

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione R.G.E. n. 21/2025**

**Promossa da:**

  

---

**Contro :**

  

---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**C.T.U. arch. Alessandro Modanesi**

Piazza G. Matteotti 14 - 01016 Tarquinia (VT)

Prossima Udienza: 16 settembre 2025

## SOMMARIO

1. PREMESSA : INCARICO – QUESITI DEL GIUDICE
2. CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito 1 :

### **VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

Risposta al quesito 2 :

### **ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

Risposta al quesito 3 :

### **ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Risposta al quesito 4 :

### **ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO**

Risposta al quesito 5 :

### **ACQUISISCA ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Risposta al quesito 6 :

### **DESCRIZIONE DEL BENE : UBICAZIONE – CONFINI – CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE – DOTAZIONE IMPIANTI – STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE**

Risposta al quesito 7 :

### **CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO**

Risposta al quesito 8 :

### **VARIAZIONI CATASTALI ED EVENTUALE AGGIORNAMENTO**

Risposta al quesito 9 :

### **STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE – VINCOLI URBANISTICI**

Risposta al quesito 10 :

**CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE – AGIBILITA'**

Risposta al quesito 11 :

**PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

Risposta al quesito 12 :

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Risposta al quesito 13 :

**OCCUPAZIONE DEL CONIUGE**

Risposta al quesito 14 :

**VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI – DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI**

Risposta al quesito 15 :

**QUOTE DI PROPRIETA'**

Risposta al quesito 16 :

**DICA SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI**

Risposta al quesito 17 :

**DETERMINI IL VALORE DEL BENE**

4. **CONCLUSIONI**
5. **Allegato 1** – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
6. **Allegato 2** – DOCUMENTAZIONE CATASTALE  
(Planimetria Catastale – Visura Storica)
7. **Allegato 3** – ISPEZIONE IPOTECARIA
8. **Allegato 4** – DOCUMENTAZIONE DEL SOPRALLUOGO  
(Verbale del sopralluogo – Rilievo – Restituzione al CAD)
9. **Allegato 5** – DOCUMENTAZIONE TITOLI EDILIZI
10. **Allegato 6** – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
11. **Allegato 7** – QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI – BORSINO IMMOBILIARE
12. **Allegato 8** – CERTIFICATO URBANISTICO – USI CIVICI
13. **Allegato 9** – ESTRATTO DI MATRIMONIO

## INCARICO

Il G. E. dott. Stefano Palmaccio in data 25/03/2025 ha nominato consulente tecnico di ufficio, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi con studio in Tarquinia in Piazza G. Matteotti 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con n. 663 ; dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito, è stato incaricato di rispondere ai quesiti sotto riportati.

## QUESITI

- 1) **verifici**, 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 stata 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 la trascrizione del pignoramento.
  - In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
  - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, 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) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) **descriva**, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 7) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 8) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 10) **indichi la conformità o meno** della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della **normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca 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.
- 13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale**;
- 14) **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;
- 15) **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;

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

### CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- In data 26/03/2025 allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente tramite portale pst.giustizia.it - Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, ha esaminato attentamente gli atti processuali;
- In data 26/03/2025 il sottoscritto CTU ha richiesto la visura storica e la planimetria catastale **(allegato 2)**;
- In data 31/03/2025 via portale SUE dell'Ufficio Tecnico del Comune di S.Marinella(RM), il sottoscritto CTU ha richiesto copia dei titoli edilizi dell'immobile pignorato **(allegato 5)**;
- In data 10/04/2025, alle ore 9.30, il sottoscritto CTU accompagnato dal custode del bene, si reca presso l'immobile oggetto del procedimento nel Comune di S.Marinella (Rm); non essendo presente il proprietario dell'alloggio, il sopralluogo è stato rinviato al 15/04/2025 alle ore 10.30 ed è stato possibile accedere ai luoghi e procedere al rilievo metrico e fotografico dell'intera unità;
- Il CTU legge i quesiti posti dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia e ne consegna copia al rappresentante del debitore; dopo l'esame degli stessi, ispeziona attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue una verifica dimensionale degli immobili; la riunione termina alle ore 11,30 dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale **(allegato 4)**;
- In data 30/05/2025 il sottoscritto CTU ha ricevuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Marinella(RM), per via telematica, copia di alcuni titoli edilizi**(allegato 5)**.; in data 26/06/2025 il sottoscritto CTU si reca presso il Comune di Santa Marinella per ricevere copia di tutti i titoli edilizi rilasciati **(allegato 5)**.

