
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROCEDURA ESECUTIVA n° 187/2023 R.G.E.

II G.E. STEFANO PALMACCIO

**INTEGRAZIONE DEI QUESITI DISPOSTA DAL G.E. ALL'UDIENZA
DEL 15/07/2025.**

OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE NEL
COMUNE DI CIVITAVECCHIA (RM) VIA PRINCIPE UMBERTO 23 ORA CORSO
GUGLIELMO MARCONI N 23.

Creditore procedente: CASTELLO SGR SPA

Debitore esecutato

Pr. Udienza: 21/10/2025 ORE 11:45

PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - costituiva la procedura esecutiva **n. 187/2023 R.G.E.** dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico per via telematica.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]:

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. 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 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 stato richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Oppure: 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 dalla 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, 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 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. acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

-
5. *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 IVA 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;*
 6. *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; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*
 7. *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;*
 8. *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;*
 9. *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 in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 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 L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10.** *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 11.** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.*
- 12.** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 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 dei 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 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 a metro quadrato 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 del 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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;

LE OPERAZIONI PERITALI

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito il sopralluogo dell'immobile in presenza del delegato alla vendita con elaborazione di fotografie e rilievo dell'immobile -onde stabilire caratteristiche le dimensioni dello stesso-. Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
- copia del titolo edilizio abilitativo della costruzione oggetto di procedura esecutiva;

accertava:

- la certificazione notarile, onde verificare provenienza, dati catastali, date edilizie ed eventuali servitù attive e passive sull'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'Ill.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

Appartamento in Corso Guglielmo Marconi n. 23 (in catasto via Principe Umberto 23) in Civitavecchia (RM) interno 5 piano 3 al NCEU:

Foglio 22 Particella 439 Subalterno 27 cat. A/3, vani 6, RC € 728,20

- ISCRIZIONE del 17/06/2004 - Registro Particolare 1628 Registro Generale 7808
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 15551 del 01/06/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99; Annotazione n. 874 del 29/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 11/11/2005 - Registro Particolare 3101 Registro Generale 12223
Pubblico ufficiale D'AGOSTINO ANTONINO Repertorio 654112 del 10/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- TRASCRIZIONE del 03/12/2015 - Registro Particolare 7133 Registro Generale 9911 Pubblico ufficiale ROMA 3 - SETTEBAGNI Repertorio 23982/9990 del 02/11/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- ISCRIZIONE del 24/01/2022 - Registro Particolare 74 Registro Generale 449 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 428 del 15/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Annotazione n. 1084 del 06/11/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 08/11/2023 - Registro Particolare 8682 Registro Generale 11373 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2725 del 28/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 10/12/2024 - Registro Particolare 9985 Registro Generale 13066 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1 del 26/03/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

RISPOSTA AL QUESITO N° 2 2.1 Il Creditore precedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Appartamento in Corso Guglielmo Marconi n. 23 (in catasto via Principe Umberto 23) in Civitavecchia (RM) interno 5 piano 3 al NCEU:

Foglio 22 Particella 439 Subalterno 27 cat. A/3, vani 6, RC € 728,20

Al ventennio:

- Civitavecchia rp 7133 rg 9911 del 03-12-2015, atto per causa di morte, certificato di denunciata successione, atto amministrativo numero 23982/9990 del 02-11-2015 notaio Roma 3 Settebagni data morte 22-11-2014. Unità negoziale 1. Civitavecchia NCEU fgl.22 p.lla 439 sub.27, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 6. Quote di proprietà:

1/1 di piena proprietà

1/1 di piena proprietà; Eredi: 1 coniuge.- i
sigg. hanno rinunciato con verbale tribunale
di Civitavecchia del 29.12.2014 cron. 16173- rep. 2099/2014;

- Civitavecchia rp 21 rg 21 del 02-01-1979, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 728/356 del 05-12-1978 notaio Becchetti Paolo. Unità negoziale 1. Civitavecchia NCEU fgl.22 p.IIa 439 sub.27, Corso Marconi n° 23, appartamento, vani 6, int.5; posto al piano 3°. Quote di proprietà:

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

3.1 Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **sull'immobile pignorato**, nel ventennio preso in considerazione (provenienza ultraventennale).

