



Oggetto:

**Esecuzione Immobiliare n. 45/2025 R.G.**  
XXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE (FINALE)**

IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

PROSSIMA UDIENZA IN DATA **03/03/2026**

Premesso che:

- Il Dott. STEFANO PALMACCIO, nell' udienza del **10/05/2025**, ha nominato CTU la sottoscritta Arch. Stefania Nardangeli, iscritta all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°9638, nata a Civitavecchia il 16/09/1966, residente in Santa Marinella via IV Novembre n°188A, con studio in Santa Marinella, via Gabriele D'Annunzio n°1;

- La sottoscritta ha **accettato l'incarico** in data **21/05/2025** (sottoscrizione dell'atto di accettazione e comunicazione telematica al Tribunale di Civitavecchia tramite Redattore WEB EfiSystem);

- In accordo con il Custode Dott.ssa Avv. XXXXX XXXXX, la data di sopralluogo, da farsi nel Comune di Anguillara Sabazia, veniva fissata una prima volta per il giorno 16/06/2025 alle ore 11,00;

- Successivamente, con email, del giorno 30 maggio 2025, la Custode Avv. XXXXX XXXXX, comunicava che su richiesta della parte esecutata, in considerazione di sopravvenuti problemi, era necessario posticipare il sopralluogo.

Per questi motivi la data di **sopralluogo (inizio operazioni peritali)** veniva fissata per **il giorno 18/06/2025**, alle ore 11,00 (Vedere Allegato n°1).

Essendo il compendio composto da due villette a schiera, in tale data è stato possibile rilevare solo l'unità immobiliare sita al numero **civico n.14/B**, distinta in catasto al foglio 18, part. n.93, sub. n.518.

Al sopralluogo era presente la proprietaria Signora XXXXX XXXXX, già preventivamente avvisata. Dell'immobile è stato effettuato rilievo fotografico (Vedere Allegato n°2);

Per la villetta sita al **civico 14/A**, distinta in catasto al foglio 18, particella 93, sub. n.519, e il lastrico solare, distinto in catasto urbano al foglio 18, particella 93, sub. 522, la data del **secondo sopralluogo** veniva fissata per **il giorno 09/07/2025** alle ore 17,00 (Vedere Allegato n°1Bis).



Al sopralluogo era presente il Sig. XXXXX XXXXX (residente), fratello della proprietaria Sig.ra XXXXX XXXXX. Dell'immobile è stato effettuato rilievo fotografico (Vedere Allegato n°2);

- **In data 21/07/2025** la sottoscritta ha prodotto la “**Relazione Sintetica e Provvisoria**”, contenete il calcolo del “Valore di Mercato”, suscettibile di variazioni in ragione dei lavori necessari per la messa in pristino di eventuali abusi non sanabili: la copia PDF della suddetta Relazione è stata inviata telematicamente al Tribunale di Civitavecchia (Redattore Web-EfiSystem) nello stesso giorno;

- **In data 06/08/2025** la sottoscritta CTU ha inoltrato “Richiesta slittamento termini per insufficienza dati e atti Comune di Fiumicino”;

- **In data 31/08/2025** il Giudice Palmaccio ha autorizzato la richiesta di proroga differendo l'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita al **03/03/2026** ore 9:45, disponendo che i termini per il deposito della perizia siano computati a ritroso della nuova data di udienza.

- **In data 12/09/2025** la sottoscritta ha prodotto la Relazione contenete il calcolo della “**Nuda Proprietà**”: la copia PDF della suddetta Relazione è stata inviata telematicamente al Tribunale di Civitavecchia (Redattore Web-EfiSystem\_ACCETTAZIONE DEPOSITO in data 15/09/2025).

- **In data 23/01/2026**, via PEC, a XXXXXXXXXXXX@ordineavvocatiroma.org (per il CREDITORE), a XXXXXXXXXXXX@giustizia.it (DEBITORE), XXXXXXXXXXXX@milano.pecavvocati.it e XXXXXXXXXXXX@pec.archrm.it (per il Debitore), a XXXXXXXXXXXX@pecavvocaticivitavecchia.it (CUSTODE).

#### **DALLE PARTI NON SONO PERVENUTE NOTE CRITICHE ALL'ELABORATO BOZZA DEL CTU:**

Pertanto,

- Consultati i relativi atti del Tribunale;
- Dopo aver acquisito tutti quegli elementi necessari per la risposta all'incarico posto dal giudice come di seguito esposti:

Il G.E. affida all'esperto il seguente incarico:

**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 certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriore 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 indicato, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno a 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 favorevole 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 si a stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla*



scorta dei pubblici servizi 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 derivato 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'atto 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 note 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 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 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 soggetto 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'art. 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'art. 40, comma 6° della L. 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; alleghi, 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 avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai 9 anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ive non trascritti primi 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 adeguatamente 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.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSA:

Le operazioni peritali sono iniziate con il sopralluogo in data **18/06/2025 alle ore 11,00** (Vedere Allegato n° 1).

Le ricerche per la raccolta della documentazione necessaria per la risposta ai quesiti, sono state effettuate, nei giorni successivi al sopralluogo suddetto, presso gli uffici del Comune di Anguillara (Settore Urbanistica, Richiesta Accesso Atti in data 10/07/2025, Appuntamento in Comune in data 05/08/2025) per ricerca Titoli Edilizi, dati PRG e Vincoli (Vedere Allegati nn. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12) e, precedentemente, presso il Nuovo Catasto Urbano per ricercare documenti inerenti agli atti del Tribunale e quindi al pignoramento (Vedere Allegato n° 4)

In seguito al sopralluogo sono state necessarie ulteriori verifiche presso gli uffici sopra elencati.

Dell'immobile sono stati effettuati rilievo metrico e fotografico (Vedere Allegato n° 2).



**RISPOSTA AL QUESITO N. 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 certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati 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;*

Dopo attento studio dei documenti depositati nel fascicolo del Tribunale, presso lo studio della sottoscritta, si accerta la presenza di:

- Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale e dei dati catastali, attuali e storici (Vedere Allegato n° 3).

Risultano mancanti: l'estratto di mappa, le planimetrie catastali degli immobili oggetto di E.I. e di zona, che la scrivente ha comunque provveduto ad acquisire (on line) presso il N.C.E.U.:

- Visure storiche nel ventennio (Vedere Allegato n° 4);
- Planimetrie (Vedere Allegato n° 4);
- Estratto di Mappa della zona dove sono inseriti gli immobili oggetto di causa (Vedere Allegato n° 5).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 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 a 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 favorevole 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 si a stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario ( sulla scorta dei pubblici servizi 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 la trascrizione del pignoramento.*

- *In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'atto 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 note 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.*

Dopo aver esaminato di concerto con la Custode Avv. XXXXX XXXXX la documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, co. 2°, c.p.c., si precisa quanto segue:



### Punto primo

Si certifica che il creditore ha optato per il deposito della **Certificazione Notarile Sostitutiva**, Notaio XXXXX XXXXX (Vedere Allegato al n° 3), comprendente le iscrizioni e trascrizioni e le certificazioni catastali, in ordine all' E.I..

Si conferma che la Certificazione Notarile Sostitutiva depositata, relativa agli immobili in oggetto, contiene nota di atto di acquisto derivativo risalente al 28/07/1998, notaio XXXXX XXXXX di Roma rep. 47056, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Roma 2, il 07/08/1998 ai nn. 17828 di formalità.

### Punto secondo

Si conferma che la Certificazione Notarile Sostitutiva depositata, relativa all'immobile in oggetto, riporta i dati catastali attuali e storici (Vedere Allegati nn. 3 e 4).

Catasto Fabbricati: Comune di Anguillara Sabazia (Codice: A297).

Intestati:

- 1) XXXXX XXXXX, nata a Roma (RM) il 26 gennaio 1972, avente codice fiscale XXXXXXXXXXXX, **per il diritto di nuda proprietà 1/1;**
- 2) XXXXX XXXXX, nata ad Anguillara Sabazia (RM) il 4 agosto 1939, avente codice fiscale XXXXXXXXXXXX, **per il diritto di usufrutto, 1/1;**

- Foglio 18, Particella 93, **Subalterno 518** e Foglio 18, Particella 93, **Subalterno 520** – Rendita Euro 710,13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, via Giacomo Matteotti, n. 14D Piano S1-T-1. Dati di superficie: Totale 107 mq, Totale escluse aree occupate mq.107.

Storia degli intestati dell'immobile:

1) **XXXXX XXXXX**, nata a Roma (RM) il 26/01/1972, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 al 22/05/2019 DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' 1/1, derivante dall'atto del 28/07/1998 Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXX;

2) **XXXXX XXXXX** nato ad Anguillara Sabazia (RM) il 28/03/1937, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 al 22/05/2019 DIRITTO DI USUFRUTTO PER 1/1 VITALIZIO derivante dall'atto del 28/07/1998 Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXX;

3) **XXXXX XXXXX**, nata ad Anguillara Sabazia (RM) il 04/08/1939, avente codice fiscale XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 DIRITTO DI USUFRUTTO 1/1 VITALIZIO, derivante dall'atto del 28/07/1998 Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXX;

1) **XXXXX XXXXX**, nata a Roma (RM) il 26/01/1972, avente codice fiscale XXXXXXXXXXXX, dal 22/05/2019 DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' 1/1, derivante dall'atto: VOLTURA D'UFFICIO del 22/05/2019 – RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGGE – RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO – XXXXX XXXXX Voltura n. 62941.1/2025 – Pratica n. RM0239081 in atti al 01/04/2025.

- Foglio 18, Particella 93, **Subalterno 519** e Foglio 18, Particella 93, **Subalterno 521** – Rendita Euro 710,13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5vani, via Giacomo Matteotti, n. 14 Piano S1-T-1. Dati di superficie: Totale 108 mq, Totale escluse aree occupate mq.108.

Storie degli intestati dell'immobile:

1) **XXXXX XXXXX**, nata a Roma (RM) il 26/01/1972, avente c.f. XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 al 22/05/2019 DIRITTO DI NUDA



PROPRIETA' 1/1, derivante dall'atto del 28/07/1998 Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXX;

2) **XXXXX XXXXX** nato ad Anguillara Sabazia (RM) il 28/03/1937, avente c.f. XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 al 22/05/2019 DIRITTO DI USUFRUTTO PER 1/1 VITALIZIO derivante dall'atto del 28/07/1998 Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXX;

3) **XXXXX XXXXX**, nata ad Anguillara Sabazia (RM) il 04/08/1939, avente codice fiscale XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 DIRITTO DI USUFRUTTO PER 1/1 VITALIZIO derivante dall'atto del 28/07/1998 Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXX;

1) **XXXXX XXXXX**, nata a Roma (RM) il 26/01/1972, avente codice fiscale XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 al 22/05/2019 DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' 1/1, derivante dall'atto: VOLTURA D'UFFICIO del 22/05/2019 – RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGGE – RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO – XXXXX XXXXX Voltura n. 62942.1/2025 – Pratica n. RM0239082 in atti al 01/04/2025.