RISPOSTA AI QUESITIRisposta al quesito n. 1

- › Eseguito il preliminare controllo di regolarità ed efficacia della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma.

Risposta al quesito n. 2

- › Dalla verifica della documentazione ho rilevato che il creditore procedente ha depositato Certificato Notarile per il ventennio precedente alla data del pignoramento, dove sono riportati i diversi atti di trasferimento e le diverse trascrizioni.

Risposta al quesito n.3› **IPOTECHE**

- ☐ *ipoteca volontaria* a garanzia di mutuo fondiario, atto \_\_\_\_\_ del 19/05/2011 repertorio n. 93008/22947 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 27 maggio 2011 al numero generale 5652 e al numero particolare 1082 a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. con sede in Milano, via della Moscova 33 a carico di

\*quale debitore non datore di ipoteca(**allegato 3**);

gravante su immobile ubicato a Santa Marinella(RM) riportato in NCEU a :

Foglio 11 Particella 1090 Sub 3 graffato al Foglio 11 Particella 1090 Sub 15

Foglio 11 Particella 15 Sub 15

› **PIGNORAMENTI**

- ☐ trascritto a Civitavecchia atto Uff. Giud. Corte di Appello di Roma del 10/02/2025 repertorio n. 149 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Civitavecchia in data 18/02/2025 al numero generale 1572 e al numero particolare 1202 \_\_\_\_\_ a carico \_\_\_\_\_ gravante su immobile ubicato a Santa Marinella(RM) riportato in NCEU a :

Foglio 11 Particella 1090 Sub 3, graffato al Foglio 11 Particella 1090 Sub 15

Foglio 11 Particella 15 Sub 15

per i diritti pari a 1/1.

› **SEQUESTRI**

- ☐ *non risultano sequestri;*

› **DOMANDE GIUDIZIALI**

- ❑ non risultano trascritte domande giudiziali;

› **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

- ❑ non risultano sentenze dichiarative di fallimento;

› **ATTI D'OBBLIGO**

- ❑ risultano atti d'obbligo a favore del Comune di Santa Marinella(RM) sottoscritti al momento del rilascio della Concessione Edilizia e successive varianti\*.

\*(come meglio riportato al punto 10 della presente relazione)

› **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- ❑ non risultano stipulati contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia

Risposta al quesito n.4-5

› **ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

- ❑ risulta agli atti la certificazione della Dott. \_\_\_\_\_  
 Vetere(CE), redatta in data 18/02/2025, per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1. \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili ubicati nel Comune di Santa Marinella(RM)

- riportato in NCEU a Fg 11 Par.IIa 1090 Sub 15, graffato al Fg 11 Part.IIa 1090 Sub 3 natura A/7 consistenza 5,5 vani in Loc. Vernacce via Orbetello n.5
- riportato in NCEU a Fg 11 Par.IIa 15 Sub 15 natura C/6 consistenza 12mq in Loc. Vernacce via Talamone snc

sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio \_\_\_\_\_  
 19/05/2011 repertorio n. 93007/22946 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 27/05/2011 al numero di registro generale 5651 e numero di registro particolare 3316 da potere di \_\_\_\_\_ a Roma,  
 ( \_\_\_\_\_ ) 5 a Leonforte(EN);

2. a \_\_\_\_\_, la quota pari ad ½ ciascuno degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 09/09/1988 Rep. 20348 Notaio Paolo \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ trascritto il 28/09/1988 nn. 8309/4699 da potere di Soc. La \_\_\_\_\_

Risposta al quesito n. 6} **DESCRIZIONE DEL BENE**» Ubicazione

Il fabbricato oggetto della perizia è ubicato all'interno del residence/condominio Poggio del Principe, nel Comune di Santa Marinella (RM) in area semicentrale a Nord del centro abitato, con ingresso su via Milano al civico 1. Il complesso immobiliare nella sua totalità è un insieme di fabbricati costituiti da villini a schiera con interposte aree comuni destinate a parcheggi e servizi; i fabbricati si elevano per un'altezza massima di 2 piani e ciascuna delle unità residenziali gode di una piccola area scoperta che precede l'ingresso all'alloggio.

