE
	PIANO SECONDO	soggiorno/angolo cottura	mq 41,20
		bagno	mq 4,71
		camera	mq 14,80
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			mq 60,71
Accessori dell'immobile			SUPERF. CALPESTABILE
	balcone 1		mq 9,98
	balcone 2		mq 4,46
Pertinenze dell'immobile			
	soffitta		mq 32,44
	posto auto scoperto		mq 15
	box		mq 30,78
	magazzino		mq 10,62
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato A		
Allegato A			
CONFINI			
Nord: cortile esterno condominiale; Est: vano scala e proprietà interno 15; Ovest: cortile esterno condominiale; Sud: proprietà interno 13.			

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 122/2025

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Appartamento								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
38	937	506	001	A4	3	vani 3,5	Totale: mq 94 Escl. aree scoperte: mq 89	€ 244,03
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Garage								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
38	937	59	001	C6	7	30 m ²	32 m ²	€ 65,07
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Magazzino								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
38	937	58	001	C2	6	15 m ²	15 m ²	€ 32,54
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. Posto Auto								
Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
38	937	90	001	C6	4	15 m ²	17 m ²	€ 19,37
Indirizzo appartamento: via Madonna dei Canneti n. 52/D, Edificio F1 Interno 14 Piano 2-3. Indirizzo garage: via Madonna dei Canneti n. snc, Edificio F1 Interno 40 Piano S1 Indirizzo magazzino: via Madonna dei Canneti n. snc, Edificio F1 Interno 8 Piano S1 Indirizzo posto auto: via Madonna dei Canneti n. snc, Edificio F1 Interno 1PA Piano S1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'appartamento si sviluppa sui piani secondo e terzo di un edificio situato nel Comune di Cerveteri, in zona limitrofa al centro storico. L'indirizzo dell'appartamento è via Madonna dei Canneti n. 52/D, edificio F1, interno 14.</p> <p>L'appartamento al piano secondo è così distribuito: ingresso con ampia zona soggiorno e angolo cottura (mq 41,20), bagno (mq 4,71), e camera da letto (mq 14,80): dalla camera da letto si accede ad un piccolo balcone (mq 4,45) e un secondo balcone (mq 9,98) è accessibile dalla zona soggiorno. Dalla zona di ingresso si accede al piano terzo con una scala interna ad unica rampa: si tratta di una pertinenza esclusiva a servizio dell'appartamento di altezza pari a cm 220 e superficie utile pari a mq 32,44, divisa in una ampia zona di mq 27,85 e un piccolo deposito di mq 4,59.</p> <p>Al momento dell'accesso l'appartamento risulta in buone condizioni. Il pavimento è realizzato in piastrelle in ceramica con battiscopa in marmo. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati in toni beige: bagni e cucina presentano un rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa 200 cm. Le porte interne sono in legno tamburato, così come la porta di ingresso; gli infissi sono in PVC a doppio vetro e camera d'aria interna, non sono presenti grate di sicurezza e tutte le finestre presentano soglie in peperino e persiane esterne in PVC.</p> <p>L'impianto idrico è funzionante così come quello elettrico ed entrambi risultano in buono stato. E' presente un impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a condensazione del 2023 installata nella parete esterna. Sono presenti inoltre due condizionatori, installati nel soggiorno e nella camera da letto, con unico motore esterno posizionato a terra nel balcone accessibile dalla camera da letto.</p> <p>In generale l'appartamento si trova conservato internamente in buono stato.</p> <p>Il box, con superficie utile pari a mq 30,78, si trova al piano interrato e presenta un pavimento a getto di cemento e pareti senza intonaco con tinteggiatura bianca posata direttamente sulla muratura a blocchi di cls. Confina con il box un magazzino di mq 10,62, avente stesse caratteristiche costruttive del box.</p> <p>Infine fa parte del compendio immobiliare un posto auto scoperto di mq 15, posizionato nella corte esterna dell'edificio alla stessa quota del piano interrato.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>L'appartamento si trova al piano secondo e terzo di uno stabile a quattro piani fuori terra costruito intorno al 1995. L'edificio è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato e tamponature in muratura; le pareti esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate con colorazione a tinte beige e modanature in grigio. La copertura è a doppia falda. Al piano seminterrato sono presenti i box, mentre ai piani superiori gli appartamenti.</p> <p>Esternamente lo stabile risulta in buone condizioni.</p>								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile: Esente IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Immobile: conforme.