- Foglio 18, Particella 93, **Subalterno 522**, via Giacomo Matteotti n.14, Piano T-1, Categoria F/3, senza rendita;

Storia degli intestati dell'immobile:

1) **XXXXX XXXXX**, nata ad Anguillara Sabazia (RM) il 04/08/1939, avente codice fiscale XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 DIRITTO DI USUFRUTTO, 1/1 VITALIZIO derivante dall'atto del 28/07/1998 Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXX;

1) **XXXXX XXXXX**, nata a Roma (RM) il 26/01/1972, avente codice fiscale XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 al 22/05/2019 DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' 1/1, derivante dall'atto: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/08/2012 Pratica n. RM0850401 in atti dal 02/08/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 91695. 1/2012)

2) **XXXXX XXXXX** nato ad Anguillara Sabazia (RM) il 28/03/1937 c.f. XXXXXXXXXXXX, dal 02/08/2012 al 22/05/2019 DIRITTO DI USUFRUTTO per 1/1, vitalizio derivante dall'atto: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/08/2012 Pratica n. RM0850401 in atti dal 02/08/2012 FRAZIONAMENTO PER FUSIONE (n. 91695. 1/2012)

1) **XXXXX XXXXX** nata a Roma (RM) il 26/01/1972, avente codice fiscale XXXXXXXXXXXX:

VOLTURA D'UFFICIO del 22/05/2019 – RIUNIONE DI DIRITTI EX LEGGE – RICONGIUNGIMENTO AUTOMATICO DI USUFRUTTO – XXXXX XXXXX Voltura n. 62943.1/2025 – Pratica n. RM0239083 in atti al 01/04/2025.

- **Foglio 18, Particella 93, Subalterno 523**, via Giacomo Matteotti n.14, Piano S1-T, BENE COMUNE NON CENSIBILE, privo di rendita

Partita speciale A.

Dati identificativi: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/08/2012 Pratica n. RM0850401 in atti dal 02/08/2012 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 91695. 1/2012)



### **Punto terzo**

La Signora XXXXX XXXXX, titolare della nuda proprietà, risulta essere sposata con il Sig. XXXXX XXXXX: l'unione in matrimonio è avvenuta nel Comune di Pennapiedimonte (CH) in data 18/08/2024. GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.

La Signora XXXXX XXXXX, titolare di usufrutto, risulta essere vedova dal 22/05/2019 (Vedere Allegato n° 6).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3:** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

- **Ipoteca Volontaria**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 21 aprile 2011 al numero 3975 di formalità per originarie Euro 580.000 (cinquecentottantamila), in favore della BANCA DI FORMELLO E TREVIGNANO ROMANO DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. A.R.L., con sede in Formello ( RM ), codice fiscale 00721840585 ed a carico dei Signori XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, per il diritto di usufrutto e XXXXX XXXXX, sopra generalizzata, per il diritto di nuda proprietà di un mutuo di Euro 290.000 (duecentonovantamila), concesso ai Signori XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, nato a Roma (RM) il 10 novembre 1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, con atto a rogito del Notaio XXXXX XXXXX di Roma in data 15 aprile 2011, Repertorio n. 84282, Raccolta n. 22038, registrato nei termini di legge a cui hanno fatto seguito i successivi atti di erogazione a rogito del medesimo Notaio XXXXX XXXXX di Roma, rispettivamente,
  - in data 3 agosto 2011, Repertorio n. 84779, Raccolta n. 22354, annotato in margine della formalità di riferimento il giorno 08 agosto 2011 al numero 7977 di formalità (erogazione parziale);
  - in data 12 gennaio 2012, Repertorio n. 85398, Raccolta n. 22765 annotato in margine della formalità di riferimento il giorno 01 febbraio 2012 al numero 939 di formalità (erogazione parziale);
  - in data 26 luglio 2012, Repertorio n. 863663, Raccolta n. 23437, annotato in margine della formalità di riferimento il 06 agosto 2012 al numero 5650 di formalità (erogazione a saldo).

A tale proposito si precisa che la richiamata ipoteca è stata iscritta sugli immobili identificati con i dati catastali precedenti, come esistenti all'epoca dell'iscrizione ovvero al foglio 18, Particella 93, Subalterno 510; Foglio 18, Particella 93, Subalterno 511; Foglio 18, Particella 93, Subalterno 513 e 512 graffati; Foglio 18, Particella 93, Subalterni 514 e 515 graffati; Foglio 18, Particella 93, Subalterno 516; e Foglio 18, Particella 93, Subalterno 517;

- **Pignoramento Immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Civitavecchia – Sezione Esecuzioni Immobiliari in data 10 marzo 2025, Repertorio n. 538, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 28 marzo 2025 al numero 12620 di formalità a cui ha fatto seguita la trascrizione in rettifica eseguita presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 02 aprile 2025 al numero 13342 di formalità, in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA PROVINCIA ROMANA – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede legale in Riano ( RM ), codice fiscale 01025110584, contro la Signora XXXXX XXXXX, sopra generalizzata, gravante per il diritto di nuda proprietà, su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 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 trascritto il....*

**PROVENIENZA VENTENNALE – VISURA STORICA PER IMMOBILE**  
(vedere Allegato n°4)

- Atto del 28/07/1998 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXX sede Roma (RM) Repertorio n. 47056 - Compravendita Voltura n. S67531.1/1998 Pratica n. 280689 in atti dal 23/11/2000 (nel documento sono indicati gli identificativi dell'immobile originario dell'attuale), a favore di XXXXX XXXXX nata a Roma (RM) il 26/01/1972 per diritti di: nuda Proprietà per 1/1 (dal 02/08/2012 al 22/05/2019) e XXXXX XXXXX nata a Anguillara Sabazia (RM) il 04/08/1939 per diritto di: Usufrutto per 1/1 vitalizio (dal 02/08/2012).
- Voltura D'ufficio del 22/05/2019 – Riunione di diritti ex Legge – Ricongiungimento automatico di usufrutto – XXXXX XXXXX Voltura n. 62941.1/2025 – Pratica n. RM0239081 in atti dal 01/04/2025 (dal 22/05/2019).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5:** *Acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

Il Certificato Notarile Sostitutivo riporta i dati riguardanti l'atto di provenienza ultra ventennale (Vedere Allegato n° 3):

- Gli immobili risultano essere di titolarità delle Signore **XXXXXX XXXXX**, nata a Roma (RM) il 26/01/1972, avente codice fiscale XXXXXXXXXXX per il diritto di nuda proprietà 1/1 e **XXXXXX XXXXX**, nata ad Anguillara Sabazia (RM) il 04/08/1939, avente codice fiscale XXXXXXXXXXX, per il diritto di usufrutto 1/1;

per avere esse acquistato l'originaria consistenza dell'area urbana di metri quadrati 259 (duecentocinquantanove), in precedenza distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Anguillara Sabazia in carico al Foglio 18, Particella 93, Subalterno 502 (sulla quale sono stati costruiti, dal Sig. XXXXX XXXXX, nato ad Anguillara Sabazia (RM) il 28 marzo 1937, c.f. XXXXXXXXXXX), con **atto di compravendita a rogito del Notaio XXXXX XXXXX di Roma in data 28 luglio 1998**, Repertorio n. 47056, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 7 agosto 1998 al numero 17828 di formalità.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 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 soggetto 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;*

Gli immobili oggetto di E.I., siti nel Comune di Anguillara Sabazia (RM), in via Giacomo Matteotti n. 14/A e 14/B, adiacenti, compongono un villino bifamiliare realizzato su due piani fuori terra (rialzati) con copertura a tetto (due falde) e un piano interrato.

Alle due unità abitative si accede dalla via suddetta, da un piccolo cortiletto con breve scala.



Una corte comune, anch'essa con accesso dalla via Giacomo Matteotti, circonda per due lati le due abitazioni.

Sul lato opposto alla strada partano due scale: una porta al piano terra/rialzato dell'abitazione civico 14/B, l'altra porta ai seminterrati delle due abitazioni (Vedere "SCHEMI PLANIMETRICI STATO DI FATTO\_RILIEVI CTU" - Risposta al Quesito n. 8).

Nella parte posteriore delle due abitazioni troviamo anche un ampio lastrico solare, raggiungibile solo attraverso i terrazzi dei piani superiori delle abitazioni suddette, protetto da guaina elastomerica (in parte distaccata) e completamente "libero" da protezioni anticaduta nei due lati più corti: in conformità con quanto riportato sulle planimetrie catastali in atti (Vedere Elaborato Planimetrico del 2012 – Sub 522, F3\_unita' in corso di costruzione), avrebbe dovuto essere raggiunto da una scala a giorno che partiva dalla corte comune, oggi inesistente.

Nell'aggetto lato corte comune, si intravede sull'intradosso, ampia superficie fortemente ammalorata, con ferri rigonfiati/assottigliati e pignatte rotte (solaio "sfondellato").

La villetta bifamiliare, realizzata con struttura mista latero-cementizia, ha le pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra sfumato.

I terrazzi al piano terra sono "porticati", con copertura inclinata rifinita con tegole, gronde e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane, sorretta da colonne in c.a. rivestite di mattoni.

Sulla copertura a due falde, rifinita a tegole come il porticato, si evidenziano delle canne fumarie per lo smaltimento dei fumi dei cammini interni, rivestite/rifinite superiormente (terminale) con mattoni e tegole.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

La recinzione, realizzata in blocchetti di tufo, risulta intonacata/tinteggiata come le facciate delle abitazioni e rifinita con soglie di peperino. I cancelli, pedonali e carrabile, sono in acciaio lavorato.

L'impianto di riscaldamento, con termosifoni, funziona con caldaia esterna a metano. Al piano primo delle due abitazioni, sono stati installati anche dei climatizzatori.

La fornitura dell'acqua calda è affidata all'impianto con caldaia esterna a GPL. Anche il piano cottura della cucina funziona a GPL (bombolone in giardino).

Esiste anche un pozzo, in comune con le altre villette del comparto.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati:

- 1) Foglio 18, P.lla 93, **Subalterni 518 e 520** graffati, **Cat. A/2**, Classe 3, consistenza vani 5, Superficie Catastale mq. 107, Rendita € 710,13  
Via Giacomo Matteotti n. 14D Piano S1 - T - 1;
- 2) Foglio 18, P.lla 93, **Subalterni 519 e 521** graffati, **Cat. A/2**, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq. 108,00, Rendita € 710,13  
Via Giacomo Matteotti n. 14, Piano Si - T - 1;
- 3) Foglio 18, P.lla 93, **Subalterno 522, Categoria F/3**  
Via Giacomo Matteotti n. 14 Piano T - 1;
- 4) Foglio 18, P.lla 93, **Subalterno 523, Partita Speciale A**  
Via Giacomo Matteotti n. 14 Piano S1 - T.