La zona non è servita da mezzi pubblici e le più vicine attività commerciali sono ubicate a circa 600m di distanza, oltre la ferrovia che separa l'area Nord della città da quella costiera.

Come in molte aree urbane prossime alla Capitale e collegate a quest'ultima da ferrovia, negli ultimi anni anche nel Comune di Santa Marinella il mercato immobiliare delle unità residenziali dotate di spazi scoperti hanno visto incrementare la domanda e di conseguenza il loro valore di mercato, rendendosi appetibili anche per il mercato delle prime case sebbene originariamente destinate quasi esclusivamente ad un mercato di seconde case / case per vacanze estive.

» Confini

L'U.I. oggetto del presente pignoramento ha solo 1 lato libero che affaccia sul viottolo d'ingresso alle diverse unità abitative, mentre sugli altri 3 lati è in adiacenza con altri alloggi.

» Caratteristiche sommarie del bene

IL fabbricato è composto dalle seguenti unità e vani:

Piano Terra

area esterna pavimentata + portico + soggiorno + cucina + bagno

-

Scala interna di collegamento tra il P.T. ed il 1P.

-

Piano Primo

2 camere + bagno + terrazza coperta

» Caratteristiche generali e costruttive

Le fondazioni sono state realizzate presumibilmente con cordolo continuo; le strutture portanti verticali sono realizzate in c.a. e muratura; gli orizzontamenti sono costituiti da cordoli e travi in cemento armato nonché da solai con travetti ed interposti elementi in laterizio debitamente dimensionati secondo le necessità statiche, mentre la copertura è a falda inclinata non isolata.

Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura e similari all'interno e con materiali idrofughi all'esterno.

I serramenti esterni sono con telaio in legno e vetro singolo, tutte le aperture sono protette da grata in ferro antintrusione; i serramenti interni sono in legno in buono stato di manutenzione.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in gres mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti in gres ceramico.

» *Dotazione Impianti*

L'impianto elettrico, così come l'impianto termoidraulico sono quelli originari e quindi non a norma.

L'appartamento è riscaldato da radiatori installati in tutte le stanze, con fornitura di acqua calda sia per riscaldamento che per uso idrico-sanitario prodotta da caldaia tradizionale alimentata a metano.

Le camere ed il soggiorno sono dotati di split per il raffrescamento estivo collegati a pompe di calore esterne agli ambienti. Lo scarico in fogna è funzionante.

» *Stato di conservazione dell'Immobile*

L'unità nella sua interezza si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione buone.

» *Documentazione Fotografica*

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (**allegato 1**);

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

» *Consistenza*

La consistenza sarà determinata considerando la superficie commerciale; vedi criteri per il calcolo delle superfici (**allegato 6**);

La superficie lorda ragguagliata dell'immobile risulta pari a 82,70mq, arrotondabile a 83,00mq.

*Risposta al quesito n. 7*

> **CONFORMITA' CON I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO**

Risulta conforme la descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

*Risposta al quesito n. 8*

> **VARIAZIONI CATASTALI**

IL fabbricato è regolarmente accatastato (**allegato 2**).

*Risposta al quesito n. 9*

> **STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Il Comune di Santa Marinella è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con delibera della Giunta Regionale (D.G.R.) del Lazio n.305 del 11/02/1975 e la variante successiva alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvata con D.C.C. n. 10 del 01/04/2014 approvazione regionale con D.G.R. n. 276 del 07/05/2019, risulta quanto segue: l'area sulla quale insiste la costruzione in esame ricade in area C – area di completamento sottogruppo C2 art. 3 delle NTA.

› **REGIME VINCOLISTICO**

La costruzione non ricade in zona sottoposta a vincoli paesistico-culturali; l'area non ricade in zona a rischio idrogeologico.

Risposta al quesito n. 10

› **CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

IL fabbricato è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.36/1977 e successive varianti.

Allo stato di fatto l'unità residenziale risulta conforme ai titoli edilizi (**allegato 4**).

IL rilascio della L.E. 36/77 fu subordinato alla sottoscrizione da parte dell'Impresa costruttrice di un atto d'obbligo (aggiornato con variante) a favore del Comune di Santa Marinella nel quale venivano stabilite le aree da destinare a parcheggio all'interno dell'area oggetto della lottizzazione.