Appartamento in Corso Guglielmo Marconi n. 23 (in catasto via Principe Umberto 23) in Civitavecchia (RM) interno 5 piano 3 al NCEU:

Foglio 22 Particella 439 Subalterno 27 cat. A/3, vani 6, RC € 728,20

- ISCRIZIONE del 17/06/2004 - Registro Particolare 1628 Registro Generale 7808
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 15551 del 01/06/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99; Annotazione n. 874 del 29/05/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 11/11/2005 - Registro Particolare 3101 Registro Generale 12223
Pubblico ufficiale D'AGOSTINO ANTONINO Repertorio 654112 del 10/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- TRASCRIZIONE del 03/12/2015 - Registro Particolare 7133 Registro Generale 9911 Pubblico ufficiale ROMA 3 - SETTEBAGNI Repertorio 23982/9990 del 02/11/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- ISCRIZIONE del 24/01/2022 - Registro Particolare 74 Registro Generale 449 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 428 del 15/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Annotazione n. 1084 del 06/11/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 08/11/2023 - Registro Particolare 8682 Registro Generale 11373 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2725 del 28/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 10/12/2024 - Registro Particolare 9985 Registro Generale 13066 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1 del 26/03/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

5.1 Descrizione generale della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

Appartamento in Corso Guglielmo Marconi n. 23 (in catasto via Principe Umberto 23) in Civitavecchia (RM) interno 5 piano 3 al NCEU:

Foglio 22 Particella 439 Subalterno 27 cat. A/3, vani 6, RC € 728,20

L'unità abitativa esecutata è ubicata nel Comune di Civitavecchia (Roma);

Lo stesso è parte di un edificio plurifamiliare con ingresso da Corso Guglielmo Marconi n. 23, posto nella zona centrale di Civitavecchia.

L'Unità immobiliare su un unico livello è posta al piano terzo interno 5; alla stessa si accede attraverso ingresso condominiale ove è posto scala ed ascensore.

L'edificio plurifamiliare è composto al piano stradale da negozi sottostanti un ampio porticato; l'ingresso alla U.I. in esame avviene dal livello terreno ove posto il porticato.

La U.I. è così costituita:

vano cucina (ora adibito ad archivio), bagno, quattro stanze, ripostiglio e disimpegno; nr. 3 piccoli balconi di cui uno sul retro e due prospicienti Corso G. Marconi; altezza interna 3,20 eccetto la stanza centrale lato Sud 2,75 che ha altezza 2,78circa

La zona ove posta la u.i. in esame è ben collegata con strutture e servizi pubblici di prossimità.

La u.i. consta di pareti esterne da cm 25 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 12 circa, debitamente intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti in gomma non di qualità; pareti tinteggiate a tempera; infissi in legno, porte interne di legno tamburato; impianto di riscaldamento assente, impianto elettrico parte con canaline esterne a vista.

Distacchi verso Corso G. Marconi, vano condominiale, cortile ex via Trento, salvo altri.

Le finiture e lo stato di mantenimento dell'immobile consentono di identificare e classificare lo stesso come immobile dalle discrete/basse qualità edilizie.

La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato, presenta i seguenti dati catastali: Civitavecchia, NCEU fgl.22 p.IIa 439 sub.27, cat A/3 - appartamento di tipo economico, vani 6, RC 728,00 €; è necessario aggiornare la toponomastica catastale risultando al NCEU l'originaria Via Principe Umberto 23 quando attualmente la corretta ubicazione è Corso Guglielmo Marconi n. 23.

Inoltre secondo lo scrivente, gli intestatari dell'immobile **non sono conformi con i diritti reali acquisiti e neanche con quanto riportato nell'atto di pignoramento**, in quanto, reperito l'atto di provenienza (RP 728, RACC 356 del 05/12/1978 allegato alla presente CTU) risulta che la sig.ra _____ è titolare del diritto di 1/2 di usufrutto sulla U.I. de quo; pertanto a livello catastale è necessario l'aggiornamento del quadro "intestazione dell'immobile" poiché al NCEU risulta il diritto di proprietà per 100/100 a favore di ***** quando si ritiene che debba essere aggiunto anche il diritto di usufrutto per il valore di 1/2 a favore della sig. Lich _____
C.F. L. CHIRCO 4156107701J.