Il compendio Confina a nord con altro immobile con stessa particella 93, a sud con la particella 94 e a est con via G. Matteotti, la strada di accesso.



Attualmente nel compendio esecutato si trovano:

### 1) Abitazione Civico n. 14A

#### PIANO SEMINTERRATO:

Sala Hobby	mq. 17,60
Ripostiglio	mq. 4,80
Camera da letto	mq. 22,40
Scala	mq. 1,80
Bagno	mq. 4,80
<b>Totale S.U.</b>	<b>Mq. 51,40</b>

#### PIANO TERRA

Soggiorno-Angolo Cottura	mq. 37,60
Ripostiglio	mq. 1,95
<b>Totale S.U.</b>	<b>Mq. 39,55</b>
Portico	Mq. 13,10
Cortile	Mq. 23,65

#### PIANO PRIMO/Sottotetto

Disimpegno	mq. 3,85
Letto	mq. 9,05
Bagno	mq. 7,80
Letto	mq. 14,95
Studio	mq. 4,60
<b>Totale S.U.</b>	<b>Mq. 40,25</b>
Terrazzi	Mq. 14,05

#### TOTALE GENERALE S.U.:

PIANO. SEMINTERRATO	Mq. 51,40
PIANO TERRA/RIALZATO	Mq. 39,55
PIANO PRIMO	Mq. 40,25
	<b>Mq. 131,20</b>

### 2) Abitazione civico n. 14B

#### PIANO SEMINTERRATO

Sala Hobby	mq. 29,95
Ripostiglio	mq. 1,48
W.C.	mq. 2,85
Letto	mq. 17,10
Ripostiglio	mq. 3,30
Bagno	mq. 5,65
<b>Totale S.U.</b>	<b>Mq. 60,30</b>
Totale Intercapedine (S.N.R.)	Mq. 10,50



12/30

**PIANO TERRA**

Soggiorno - Pranzo	mq. 37,55
Bagno	mq. 4,00
Ripostiglio	mq. 1,45
<b>Totale S.U.</b>	<b>Mq. 43,00</b>
Portico	Mq. 38,25
Cortile	Mq. 28,20

**PIANO PRIMO/Sottotetto**

Letto	mq. 11,75
Bagno	mq. 5,25
Disimpegno	mq. 1,05
Letto	mq. 15,90
Bagno	mq. 5,00
<b>Totale S.U.</b>	<b>Mq. 38,95</b>
Terrazzo	mq. 26,25

**TOTALE GENERALE S.U.:**

PIANO. SEMINTERRATO	Mq. 60,30
PIANO TERRA/RIALZATO	Mq. 43,00
PIANO PRIMO	Mq. 38,95
	<b>Mq. 142,25</b>

**Area Comune**

Totale	Mq. 131,05
--------	------------

**3) LASTRICO SOLARE (Piano Primo)**

<b>Totale</b>	<b>Mq. 96,05</b>
---------------	------------------

Non esistono millesimi di parti comuni.

Relativamente alle certificazioni energetiche e dichiarazione di conformità:

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile – APE;
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Essendo trascorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 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;*

I dati relativi alla descrizione dei beni pignorati (indirizzo, numero civico, dati catastali e confini) contenuti nell'atto di pignoramento in generale identificano correttamente i beni stessi, ad eccezione dei numeri civici:

- Nell'atto di pignoramento è riportato il numero civico **14D** per entrambe le abitazioni;
- Nella realtà troviamo due diversi numeri civici, il **14A** (abitazione Sub 519-521) e il **14B** (abitazione Sub 518-520). (Vedere Documentazione Fotografica - Allegato n° 2);
- Il Lastrico Solare (Sub 522 nell'Elaborato Planimetrico del 2012), che nel pignoramento risulta corrispondere al numero civico **14**, nella realtà non ha ingresso autonomo ben identificato: ai lati del cancello carrabile, che dà accesso alla corte comune (Sub 523), dove dovrebbe essere realizzata la scala di accesso al lastrico solare stesso, non vi è alcun numero civico.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 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;*

Le unità immobiliari oggetto di E.I., allo stato attuale, differiscono dai progetti approvati (C.E. n. 10002/1998 + C.E. n. 11931/2002/8) e dagli accatastamenti presentati in data 02/08/2012 (Elaborato Planimetrico), in data 30/07/2018 (civ. 14/A), in data 22/12/2016 (civ. 14/B):

**1) ABITAZIONE CIVICO N. 14/A** (Vedere sotto "SCHEMI PLANIMETRICI STATO DI FATTO\_RILIEVI CTU" + Risposta al Quesito n. 10):

**1a) Al Piano Seminterrato** si accede attraverso una scala esterna (in comune con il civico n. 14/B), non prevista dal Progetto C.E. n. 10002/1998 (rilasciata in data 25/11/1998), oltre che da una scala interna conforme al Progetto/Accatastamento. Sono state rilevate anche modifiche interne: - l'originale "cantina" oggi è una sala hobby con ripostiglio; - la scala interna, in origine aperta, risulta attualmente perimetrata da muratura (con porta comunicante allo stesso piano), in modo da isolare il piano seminterrato dal piano terra. Il deposito è diventato una camera da letto, con bagno interno finestrato.

L'altezza del piano risulta essere = mt. 2,50.

**2a) Al Piano Terra**, gli spazi interni sono stati leggermente modificati: - sono stati eliminati i tramezzi in cucina, così da avere una zona aperta sul soggiorno; - il bagno previsto in Progetto oggi non esiste: al suo posto è stato realizzato un ripostiglio più piccolo con la porta sul lato corto, al fianco della scala; - l'altezza risulta essere conforme al Progetto: considerando la struttura del solaio lignea l'altezza risulta essere = mt. 2,70 al travetto.

**3a) La scala interna**, che è rimasta al suo posto, porta al Piano Primo (con copertura a tetto), dove un vano, che in Progetto era destinato a "sottotetto", è stato trasformato in camera da letto con bagno, con altezza minima mt. 2,00 e



massima mt. 2,65. Nella camera da letto originale (come da Progetto), che aveva il bagno annesso, lo stesso è stato trasformato in studio.

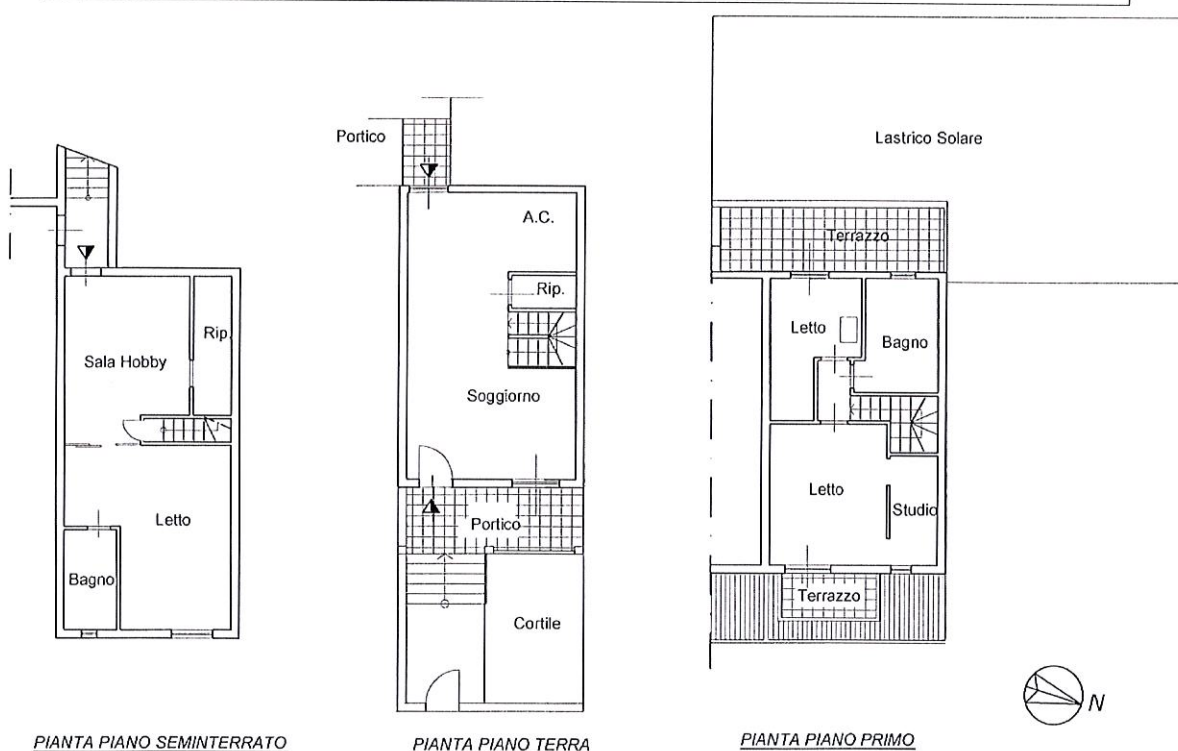
Le altezze risultano essere minima mt. 2,40 e massima mt. 3,25 circa.

In Catasto le Planimetrie, ai vari piani, rappresentano un compromesso tra la realtà ed il Progetto approvato:

- Al Piano Seminterrato si evidenzia la scala esterna per l'accesso esterno sul lato posteriore;
- Al Piano Primo viene riportata la modifica delle finestre, molto più ampie rispetto al progetto, e il prolungamento del terrazzo conferma però la destinazione parziale destinazione a sottotetto.

### SCHEMI PLANIMETRICI STATO DI FATTO\_RILIEVI CTU

#### Abitazione civico n. 14/A



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

## 2) ABITAZIONE CIVICO N. 14/B (Vedere sotto "SCHEMI PLANIMETRICI STATO DI FATTO\_RILIEVI CTU" + Risposta al Quesito n. 10):

**1b)** Al Piano Seminterrato si accede attraverso una scala esterna (in comune con il civico n. 14/A) non prevista dal Progetto C.E. n. 10002/1998, oltre che da una scala interna conforme al Progetto/Accatastamento.

Sono state rilevate anche modifiche interne: - l'ex deposito, nello stato di fatto trasformato in Sala Hobby, è stato ampliato, includendo un nuovo ripostiglio/sottoscala; - all'interno dell'intercapedine è stato realizzato un piccolo bagno con porta sulla Sala Hobby; - la scala, "aperta" nel Progetto, oggi risulta "chiusa", in modo da dividere il Piano Seminterrato dal Piano Terra, comunicanti solo tramite la porta al piano. Il tramezzo, che divideva due ambienti, è slittato e la cantina originale è diventata una camera da letto, con bagno interno e ripostiglio. L'altezza risulta essere = mt. 2,50.