**AGIBILITA'**

Per il fabbricato è stata rilasciata autorizzazione di Abitabilità in data 12/11/1984 (**allegato 4**).

Risposta al quesito n. 11

› **PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

I beni oggetto di perizia non risultano essere oggetto di procedimenti giudiziari.

Risposta al quesito n. 12

› **STATO DI OCCUPAZIONE**

In virtù di quanto rilevato il giorno del sopralluogo, il bene risulta occupato dal debitore.

Risposta al quesito n. 13

› **OCCUPAZIONE DEL CONIUGE**

IL coniuge non occupa i locali oggetto del procedimento e dall'estratto di matrimonio (**allegato 9**), risulta che il debitore è coniugato con dichiarazione di regime della separazione dei beni.

Risposta al quesito n. 14

› **VINCOLI**

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

› **ONERI CONDOMINIALI**

L'amministratore del Condominio (denominato Poggio del Principe) in data 23/06/2025 ha dichiarato che il debitore ha maturato passività a favore del condominio, per oneri condominiali non corrisposti, pari a 2.751,54€.

› **DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI**

Sull'area non gravano diritti demaniali o usi civici come da CDU rilasciato dal Comune di S.Marinella.

Risposta al quesito n. 15

› **QUOTE DI PROPRIETA'**

Tutti i beni oggetto della presente perizia sono pignorati in quota pari a 1/1 .

Risposta al quesito n. 16} **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Il bene oggetto della perizia può essere venduto esclusivamente come un unico lotto.

Risposta al quesito n. 17} **STIMA DEL VALORE DEL BENE**» Stima sintetico comparativa - vendita

La valutazione dell'immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. In particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con uguali caratteristiche fra le quali superficie commerciale, tipologia, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, finiture e consistenza del fabbricato. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola. Per quanto sopra esposto si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare 2° semestre del 2024 (**allegato 7**), più quelle del Borsino Immobiliare e di alcune Agenzie Immobiliari di zona:

VALORI DI RIFERIMENTO PER ABITAZIONI CIVILI

O.M.I. - Ag. Del Territorio	VALORE a metro quadrato	1.550,00 – 2.300,00
Borsino Immobiliare	VALORE a metro quadrato	1.271,00 – 2.117,00
Agenzie Immobiliari di zona	VALORE a metro quadrato	2.100,00 – 2.500,00

Visto lo stato di conservazione dell'alloggio, è opportuno considerare il valore massimo indicato dall'OMI e dal Borsino Immobiliare per beni di simile tipologia ed ubicati nella stessa area come quello più aderente al valore di mercato del bene; tale valore viene confermato dalla media dei prezzi al mq indicati dalle Agenzie Immobiliari di zona come dato ricavato dalle ultime vendite. La risultante dell'elaborazione aritmetica dei dati sopra riportati risulta essere pari a € 2.254,25 /mq lordo arrotondabile a 2.300,00€.

Al valore finale andrà sottratto il costo per eliminare le passività verso il condominio.

$$\text{valore di mercato cespite} = 2.300,00 \text{ €/mq} \times 83,00 \text{ mq} = 190.900,00\text{€}$$

$$\text{valore di mercato posto auto a corpo} = 3.000,00\text{€}$$

spesa da sottrarre al valore dell'immobile

$$\text{oneri condominiali} = 2.751,54\text{€}$$

---

**VALORE DI MERCATO FINALE 191.148,46€ arrotondabile a 190.000,00€**

## > CONCLUSIONI

A conclusione delle indagini, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, calcolando il valore ottenuto con il procedimento sintetico, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi, dichiara che il valore dei beni pari alla quota di :

1/1 di proprietà della sig.ra Zarfati Joys immobili ubicati nel Comune di Santa Marinella(RM)

- riportato in NCEU a Fg 11 Par.IIa 1090 Sub 15, graffato al Fg 11 Part.IIa 1090 Sub 3 natura A/7 consistenza 5,5 vani in Loc. Vernacce via Orbetello n.5
- riportato in NCEU a Fg 11 Par.IIa 15 Sub 15 natura C/6 consistenza 12mq in Loc. Vernacce via Talamone snc

è stimato pari a :

### **VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE**

**190.000,00€**

**(EURO centonovantamila/00)**

Tarquinia, 10 luglio 2025