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

-a1: Immobile: conforme:

- a2

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: non è stato possibile aggiornare le difformità interne in quanto è necessario prima procedere alla redazione di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile : Allegato G

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: L'immobile si trova nell'area identificata nel P.R.G. come "Zona E2 – ESTENSIVO DI 2^" a norma dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Si rimanda all'Allegato N, contenente lo stralcio di PRG e l'estratto delle norme previste per l'area in cui ricade l'immobile.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Non applicabile.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: le opere di costruzione dello stabile su cui ricadono le porzioni immobiliari sono state approvate originariamente con Concessione Edilizia n. 205 del 1994 rilasciata alla società EDILCANNETI 92 SRL dal Comune di Cerveteri in data 5 dicembre 1994. Successivamente, in data 13 giugno 1995, è stata rilasciata alla stessa società di cui sopra la Concessione Edilizia n. 147 del 1995. Infine in data 27 luglio 2000 il Comune di Cerveteri ha rilasciato alla EDILCANNETI 92 SRL la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 137/2000. (vedasi Allegato I Titoli Edilizi)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: non presente

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile (appartamento):

Non Conforme.

Difformità: la Concessione Edilizia n. 205 del 1994 sopra menzionata autorizzava l'edificazione di un immobile ad uso non residenziale. Successivamente, in data 13 giugno 1995, con la Concessione Edilizia n. 147 del 1995, si autorizzava l'edificazione di un immobile con destinazione d'uso mista, residenziale e non residenziale. Con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 137/2000 il Comune di Cerveteri autorizzava la modifica di destinazione d'uso per alcune porzioni immobiliari dello stabile edificato ed in particolare modificava la destinazione d'uso dell'appartamento in questione, che veniva trasformato ad uso ufficio al piano secondo, mantenendo la destinazione a deposito/soffitta al piano terzo. Tali modifiche di destinazioni d'uso a deposito/soffitta per il piano terzo e ufficio per il piano secondo, venivano sottoscritti dalla EDILCANNETI 92 SRL in Atto d'Obbligo a rogito Notaio Dott. Paolo Becchetti in data

31/01/2000, Rep. n. 40.396 racc. n. 20.713: tale atto specificava che *"..l'obbligazione anzidetta, assunta dalla società EDILCANNETI 92 s.r.l. per sé, sui eredi ed aventi causa e da trascrivere presso la Conservatoria dei RR. II. di Civitavecchia, non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune di Cerveteri"*.

In data 10 dicembre 2004 con protocollo n. 45646 è stata presentata dalla proprietaria di allora dell'appartamento in questione, signora Iacoponi Sara, istanza di Condono ai sensi dell'art. 32 del decreto legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326, e della Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 12 e s.m.i. L'istanza di Condono è stata presentata col fine di convertire la destinazione d'uso del immobile in questione al piano secondo da ufficio a residenziale, e successivamente alla richiesta è stata denunciata al Catasto Fabbricati la variazione di destinazione d'uso sopra descritta con pratica n. RM0132644, in atti dal 22/02/2005 (VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - CDU PARZIALE DA A/10 A A/4 n.16558.1/2005).

Nonostante la variazione catastale denunciata, attualmente l'istanza di Condono risulta ancora pendente non avendo ricevuto Autorizzazione dal Comune di Cerveteri.

Per quanto sopra attualmente l'immobile in questione mantiene urbanisticamente la destinazione ad uso ufficio al piano secondo e a deposito/soffitta al piano terzo: tale destinazione non risulta conforme a quanto riscontrato dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

Sono state riscontrate ulteriori difformità dovute alla diversa distribuzione interna.

Sanabilità e costi: il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale è ancora possibile in quanto la pratica di condono prot. n. 45646 del 10/12/2004 è ancora aperta. Sono state inoltrate dal Comune di Cerveteri lettere di richiesta di integrazione, sia alla proprietà precedente che all'attuale proprietà, per concludere l'iter della pratica (richiesta prot. n. 16735 del 24/04/2008, richiesta prot. n. 48746 del 17/12/2009, richiesta prot. n. 7823 del 17/02/2017) ed è stata inviata in ultimo la comunicazione prot. n. 55861 del 17/10/2024 all'attuale proprietà, con preavviso di diniego dell'istanza per mancato invio della documentazione integrativa richiesta.

Attualmente è possibile inoltrare al Comune di Cerveteri una domanda di riesame dell'istanza di Condono pendente, per ottenere il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale: si stimano costi di oneri comunali da integrare e spese tecniche per un importo pari a € **10.000,00**.

Per le difformità dovute a diversa distribuzione degli spazi interni è possibile effettuare una pratica di sanatoria edilizia, presentando una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01.

I costi della sanatoria edilizia delle opere di diversa distribuzione interna già realizzate, prevedono una sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 22, comma 1 e 2 lettera c) della L.R. 11 agosto 2008 n. 15 – Accertamento di conformità – di almeno € 1.000,00. Si sommano al costo della sanzione gli onorari tecnici per la redazione della pratica di sanatoria e per la variazione al N.C.E.U. Si stima un costo complessivo per la sanatoria edilizia pari ad € **2.500,00** (vedasi Allegato Q Difformità).