**2b)** Al Piano Terra, gli spazi interni sono stati leggermente modificati: - i tramezzi in cucina sono stati eliminati e l'angolo cottura è stato spostato sulla parete perimetrale; - il bagno è stato ridotto, con un tramezzo, per avere un ripostiglio più piccolo, con porta sulla cucina, al fianco della scala. L'altezza risulta essere conforme al Progetto, considerando la struttura del solaio lignea l'altezza risulta essere = mt. 2,70 al travetto. La scala di accesso, sul lato posteriore, è leggermente spostata.

**3b)** La scala interna, che è rimasta al suo posto, porta al Piano Primo (con copertura a tetto) dove un vano, che in Progetto erano destinato a "sottotetto" è stato trasformato in una camera da letto con bagno, con altezza minima = mt. 2,00 e massima = mt. 2,65.

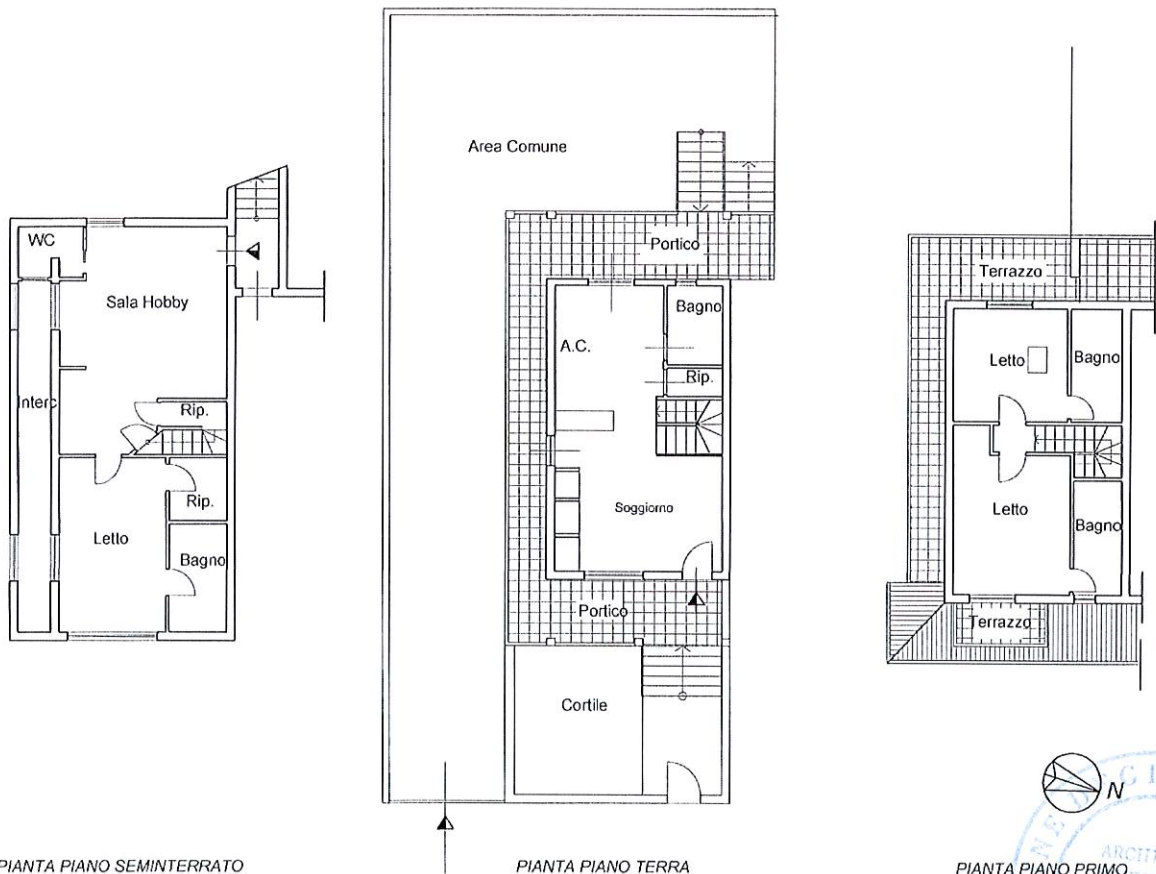
La camera da letto originale (Progetto), che aveva il bagno annesso, è stata leggermente ampliata. La finestra progettata sul pianerottolo, sulla parete perimetrale fronte scala, è stata eliminata. Le altezze risultano essere minima = mt. 2,40 e massima = mt. 3,25 circa.

In Catasto le Planimetrie, ai vari piani, rappresentano un compromesso tra la realtà ed il Progetto approvato:

- Al Piano Seminterrato si evidenzia la scala esterna per l'accesso esterno sul lato posteriore;
- Al Piano Primo invece si ricalca il Progetto approvato, e si conferma la destinazione parziale a sottotetto.

### SCHEMI PLANIMETRICI STATO DI FATTO\_RILIEVI CTU

**Abitazione civico n. 14/B**



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO



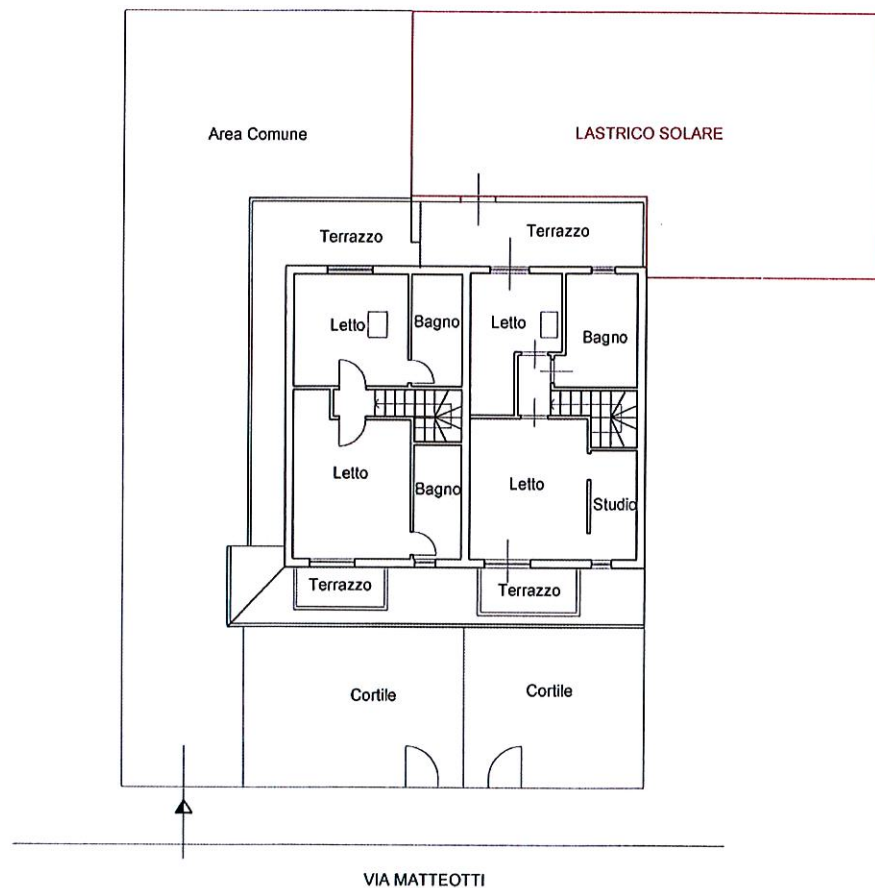
**3) LASTRICO SOLARE** (Vedere sotto “SCHEMA PLANIMETRICO STATO DI FATTO\_RILIEVI CTU” + Risposta al Quesito n. 10):

Ripetendo quanto già scritto nella risposta al Quesito n. 6:

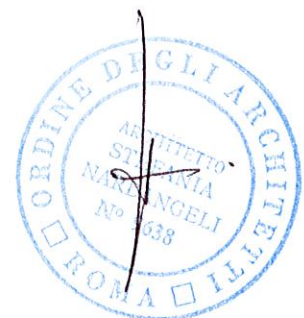
Nella parte posteriore delle due abitazioni troviamo l'ampio Lastrico Solare, raggiungibile solo attraverso i terrazzi dei piani superiori delle due abitazioni sopradescritte; in conformità con quanto riportato sulle planimetrie catastali in atti (Vedere Risposta al quesito n. 10 - Elaborato Planimetrico del 2012 – Sub 522, F3\_unita' in corso di costruzione), avrebbe dovuto essere raggiunto da una scala a giorno, che partiva dalla corte comune, oggi inesistente.

**SCHEMA PLANIMETRICO STATO DI FATTO\_RILIEVI CTU**

**Lastrico Solare**



PIANTA PIANO PRIMO



17/34

**RISPOSTA AL QUESITO N. 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'art. 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;*

Secondo il PRG Vigente, variante generale al Piano Regolatore Generale, Tavola di Generale di Zonizzazione, aggiornamento del giugno 2009, Zona "B" (**Conservazione del tessuto Edilizio e Viario e Completamento**), Zona "B3". (Vedere Allegato n° 5).

Relativamente ai Vincoli, nel P.T.P.R., l'immobile è così identificato:

- TAV. "A" - Nel Sistema del Paesaggio Insediativo = Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- TAV. "B" - Nel Patrimonio Identitario Regionale = Aree urbanizzate dal P.T.P.R.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 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'art. 40, comma 6° della L. 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;*

L'immobile oggetto di E.I. originariamente aveva ottenuto una C.E. in Sanatoria n. 9489/R del 12/05/1987 per la realizzazione di due edifici ad uso Commerciale (Rif. Condono L. 47/85), ottenendo anche il Certificato di Agibilità n. 759/91/R in data 12/03/1991: "... L'Assessore all'Urbanistica ... Autorizza, ad ogni effetto di legge, Agibilità del fabbricato sopra descritto composto da: n. 1 piani, n.1 locale commerciale, n. 4 vani al piano terreno ed un wc". (Vedere Allegato n° 7). Successivamente, dopo varianti, ha ottenuto la C.E. n. 50/96 Prot. 18293/95 del 16/10/1996, per ricostruzione di un locale commerciale, poi completato con nuova C.E. n. 16916/97, rilasciata in data 10/07/1998 (Vedere Allegato n. 8).

La situazione attuale dell'immobile, relativo alle due abitazioni 14A e 14B, è "legata" alla **Concessione Edilizia (IN VARIANTE PER OPERE IN CORSO) n° 10002/1998** del 25/11/1998: "*Cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale bifamiliare, di un immobile sito in Via Matteotti, edificato su terreno distinto al foglio 18 part. 93, ferme restando, anche per i lavori in variante, le condizioni tutte prescritte nella originaria concessione, compreso il termine di ultimazione lavori*", ritirata il 30/06/2000, di cui non è stato mai archiviato/presentato il fine lavori (Vedere Allegato n° 9), nella quale risulta



presentato un Elaborato Grafico con oggetto: "VARIANTE AL PROGETTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO".