Si ritiene, salva diverso giudizio dell'Ill.ma SV, inoltre necessario estendere il pignoramento anche alla usufruttuaria sig.ra _____ usufruttuaria per la quota di 1/2, in quanto la stessa risulta parte datrice di ipoteca e di garante del contratto di mutuo fondiario (RP 654112, RACC 26640 del 10/11/2005 notaio Antonio D'Agostino in Roma) **per cui è esecuzione.**

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Catastalmente l'immobile appartiene alla _____ 3P67C773T per la Quota di 1/1 di piena proprietà e per la quota di 1/2 l'usufrutto a favore di _____ a Licheri Rosa. Si evidenzia che in catastol'indirizzo della predetta U.I. è in via Principe Umberto n. 23, mentre in realtà è Corso Guglielmo Marconi n. 23; nel caso in cui l'Ill.ma SV condivida la ricostruzione di cui sopra, lo scrivente provvederà attraverso propri collaboratori (se autorizzato dall'Ill.ma SV) a effettuare l'aggiornamento al NCEU come sopra descritto.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9

Unità immobiliare de quo è parte di un edificio plurifamiliare edificato in forza della autorizzazione del Sindaco del Comune di Civitavecchia in data 25/01/1955, dopo il parere della commissione edilizia comunale del 13/08/1954; la stessa è stata rilasciata, ai richiedenti _____ e _____ e ad altri il titolo edilizio per la ricostruzione del Comparto III° Lotto II° in Civitavecchia in Corso Umberto I°.

Dal confronto tra i titoli edilizi e lo stato dei luoghi, sono risultate le seguenti difformità edilizie:

realizzazione di una ulteriore porta di accesso alla U.I. (Cfr. porta di accesso alla stanza nr 4 nell'acclusa planimetria dello stato di fatto) dal vano scale comune; la stessa potrà essere sanata, con un SCIA postuma (ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001) con la corresponsione della oblazione di legge € 1.034,00 (salvo ulteriori aumenti/costi dell'Ente locale) allegando la perizia di uno strutturista circa l'aspetto che l'apertura non ha

modificato le tensioni strutturali ed i carichi dell'edificio; Il costo complessivo della procedura di sanatoria postuma, tra oblazione, diritti di segreteria, pratica SCIA relazione dello strutturista e variazione finale al NCEU si stima in **circa 4.000,00 €**.

Inoltre dal confronto tra la planimetria del piano tipo, nel progetto del titolo edilizio sopra citato ed il prospetto su Corso Guglielmo Marconi, è stata rilevata una "discrepanza grafica" in quanto mentre nella piantina del piano tipo (ove posta la U.I. de quo) i due piccoli balconi aggettanti su Corso Guglielmo Marconi non sono rappresentati, nell'unico prospetto progettuale ovvero sul prospetto Corso G. Marconi essi sono correttamente rappresentati; tale discrepanza grafica riguarda tutte le unità abitative poste ai diversi piani sul lato Corso G. Marconi; nell'accatamento del 05/09/1957, -cfr. planimetria allegata del NCEU- i due piccoli balconi lato Corso G. Marconi sono rappresentati; si ritiene pertanto che non trattasi di difformità edilizia ma di mero errore materiale nella rappresentazione grafica della pianta nel progetto architettonico del titolo edilizio originario, risultando i balconi nel prospetto architettonico del medesimo titolo edilizio e poi anche nell'accatamento del 1957; tutto ciò salva diversa interpretazione e giudizio dell'III.ma S.V.

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Dalle notizie acquisibili non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

In sede di esecuzione del sopralluogo è stato accertato che l'immobile de quo è utilizzato quale studio di commercialista; difatti come allegato in atti (Cfr. Verbale) esiste un contratto

registrato alla A.d.E. di Civitavecchia il 30/10/2023 al n. 02631 serie 3T; la locazione ha durata di 6 anni con decorrenza 01/08/2023 e termine 31/07/2029. Il pignoramento è stato trascritto il 08/11/2023 RP 8682 RG 11373 Pubblico ufficiale tribunale di Civitavecchia Rep 2725 del 28/09/2023.