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

L'area non è soggetta a vincolo paesaggistico:

Vedasi l'Allegato O con gli stralci del PTPR Tavole A, B.

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: (vedasi Allegato R)
Spese straordinarie già deliberate: (vedasi Allegato R)
Spese condominiali: (vedasi Allegato R)
Altro: debito accumulato ultimi due anni: € 6.745,71 (vedasi Allegato R)

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non presenti: vedasi l'Allegato P

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile (appartamento)	no	si
Occupato dai signori esegutari		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
<p>Appartamento: foglio 38, part.937, sub 506</p> <p>Posto Auto: foglio 38, part.937, sub 90</p> <p>Box: foglio 38, part.937, sub 59</p> <p>Magazzino: foglio 38, part.937, sub 58</p>	<p>██████████ proprietario per 1/2</p> <p>██████████ proprietaria per 1/2</p>	<p>Appartamento e posto auto: atto di Compravendita del ██████████ rep. ██████████, Notaio in Roma dott. ██████████, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data ██████████, Reg. Gen. ██████████ Reg. Part. ██████████.</p> <p>Box: atto di Compravendita del ██████████ rep. ██████████, Notaio in Roma dott. ██████████, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data ██████████, Reg. Gen. ██████████ Reg. Part. ██████████.</p> <p>Magazzino: atto di Compravendita del ██████████ rep. ██████████, Notaio in Roma dott. ██████████, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data ██████████, Reg. Gen. ██████████ Reg. Part. ██████████.</p>	11/07/2025

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

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

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

Non applicabile

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento e posto auto		Appartamento: Catasto Cerveteri (RM) foglio 38, part.937, sub 506 Posto Auto: Catasto Cerveteri (RM) foglio 38, part.937, sub 90		appartamento e posto auto: atto di Compravendita del [redacted] rep. [redacted], Notaio in Roma dott. [redacted], debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data [redacted], Reg. Gen. [redacted] Reg. Part. [redacted].
Box	[redacted]	Box: Catasto Cerveteri (RM) foglio 38, part.937, sub 59	proprietà per 1/1 (1/2 ciascuno)	Box: atto di Compravendita del [redacted] rep. [redacted], Notaio in Roma dott. [redacted], debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data [redacted], Reg. Gen. [redacted] Reg. Part. [redacted].
Magazzino		Magazzino: Catasto Cerveteri (RM) foglio 38, part.937, sub 58		Magazzino: atto di Compravendita del [redacted] rep. [redacted], Notaio in Roma dott. [redacted], debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia in data [redacted], Reg. Gen. [redacted] Reg. Part. [redacted].

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: I beni pignorati sono caratterizzati da autonomia giuridica e sono accatastati separatamente, costituendo ciascuno una unità immobiliare catastalmente distinta. Il sottoscritto ha effettuato un'attenta ricerca per verificare la presenza o meno di vincoli di pertinenza tra l'appartamento, il box e il magazzino, non trovando riscontro, sia nel Regolamento Condominiale, sia nella Licenza Edilizia. Si considera inoltre che il box e il magazzino sono stati acquistati dai signori esegutati, separatamente rispetto all'appartamento, mentre l'appartamento stesso e il posto auto sono stati oggetto di un'unica compravendita.

In conclusione è stata eseguita dal sottoscritto un'attenta analisi funzionale dei beni pignorati e un'analitica valutazione commerciale e di mercato degli stessi beni, situati in zona limitrofa al centro storico carente di parcheggi pubblici, nonché una valutazione degli accessi e delle servitù di passaggio, in riferimento alla futura vendita all'asta, e sulla scorta di tutti gli esami scrupolosi svolti **si stabilisce che è possibile individuare 3 (tre) lotti**:

Lotto n. 1: Appartamento al piano secondo e annesso locale deposito soffitta al piano terzo, interno 14, appartenente all'edificio F1, sito in via Madonna dei Canneti 52/D, Cerveteri (RM), distinto al N.C.E.U. al foglio 38, particella 937, subalterno 506, superficie calpestabile appartamento pari a mq 60,71, superficie calpestabile soffitta mq 32,44; posto auto scoperto distinto con l'interno 1PA, situato al piano interrato dello stesso stabile.

Lotto n. 2: Box al piano interrato, interno 40, sito in via Madonna dei Canneti snc Cerveteri (RM), distinto al N.C.E.U. al foglio 38, particella 937, subalterno 59, superficie calpestabile pari a mq 30,78.

Lotto n. 3: Locale magazzino al piano interrato, interno 8, sito in via Madonna dei Canneti snc Cerveteri (RM), distinto al N.C.E.U. al foglio 38, particella 937, subalterno 58; superficie calpestabile pari a mq 10,62.

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 122/2025

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): si individuano 3 (tre) lotti.