Successivamente, relativamente al Lastrico Solare oggetto di E.I., veniva presentato un Progetto per la realizzazione di un sottotetto praticabile a destinazione commerciale su fabbricato esistente, confinante con quello contenente le due abitazioni suddette, che otteneva C.E. n° 11931/2002/8 (Vedere Schema Planimetrico rappresentato sotto) e che veniva realizzato solo in parte (porzione proprietà Paris), lasciando così al piano primo un lastrico solare incompleto di mq. 96,05 (Vedere Allegato n. 10).

Il progetto allegato alla C.E. n. 10002/1998 prevede un edificio bifamiliare con due unità abitative unite da una tettoia aperta.

In base al progetto approvato, le abitazioni, speculari, sono costituite da: - un Piano Seminterrato con cantina e deposito; - un Piano Terra con portico, sala pranzo, cucina e bagno; - un Piano Primo con copertura a tetto, che si raggiunge da una scala interna, composto da tre vani, di cui una camera da letto con bagno di servizio e un locale con funzioni di soffitta.

In realtà, durante l'edificazione, sono state apportate alcune modifiche.

Partendo dal Piano Seminterrato:

- L'accesso a quelle che una volta erano cantine/depositi, oggi sale hobby e camere da letto con ripostiglio e bagno, avviene attraverso una scala esterna, per tutte e due gli appartamenti, oltre che dalla scala interna;

- Al Piano Terra le modifiche riguardano piccole differenze come l'apertura della zona cucina con eliminazione di tramezzi, e il ridimensionamento del bagno per la creazione di un ripostiglio per l'appartamento n. 14/B, e la trasformazione del bagno in ripostiglio per il 14/A. Esternamente, invece, lo slittamento della scala che dal giardino porta al piano terra rialzato (unica scala per le due abitazioni), ha permesso la realizzazione della nuova scala che consente l'accesso diretto giardino-piano seminterrato (accesso comune);

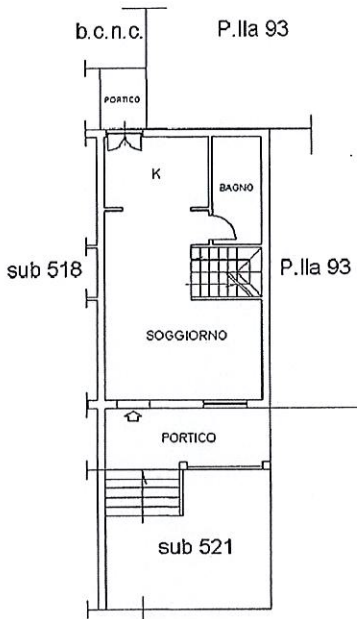
- Al Piano Primo invece in entrambi gli appartamenti la zona sottotetto è stata trasformata in camera da letto con bagno annesso con finestre/portefinestre che danno sul terrazzo comunicante. Il Progetto non prevedeva bucatore nei vari vani soffitte, oggi, nella realtà, in ogni stanza si trova una finestra con infissi in legno e persiane; mentre il piccolo disimpegno di fronte alla scala in parte è stato inglobato nelle camere da letto e il bagno annesso nell'appartamento 14/A è stato trasformato in studio.

Per migliore comprensione di seguito si rappresentano graficamente le planimetrie allegata ai PROGETTI C.E. IN VARIANTE 10002/98/R + C.E. 11931/2002/8, le planimetrie depositate in CATASTO e le planimetrie dello STATO DI FATTO (Rilievi CTU) SOVRAPPOSTE ai PROGETTI con C.E., con differenze segnate in colore rosso.



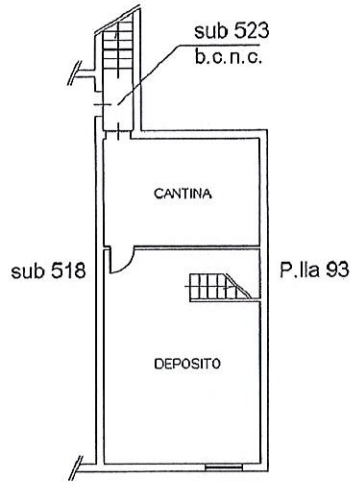
# PLANIMETRIE CATASTALI

## APPARTAMENTO CIVICO N. 14/A - RIF. PROTOCOLLO DEL 30/07/2018

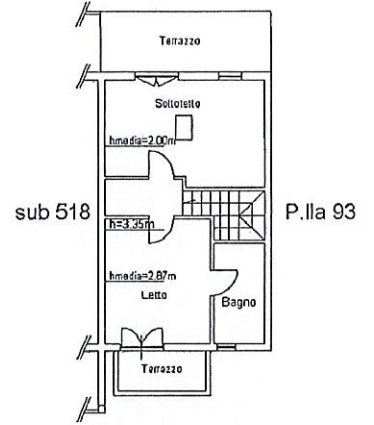


Via Matteotti

**PIANO TERRA**  
H=2.85m

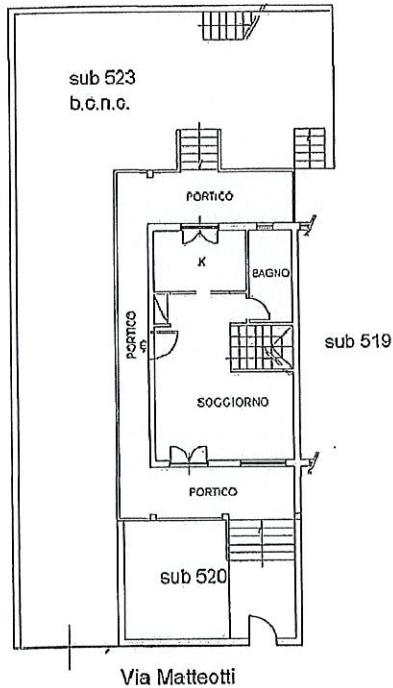


**PIANO S1 H=2.60m**



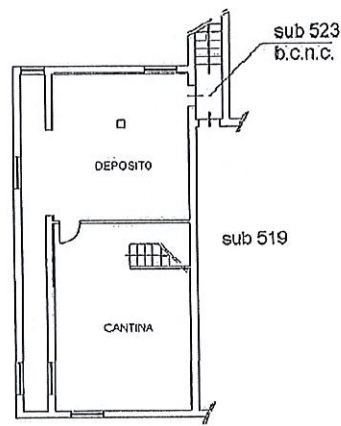
**PIANO PRIMO**

## APPARTAMENTO CIVICO N. 14/B - RIF. PROTOCOLLO DEL 22/12/2016

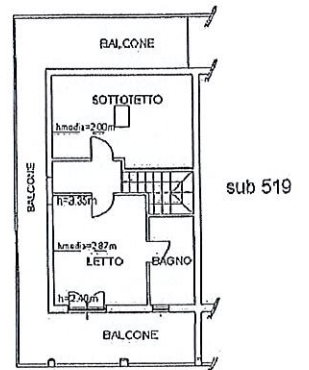


Via Matteotti

**PIANO TERRA H=2.85m**



**PIANO S1 H=2.60m**  
sub 518



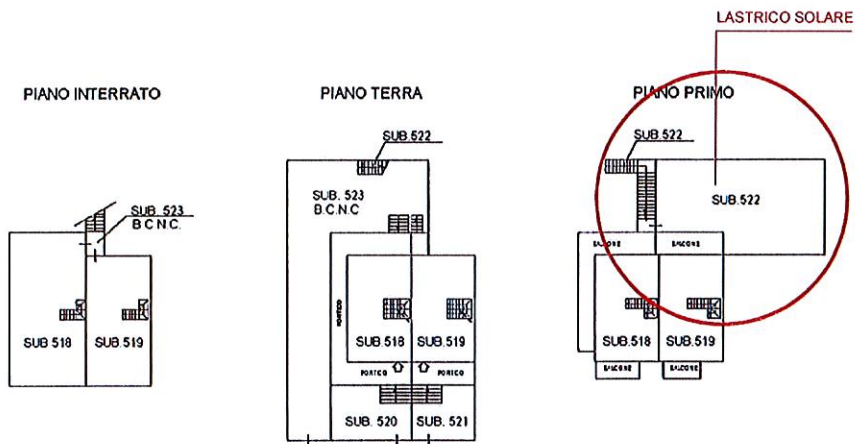
**PIANO PRIMO**



**ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE  
RIF. PROTOCOLLO DEL 02/08/2012  
INDIVIDUAZIONE LASTRICO SOLARE**

Comune di Anguillara Sabazia		Protocollo n. RM0850401 del 02/08/2012	
Sezione:	Foglio: 18	Particella: 93	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

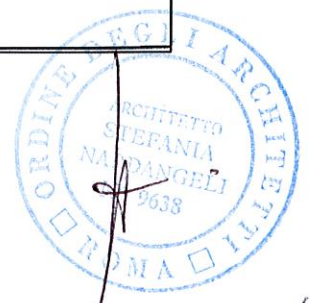
ELABORATO PLANIMETRICO  
P.LLA 93



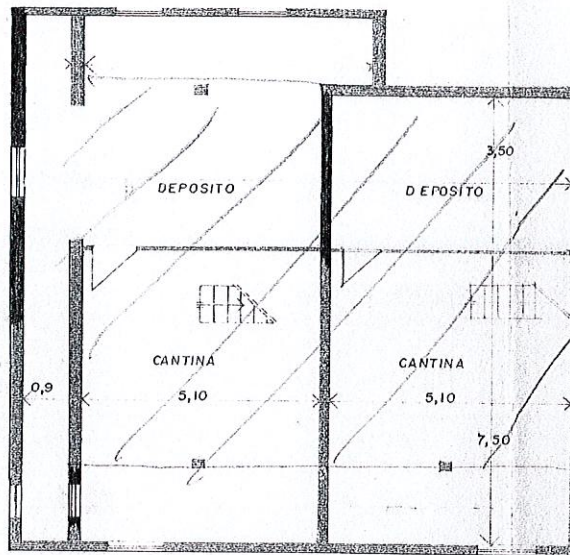
Planimetria non attuale

Data: 03/07/2025 - n. T69001 - Richiedente: Telematico

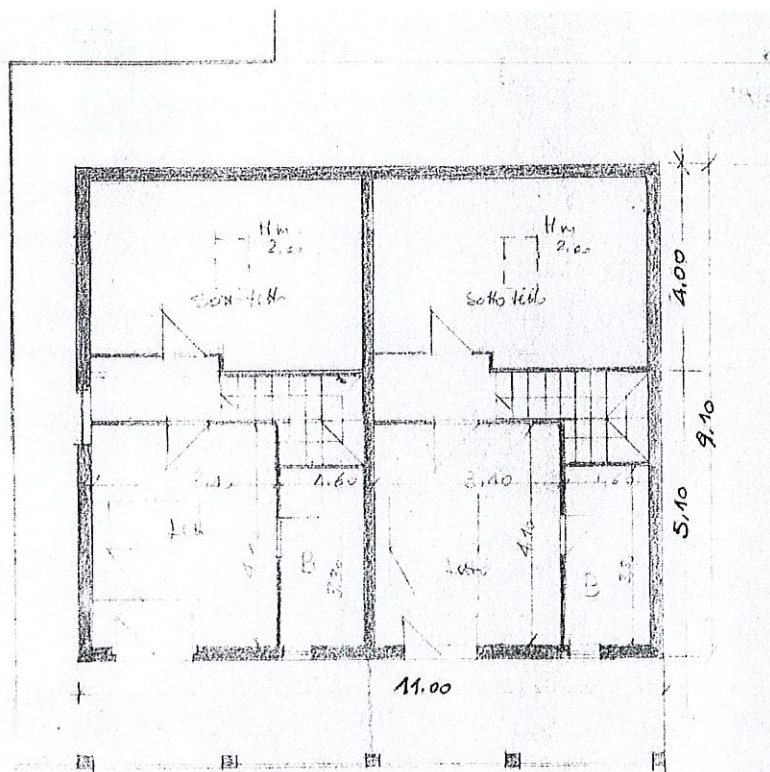
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