Al momento del sopralluogo erano presenti i conduttori dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Gli immobili, non risultano assoggettati a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non è assoggettato ad usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della proprietà di mentre, a giudizio dello scrivente, doveva essere esteso anche alla usufruttuaria

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Analizzati attentamente gli aspetti funzionali degli spazi del bene de quo, verificate le superfici minime prescritte dalla normativa vigente, necessarie per ogni singolo locale abitativo –costitutivo delle unità abitative in esame- considerata la struttura statica del bene in esame, le previsioni edilizie ed urbanistiche della zona, dopo accurata valutazione commerciale e di mercato dello stesso, ritiene che gli immobili siano indivisibili e che sia possibile individuare un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare un unico Lotto di vendita costituito da:

Immobile ubicato nel Comune di Civitavecchia (RM):

- ≡ **Proprietà.**
- ≡ **Comune:** Civitavecchia (RM)
- ≡ **Via:** Corso Guglielmo Marconi
- ≡ **Numero Civico:** 23
- ≡ **Piano:** Piano 3°
- ≡ **Accesso:** l'accesso avviene attraverso un ingresso condominiale
- ≡ **Dati Catastali:** Appartamento in Corso G. Marconi 23 in Civitavecchia (RM) piano 3 al NCEU cat A/3: Foglio 22 Particella 439 Subalterno 27, rendita € 728,20

- ≡ **Confini:** distacchi verso Corso G. Marconi, vano condominiale, cortile ex via Trento, salvo altri.
- ≡ **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 108,76 circa.
- ≡ **Superficie residenziale commerciale-ragguagliata:** Mq 98,17 circa.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il metodo "sintetico monoparametrico", mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_0 = B_f / r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio r non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggiunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il metodo "sintetico monoparametrico", Quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (€/m²) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il valore unitario reale.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per V_m s'intende il valore di mercato:

$$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$$

Le fasi della stima sono pertanto:

A) determinazione della superficie commerciale;

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) coefficienti di differenziazione;

D) calcolo del valore reale

A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 1998 “Computo della superficie commerciale degli immobili” e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

B) Valore unitario ordinario

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica;
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

D) Valore reale

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;

- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale presa a riferimento è la superficie regolarmente assentita.

IMMOBILE IN CIVITAVECCHIA

Destinazioni delle superfici residenziali	MQ	Coeff. %	MQ ragguagliati
Sup utile piano terzo	98,17	1	98,17
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			98,17
Altre superfici			
Balconi piano 3°	4,35	0,25	1,0875
Murature u.i.	9,5	1	9,5
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			108,7575
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE -RAGGUAGLIATA-			108,76

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa **mq 108,76** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie netta calpestabile residenziale abitativa è pari a **mq 98,17**.

Il valore di mercato abitazioni civili, al 2° semestre del 2024 (ultimo censito), per il Comune di Civitavecchia centro abitato, considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 1.250,00 ad €/mq 1.800,00. Il valore medio è pari a € 1.525,00 , ma considerato lo stato conservativo e la dotazione di finiture ed impianti della U.I. si assumerà come base il valore inferiore pari ad €/mq 1.400,00.

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

	Aliquota (%)	Sup. Comm.	Valore unit.	Stima (€)
Valore di Mercato	100%	108,76	1.4000	152.264,00
Decurtazioni per:				
Costo opere per la sanatoria postuma della porta realizzata				-4.000,00
Valore di stima DELL'INTERO IMMOBILE				148.264,00

VALORE DI MERCATO DELLA U.I. DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA così calcolato può essere arrotondato ad **€. 148.000,00 (Euro centoquarantottomila/00).**

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 19 fogli di carta formato oltre allegati.

Santa Marinella, lì 23/04/2025


Architetto Roberto Marongiu

OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI CTU

In data 23/04/2025 alle ore 13:24 lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare alle parti ed al custode la bozza del CTU, con preghiera di osservazioni alla stessa entro e non il 12/05/2025.

E' pervenuta unicamente la precisazione del Custode Avv. Teodoro Masoni, il quale chiedeva al CTU scrivente di specificare anche il valore di mercato del canone locativo già richiesto nella udienza del 26/03/2024 all'arch. _____, poi sostituito con lo scrivente CTU.

Orbene consultate le quotazioni OMI esse restituiscono per le abitazioni civili 2° semestre 2024 per la zona de quo un valore di 5,8/8,3 €/mq x mese. Analizzato lo stato manutentivo ed impiantisco dell'immobile si assume il valore minimo di € 5,8 €/mq x mese.