I beni oggetto di pignoramento, considerate le caratteristiche architettoniche e funzionali e di piano regolatore, possono essere venduti in tre lotti d'asta.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:
Più lotti:
Lotto n. 1: Appartamento al piano secondo e annesso locale deposito soffitta al piano terzo, e posto auto al piano interrato.
Lotto n. 2: box al piano interrato.
Lotto n. 3: locale magazzino al piano interrato.

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

LOTTO n. 1 : APPARTAMENTO E POSTO AUTO

• **Superficie commerciale**

Immobile		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento piano secondo		mq 68,80	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 68,80
Vani Accessori a servizio indiretto comunicanti	Balconi	mq 14,44	30% fino a 25 mq eccedenza 10% $14,44 \cdot 0,30 = 3,61$	mq 4,33
Pertinenza esclusiva accessoria comunicante	Soffitta	mq 32,44	50%	mq 16,22
Vani Accessori a servizio indiretto non comunicanti	posto auto	mq 15	25%	mq 3,75
			Superficie commerciale	mq 93,10

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

Descrizione metodo

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato attraverso le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2025 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell'immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.150,00 ÷ Max. 1.700,00	1.425,00 €/mq	1.421,00 €/mq
	BI	Min. 1.150,00 ÷ Max. 1.684,00	1.417,00 €/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Viene utilizzato un coefficiente $K_i = 0,95$ che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di conservazione: $1.421,00 \times 0,95 = 1.349,95$ arrotondato a 1.350,00 €/mq
il prezzo unitario viene così stabilito pari a **1.350,00 €/mq**

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 122/2025

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	93,10	1.350,00	€ 125.685,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 126.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – 12.500,00 €			
- Altri tipi di detrazione – spese condominiali insolute negli ultimi due anni: € 3.264,18			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e del ripristino) - € 110.235,82 -- valore in cifra tonda: € 110.000,00			
Lotto/(immobile pignorato)	€	Euro/00	
Appartamento	110.000,00	centodiecimila/00 euro	

LOTTO n. 2 : BOX

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Box piano interrato	mq 32	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 32
Vani Accessori a servizio indiretto comunicanti			
Superficie commerciale			mq 32
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo</i>			
Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato attraverso le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2025 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell'immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.			
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
OMI	Min.650,00 ÷ Max. 950,00	800,00 €/mq	925,00 €/mq
BI	Min. 1.000,00 ÷ Max. 1.100,00	1.100,00 €/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i>			
Viene utilizzato un coefficiente Ki = 0,88 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di conservazione. il prezzo unitario viene così stabilito pari a 814,00 €/mq			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	32	814,00	€ 26.048,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 26.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – non occorre sanatoria edilizia			

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 122/2025

- Altri tipi di detrazione - spese condominiali insolute negli ultimi due anni: € 2.111,80		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e del ripristino) – 23.888,20 - valore in cifra tonda: € 24.000,00		
Lotto/(immobile pignorato)	€	Euro/00
Box	24.000,00	ventiquattro mila /00 euro

LOTTO n. 3 : LOCALE MAGAZZINO

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Magazzino piano interrato	mq 15	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 15
Vani Accessori a servizio indiretto comunicanti			
Superficie commerciale			mq 15

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

Descrizione metodo

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato attraverso le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2025 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell'immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
OMI	Min.450,00 ÷ Max. 550,00	500,00 €/mq	512,50 €/mq
BI	Min. 450,00 ÷ Max. 600,00	525,00 €/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Viene utilizzato un coefficiente Ki = 0,88 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di conservazione.

il prezzo unitario viene così stabilito pari a **451,00 €/mq**

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile pignorato)	15	451,00	€ 6.765,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 6.765,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – non occorre sanatoria edilizia

- Altri tipi di detrazione - spese condominiali insolute negli ultimi due anni: € 791,61

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria e del ripristino) -

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 122/2025

€ 4.608,39 - valore in cifra tonda: € 5.973,39		
Lotto/(immobile pignorato)	€	Euro/00
Magazzino	6.000,00	seimila /00 euro

Civitavecchia, 07/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Andrea Modica



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALL. A – Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

ALL. B – Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del

Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008

(G.U. n. 47 del 25/02/2008)

ALL. C – Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. D – Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

ALL. E – Planimetrie catastali

ALL. F – Visure Catastali

ALL. G – Estratto mappa catastale

ALL. H – Visure conservatoria

ALL. I – Titoli Edilizi

ALL. L – Certificati anagrafici

ALL. M – Verbale di sopralluogo

ALL. N – Stralcio PRG

ALL. O – Stralci PTPR

ALL. P – Usi civici

ALL. Q – Difformità

ALL. R – Oneri Condominiali e Regolamento di Condominio

ALL. S - Stralcio Immagine Satellitare