PROGETTO C.E. IN VARIANTE PROT. 10002/98/R DEL 25/11/1998

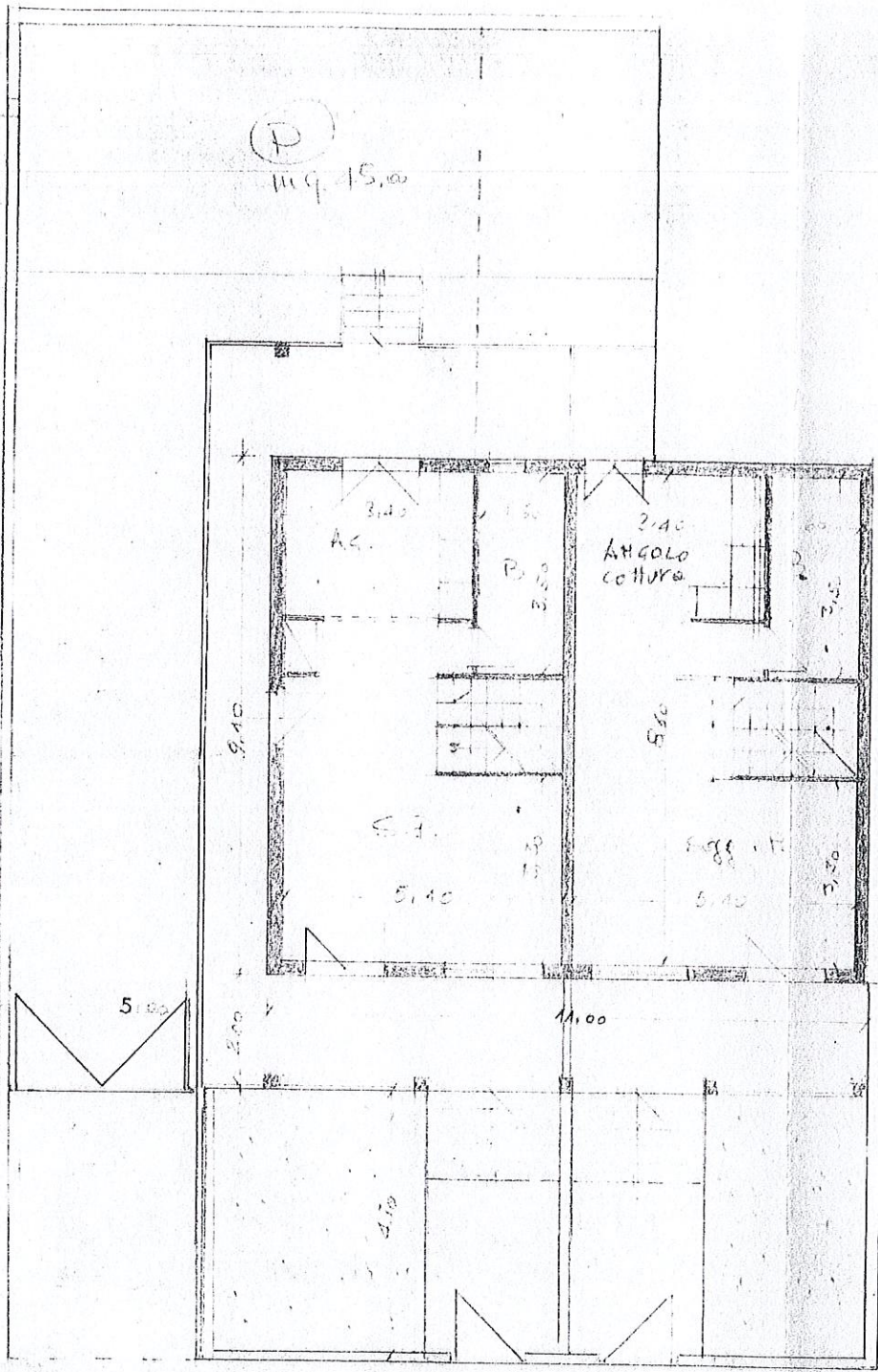


PIANTA PIANO INTERRATO 1:100  
VARIANTE



PIANTA PIANO PRIMO 1:100  
VARIANTE





PIANTA PIANO TERRA 1:100

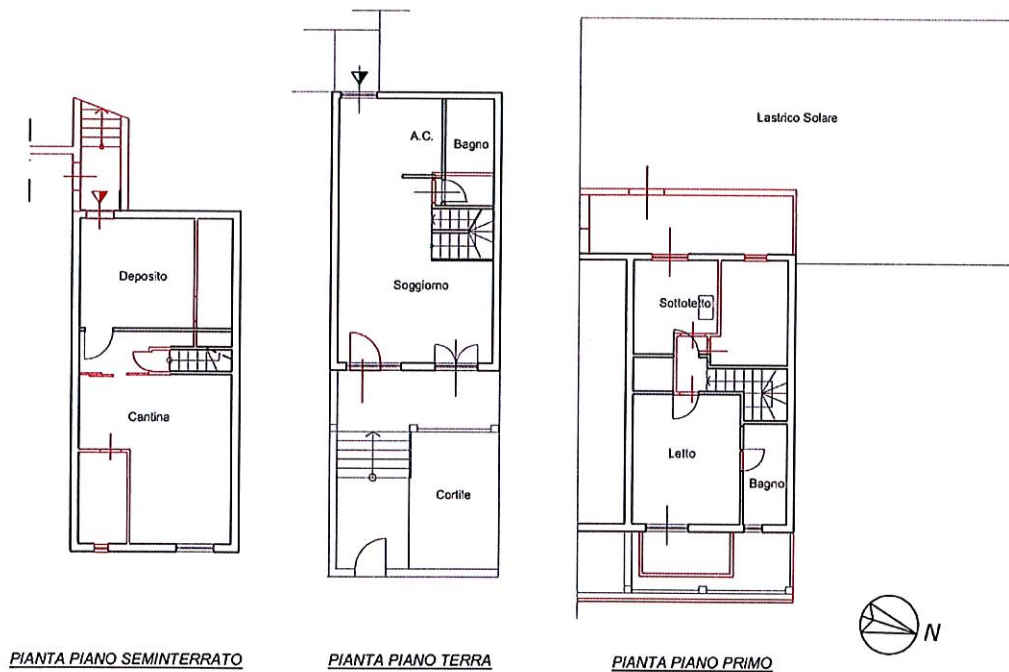
VARIANTE



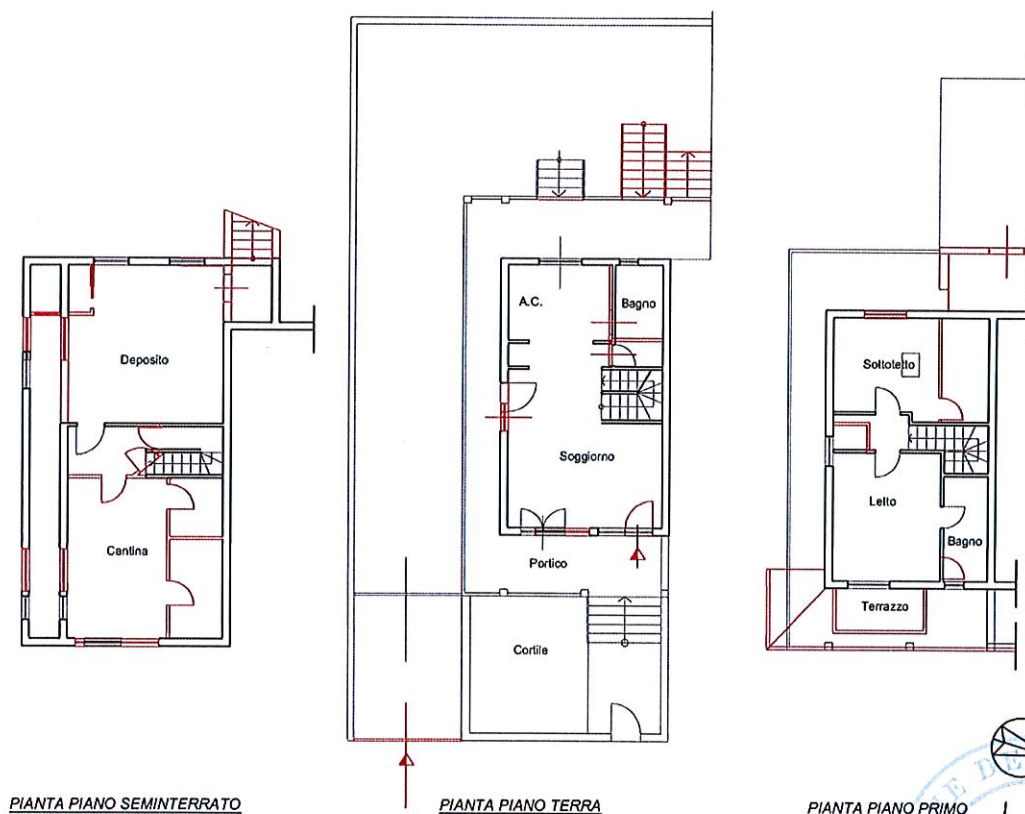
23/34

**SCHEMI PLANIMETRICI\_SOVRAPPOSIZIONI**  
**STATO DI FATTO / PROGETTO C.E. IN VARIANTE N. 10002/98**  
**INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'**