Calpestabili mq 98,17 x € 5,8 €/mq x mese = € 569,38/mese che può essere arrotondato in **€ 550,00/mese.**

Santa Marinella, lì 14/05/2025

Architetto Roberto Marongiu



INTEGRAZIONE DEI QUESITI DISPOSTA DAL G.E. ALL'UDIENZA DEL 15/07/2025.

All'udienza del 15/07/2025 la Ill.ma SV disponeva quanto segue: “

Il giudice

viste le relazioni degli ausiliari e condivisone il contenuto per quanto concerne la rilevata titolarità in capo c

del diritto di usufrutto sulla quota di ½ del compendio pignorato, avuto riguardo (come riportato nel certificato notarile) alle risultanze dell'atto di compravendita trascritto a Civitavecchia ai nn. RP 21 RG 21 il 02-01-1979;

ONERA l'esperto stimatore di integrare la perizia decurtando dal valore di stima del compendio pignorato il valore corrispondente al diritto di usufrutto nella titolarità d.

ONERA l'esperto stimatore di acquisire il certificato di morte a

AUTORIZZA l'esperto stimatore ad effettuare le opportune vulture catastali.”

Segue risposta all'Ill.ma SV circa i quesisti integrativi:

Il valore del cespite esecutato (piena proprietà) è stato stimato in euro **148.000,00 (Euro centoquarantotto mila/00)**

Il valore dell'usufrutto è strettamente legato a due elementi principali:

- Età dell'usufruttuario
- Valore della piena proprietà del bene

Valore usufrutto = Valore piena proprietà × coefficiente di usufrutto

Con riferimento alla tabella di calcolo, ai fini fiscali, dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1° gennaio 2025 con coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024, si ha:

TABELLA

Età usufruttuario	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
da 57 a 60	60%	40%
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
da 76 a 78	30%	70%
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

La sig.ra base alla tabella (da 83 a 86 anni) va applicato il coefficiente del 20%;

pertanto si ha: € 148.000,00 x 20% = € 29.600,00 valore intero usufrutto (1/1);

Il valore di 1/2 di usufrutto sull'immobile in capo a è pari a € 29.600,00/2 =

€ 14.800,00 (euro quattordicimila/800); conseguentemente il valore della proprietà decurtata di 1/2 dell'usufrutto è pari a **€ 133.200,00 (euro centotrentatremila/200).**

Come richiesto il certificato di morte del _____ è stato acquisito ed è allegato alla presente CTU integrativa.

Circa le volture catastali a seguito di confronto con l'ufficio Catastale svoltosi il 19/09/2025 si specifica quanto appresso, previa ricostruzione degli eventi intercorsi catastali/diritti reali:

Con l'atto di compravendita del 05/12/1978 rep 728 racc 356 i sig.r _____ e _____ anno acquistato l'usufrutto 1/2 c/ _____ acquistato l'intera (1/1) nuda proprietà _____

Il 30/05/2012 è deceduto il _____ a questo punto la situazione dei diritti reali era _____ 1/2 di usufrutto _____ /1 della nuda proprietà più 1/2 dell'usufrutto del padre che si è trasferito a Lui.

Il 22/11/2014 è deceduto _____ con la nota di trascrizione della successione presentata il 03/12/2015 RG 9911, RP 7133 (allegata) erroneamente è stato riportato : _____ moglie di _____ l'intera piena proprietà mentre doveva essere riportata l'intera nuda proprietà (1/1) più 1/2 di usufrutto; a livello castale è stato fatto ovviamente il medesimo errore.

Ciò ricostruito, al fine di rendere edotta la Ill.ma S.V. sugli eventuali provvedimenti/ordinanze eventualmente da emettere a Vs insindacabile giudizio, in quanto gli uffici catastali non accettano la voltura come sopra indicata e richiesta dalla Ill.ma S.V. se prima non si esegue la rettifica della dichiarazione di successione presentata il 03/12/2015 RG 9911, RP 7133 per riallineare i diritti reali (come sopra indicato) per poi procedere correttamente alla voltura indicata dalla Ill.ma S.V.

Santa Marinella, lì 24/09/2025

Architetto Roberto Marongiu