**APPARTAMENTO CIVICO N. 14/A**

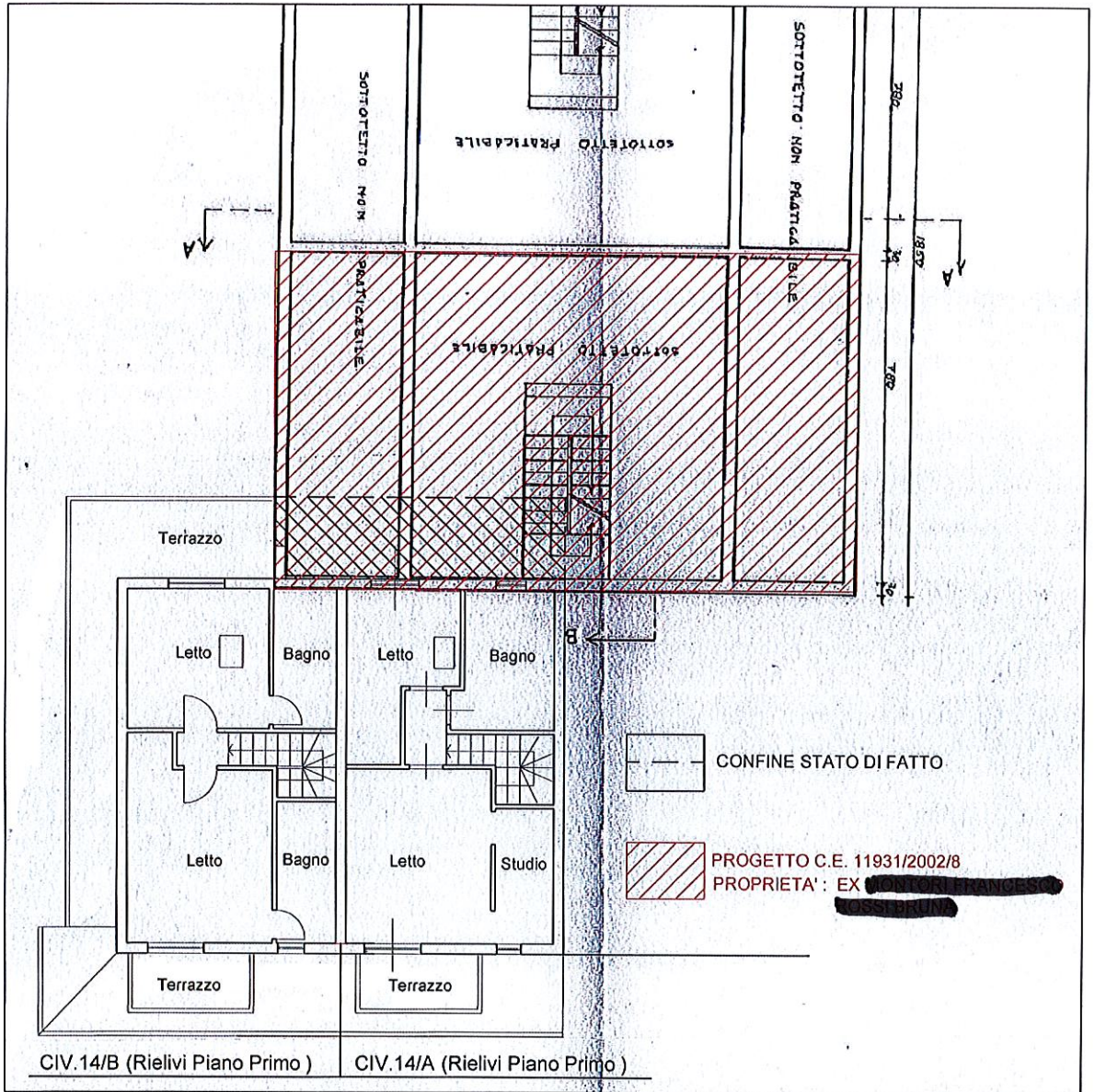


**APPARTAMENTO CIVICO N. 14/B**



**SCHEMA PLANIMETRICO\_SOVRAPPOSIZIONE**  
**STATO DI FATTO / PROGETTO C.E. N. 11931/2002/8**  
**INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'**

**LASTRICO SOLARE**



Da attente ricerche negli uffici competenti del Comune di Anguillara, grazie alla collaborazione del personale impiegato, è stata reperita anche una Pratica presentata dal Sig. XXXXX XXXXX (usufruttuario), in data 12/05/2011, per Manutenzione/Completamento del fabbricato: “Comunicazione di lavori di manutenzione e messa in sicurezza”, con la quale si intendevano completare le opere concesse (Rif. C.E. 50/56 + 57/98 + 10002/98), ma con termini scaduti, purtroppo sequestrata dai Carabinieri (Vedere Allegato n°12), per cui non è stato possibile reperire atti e/o elaborati che possano legittimare le variazioni rilevate nei sopralluoghi CTU.



Al fine di mettere in sicurezza il Lastrico Solare e sanare le opere abusive nei due appartamenti 14/A e 14/B (Ripristino funzionale delle Cantine e dei Depositi; Rappresentazione dei nuovi locali/ripostigli realizzati; Conversione dei bagni in Lavatoi al Piano Seminterrato; - Ripristino funzionale delle camere da letto con H media = 2,30 mt. in locali Sottotetto; Giusta rappresentazione grafica delle minime Variazioni Prospettiche), sarà necessario presentare una **S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria Postuma**, ai sensi del DPR 380/2001 art. 37 e relativa Variazione Catastale, previo pagamento delle spese tecniche, oneri amministrativi e sanzione:

TOTALE SPESE PER TECNICO	€ 3.172,00*
DIRITTI DI ISTRUTTORIA (Rif. D.G.C. 183/2017)	€ 500,00
SANZIONE AMMINISTRATIVA MINIMA	€ 1.032,00
TASSE CATASTALI	€ 210,00

---

**TOTALE SPESE PER "SCIA POSTUMA" € 4.914,00**

\*(Vedere Risposta al Quesito n. 16)

**RISPOSTA AL QUESITO N.11:** *Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**RISPOSTA AL QUESITO N.12:** *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;*

L'immobile è attualmente abitato dalla Signora XXXXX XXXXX, che dal 02/08/2012 ha diritto di usufrutto, (1/1 vitalizio derivante dall'atto del 28/07/1998 Pubblico Ufficiale XXXXX XXXXX), dal Sig. XXXXX XXXXX (figlio), comodatario dell'immobile, e da XXXXX XXXXX (nipote e figlio di XXXXX XXXXX).

**RISPOSTA AL QUESITO N.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;*

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali, censi, livelli o usi civici (Vedere Allegati n° 5 e n° 12).

Non esiste condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO N.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;*

All'Atto del pignoramento le Signore XXXXX XXXXX (Usufruttuaria) e XXXXX XXXXX (Diritto di Nuda Proprietà) erano intestatarie della proprietà immobiliare oggetto di E.I.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 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;*

L'immobile (n. 2 abitazioni + lastrico solare), è pignorato nella sua totalità. L'immobile suddetto, per le caratteristiche costruttive e catastali, può essere frazionato in tre distinti lotti, con corte comune (Sub 523).

**RISPOSTA AL QUESITO N.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 avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai 9 anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione,ive non trascritti primi 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 adeguatamente 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.*

La sottoscritta C.T.U. ha determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo nel debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito:

- *Definizione preliminare*, sulla scorta di una sufficiente estesa indagine di mercato, di un valore zonale attuale, di un immobile di riferimento ad esso surrogabile, definibile statisticamente, medio ideale;
- *Definizione dei vari parametri*, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- *Comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento*, assunti in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro



caratteristiche e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente un preciso dato di riferimento, in senso negativo o positivo;

- *Trasposizioni di tali differenze*, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Procedendo come indicato si avrà:

- VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO.

La semplice indagine di mercato (Agenzie Immobiliari: LIVING 360 SRLS, TECNOCASA e GLOBALHOUSES) svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di appartamenti situati in zona, in fabbricati di epoca non recente ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie", ha consentito alla sottoscritta C.T.U. di identificare il valore unitario di mercato variabile tra €/mq. 1.350,00 ed €/mq. 1.650,00.

In ultima analisi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari ad €/mq. 1.500,00.

- PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO.

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri fondamentali, in appresso elencati:

- Parametro zonale, ovvero: ubicazionale, di utenza, posizionale;
- Parametro costruttivo, ovvero: strutturale, di finitura, impiantistica;
- Parametro funzionale;
- Parametro urbanistico;
- Parametro estetico - architettonico.

- COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE A QUELLO DI RIFERIMENTO.

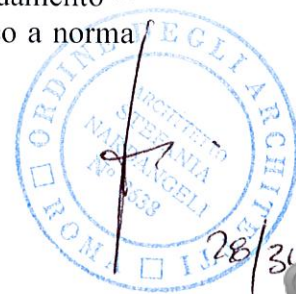
Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito "ideale di riferimento" ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, si ha:

**Parametri zonali:**

L'ubicazione zonale periferica, la posizione dell'immobile con affaccio su una strada di P.R.G., vicino ad una strada di importante comunicazione ma lontano dai servizi, connotano l'immobile in termini certamente non incrementali rispetto a quelli definiti medi, pertanto si assume un coefficiente pari ad 0,95.

**Parametri costruttivi:**

- **Strutturale:** l'assenza di quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali induce l'adozione di un coefficiente pari ad 1,00.
- **Finitura:** le caratteristiche di finitura, ancora attuali nella progettistica del luogo, inducono ad un coefficiente pari ad 1,00.
- **Impiantistico:** l'appartamento usufruisce degli impianti di riscaldamento - produzione di acqua calda per bagno e per cucina, elettrico e telefonico a norma per cui induce ad un coefficiente pari ad 1,00.



**Parametri funzionali:** In termini di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zonali, vuoi interne che esterne, appaiono in linea con la zona inducono l'applicazione di un coefficiente pari a 1,00.

**Parametri urbanistici:**

Il parziale rispetto delle norme urbanistiche nella esecuzione dell'immobile e la corretta identificazione catastale come riportata nel N.C.E.U., tranne che per i numeri civici, induce all'applicazione di un coefficiente pari ad 0,95.

**Parametri di trasformazione:**

La distribuzione degli spazi interni allo stato attuale, non consente possibilità di modifiche. La razionalità dell'impianto e il suo mantenimento induce l'applicazione di un coefficiente pari a 1,00.

**Parametri architettonici:**

Lo sviluppo architettonico dell'immobile tipico del luogo, senza particolari caratteri significativi e senza pregi formali, inducono l'applicazione di un coefficiente pari a 1,00.

**Determinazione del coefficiente totale di comparazione.**

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'appartamento di che trattasi, risulta pari a:

$$C_{tot} = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 0,90$$

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI APPARTAMENTI**

Applicando il  $C_{tot} = 0,90$  funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile di causa, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore unitario "medio" di riferimento, pari a €/mq. 1.500,00, si ottiene il valore unitario dell'appartamento pari a:

$$\text{€mq. } 1.500,00 \times 0,90 = \text{€mq. } 1.350,00$$

- **CIVICO N. 14/A**

Tenuto conto che la superficie commerciale utile è pari a :

S.U. Abitazione	mq.	131,20 x 1,00 =	mq.	131,20
S.N.R. Portico/Terrazzi	mq.	27,15 x 0,40 =	mq.	10,86
S.N.R. Cortile di accesso	mq.	23,65 x 0,15 =	mq.	3,54
S.N.R. Area Comune	mq.	131,05 x 1/3 x 0,10 =	mq.	4,36

**Totale Superficie Commerciale = circa mq. 150,00**

**Il Valore dell'Appartamento civ. 14/A sarà:**

$$\text{€mq. } 1.350,00 \times \text{mq. } 150,00 = \text{€ } 202.500,00$$

*(euro duecentoduemilacinquecento/00)*

- **CIVICO N. 14/B**

Tenuto conto che la superficie commerciale utile è pari a :

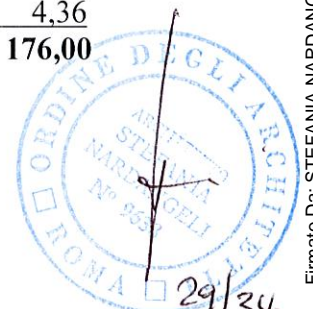
S.U. Abitazione	mq.	142,25 x 1,00 =	mq.	142,25
S.N.R. Portico/Terrazzi	mq.	64,50 x 0,40 =	mq.	25,80
S.N.R. Cortile di accesso	mq.	26,25 x 0,15 =	mq.	3,93
S.N.R. Area Comune	mq.	131,05 x 1/3 x 0,10 =	mq.	4,36

**Totale Superficie Commerciale = circa mq. 176,00**

**Il Valore dell'Appartamento civ. 14/B sarà:**

$$\text{€mq. } 1.350,00 \times \text{mq. } 176,00 = \text{€ } 237.600,00$$

*(euro duecentotrentasettemilaseicento/00)*



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LASTRICO SOLARE

Considerando che il Lastrico Solare, pur avendo possibilità di trasformazione (Vedere C.E. n. 11931/2002/8 - SCADUTA), catastalmente risulta oggi solo una UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Categoria F/3);

Per determinarne il Valore, si terrà conto delle valutazioni "a corpo" fornite dalle Agenzie Immobiliari di zona.

Quindi, la semplice indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili situati in zona, in fabbricati di epoca non recente ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie", ha consentito alla sottoscritta C.T.U. di identificare il valore unitario di mercato variabile tra € 14.400,00 (Agenzia GLOBALHOUSES) ed € 14.000,00 (Agenzia TECNOCASA).

In ultima analisi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato medio pari a € 14.200,00. A questo va aggiunto 1/3 del valore della Corte Comune pari a € 5.886,00.

**Il Valore del Lastrico solare sarà:**

$$\text{€ } 14.200,00 + \text{€ } 5.886,00 = \text{€ } 20.086,00$$

*(euro ventimilazeroottantasei/00)*

## DETRAZIONI

**- LAVORI DI MESSA IN PRISTINO/SICUREZZA AI FINI DELLA SANATORIA:**

### **ABITAZIONE 14/A**

- 1) Piano Seminterrato: Trasformazione del bagno in lavanderia;
- 2) Piano Primo/Sottotetto: Trasformazione del bagno in lavanderia;
- 3) Piano Primo Abitabile: Ripristino funzionale del bagno originale, trasformato abusivamente in Studio;

**Costo stimato** per demolizioni e messa in pristino a regola d'arte, compresa IVA 22% **€ 12.590,00**

### **ABITAZIONE 14/B**

- 1) Piano Seminterrato: Trasformazione del bagno in lavanderia;
- 2) Piano Primo/Sottotetto: Trasformazione del bagno in lavanderia;

**Costo stimato** per demolizioni e messa in pristino a regola d'arte, compresa IVA 22% **€ 6.588,00**

### **LASTRICO SOLARE**

- 1) Chiusura/Completamento muro divisorio, a confine con le terrazze degli appartamenti;
- 2) Manutenzione Straordinaria delle parti in c.a. ammalorate e impermeabilizzazione, comprese opere provvisoriale;

**Costo stimato** per Messa in Sicurezza a regola d'arte, compresa IVA 22% **€ 2.440,00**



- **S.C.I.A. EDILIZIA in Sanatoria**, comprese Variazioni Catastali, per le opere realizzate in difformità agli accatastamenti, ma conformi alle norme vigenti (Vedere la Risposta al Quesito n° 10):

ONORARIO DEL TECNICO ( Imp. ) € 2.500,00  
C.N.P.A. 4% € 100,00

-----  
SOMMA € 2.600,00  
IVA 22% € 572,00

-----  
TOTALE SPESE PER TECNICO € 3.172,00  
DIRITTI DI SEGRETERIA/ISTRUTTORIA € 500,00  
SANZIONE AMMINISTRATIVA MINIMA € 1.032,00  
TASSE CATASTALI € 210,00

-----  
**TOTALE SPESE SANATORIA € 4.914,00**

**LOTTO 1 - VALORE DELL'APPARTAMENTO 14/A**

(DETRATTE LE SPESE):

€ 202.500,00 - € 12.590,00 - € (4.914:3) = **€ 188.272,00**

*(euro centoottantomiladuecentosettantadue /00)*

**(Esclusa IVA come per legge)**

**LOTTO 2 - VALORE DELL'APPARTAMENTO 14/B**

(DETRATTE LE SPESE):

€ 237.600,00 - € 6.588,00 - € (4.914:3) = **€ 229.374,00**

*(euro duecentoventinovemilatrecentosettantaquattro/00)*

**(Esclusa IVA come per legge)**

**LOTTO 3 - VALORE DEL LASTRICO SOLARE**

(DETRATTE LE SPESE):

€ 20.086,00 - € 2.440,00 - € (4.914:3) = **€ 16.008,00**

*(euro sedicimilaotto/00)*

**(Esclusa IVA come per legge)**

**SOMMANDO I VALORI SOPRA CALCOLATI SI AVRA':**

**VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE**

(N.2 APPARTAMENTI + LASTRICO SOLARE):

€ 188.272,00 + € 229.374,00 + € 16.008,00 = **€ 433.654,00**

*(euro quattrocentotrentatremilaseicocinquantaquattro/00)*

**(Esclusa IVA come per legge)**



## CALCOLO DELLA NUDA PROPRIETA'

- Considerando che attualmente in tutte le unità immobiliari, valutate come sopra, la signora **XXXXX XXXXX**, nata ad Anguillara Sabazia in data **04/08/1939 (86 ANNI)**, gode del **“Diritto di: Usufrutto per 1/1 vitalizio”**;

Di seguito si riporta il calcolo del **Valore della Nuda Proprietà** dell'immobile pignorato:

Premessa

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con decreto del 27/12/2024, ha pubblicato i diritti di Usufrutto e delle rendite o pensioni per il 2025 sulla base del nuovo tasso di interesse legale.

Con il **Decreto Ministeriale del 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. serie Generale n. 305 del 31/12/2024**, sono stati pubblicati i coefficienti per il calcolo dell'usufrutto in vigore dal 1° gennaio 2025 (vedere la tabella riportata sotto): notare che il **tasso legale di riferimento** utilizzato per la suddetta tabella dei coefficienti è pari al **2,50%**.

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO A VITA CALCOLATE AL SAGGIO DI INTERESSE LEGALE DELLO 2,50%

TABELLA

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00



## CALCOLO NUDA PROPRIETA'

### **NUDA PROPRIETA' ABITAZIONE CIVICO 14/A**

Valore € 188.272,00 x tasso 2,5% x coeff. 8 (86 anni) =

**€ 37.654,40 (usufrutto vitalizio)**

VALORE NUDA PROPRIETA' = € 188.272,00 - € 37.654,40 =

**€ 150.617,00**

### **NUDA PROPRIETA' ABITAZIONE CIVICO 14/B**

Valore € 229.374,00 x tasso 2,5% x coeff. 8 (86 anni) =

**€ 45.875,80 (usufrutto vitalizio)**

VALORE NUDA PROPRIETA' = € 229.374,00 - € 45.875,80 =

**€ 183.498,00**

### **NUDA PROPRIETA' LASTRICO SOLARE**

Valore € 16.008,00 x tasso 2,5% x coeff. 8 (86 anni) =

**€ 3.201,60 (usufrutto vitalizio)**

VALORE NUDA PROPRIETA' = € 16.008,00 - € 3.201,60 =

**€ 12.806,00**

**SOMMANDO I VALORI SOPRA CALCOLATI SI AVRA':**

### **VALORE TOTALE NUDA PROPRIETA'**

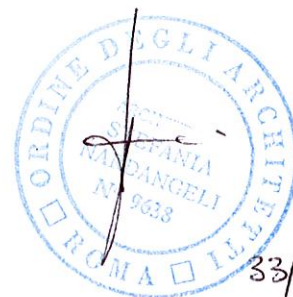
N. 2 APPARTAMENTI (14 A + 14 B) + LASTRICO SOLARE:

€ (150.617,00 + 183.498,00 + 12.806,00)

**= € 346.921,00**

*(euro trecentoquarantaseimilanovecentoventuno /00)*

**(Esclusa IVA come per legge)**



## CONCLUSIONI:

Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti allegati:

- 1) Verbale di Sopralluogo CUSTODE GIUDIZIARIO in data 18/06/2025;
- 1 Bis) Verbale di Sopralluogo CTU in data 09/07/2025;
- 2) Documentazione Fotografica;
- 3) Certificazione Notarile Sostitutiva/ Iscrizioni e Trascrizioni;
- 4) Visure Storiche Immobili e Planimetrie;
- 5) Individuazione Immobili: Mappe, Stradario, Vincoli e P.R.G.;
- 6) Certificato di morte di XXXXX XXXXX;
- 6 Bis) Estratto atto di Matrimonio di XXXXX XXXXX / XXXXX XXXXX;
- 7) Copia C.E. in Sanatoria n. 9489/R del 12/05/1987 + Elaborato grafico + Certificato di agibilità n. 759/91R
- 8) Copia C.E. n. 50/96, Prot. 18293/95 del 16/10/1996 + Elaborato grafico + Nuova C.E. per Completamento lavori Prot. 16916/97/R;
- 9) Copia C.E. n. 10002/98/R del 25/11/1998 + Elaborato Grafico;
- 10) Copia C.E. n. 11931/2002/8 + Elaborato Grafico;
- 11) Copia Comunicazione lavori di manutenzione e messa in sicurezza Prot. n. 11103 del 12/05/2011 (pratica senza elaborato grafico);
- 12) Copia Attestazione Inesistenza Usi Civici – Lettera del Comune Prot. n. 24206 del 15/07/2025;
- 13) Agenzie Immobiliari;
- 14) Perizia di Stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- 15) Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali (formato .rtf);
- 16) Descrizione dell'Immobile oggetto di stima (formato .rtf).

Della presente Relazione viene prodotta copia PDF da inviare via PEC al Sito del Tribunale.

Con quanto sopra si ritiene di avere assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Civitavecchia, lì 12/02/2026

IL C.T.U.  
Dott.ssa Arch. Stefania Nardangeli

