

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 145/2023**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: Stefano Palmaccio

C.T.U.: Egidio Santamaria

CUSTODE: Avv. Andrea Vecchiotti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SI ATTESTA CHE IL CTU HA PROVVEDUTO ALLA NOTIFICA DELLA CONSULENZA DI PRIMA STESURA, COSÌ COME DISPOSTO DAL G.E., SENZA RICEVERE OSSERVAZIONI.

CAPITOLO 1 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare: -In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia 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; allegghi, 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;

DISPONE Altresì che l'esperto estimatore

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

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

- depositi in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:

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

B) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare



l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

C) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

D) una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip

E), F) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)

- intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: L'esecuzione immobiliare fa riferimento a una unità immobiliare sita in Civitavecchia, nel dettaglio l'unità immobiliare è ubicata al piano 2° con una cantina posta al piano seminterrato:

-appartamento ubicato al piano secondo con 5,5 vani catastali con annessa cantina al piano seminterrato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al Foglio 26 particella n. 1182 sub 54, zona censuaria n. 3 categoria A/2 cl 3, vani 5,5, Via Raffaello Sanzio n. 15 scala E interno 7 piano T-2;

Il G.E. dott. Stefano Palmaccio, ha affidato l'incarico di esperto estimatore al sottoscritto in data 23 settembre 2025. Lo scrivente CTU ha accettato l'incarico, prestando giuramento nei modi e termini di legge, in data 01/10/2025;



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01/10/2025	POSITIVO	
	Fascicolo telematico	Dal 30/09/2025	consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	30/09/2025	planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile – acquisizione tabelle OMI	
	Conservatoria	30/09/2025	Ispezione di verifica	
GOOGLE	30/09/2025 E SEGUENTI		Individuazione sito per sopralluogo	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	----	(Tipo dati in relazione)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica/VERIFICA TITOLI EDILIZI	COPIA TITOLI ABILITATIVI		X
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Stralcio foglio di mappa planimetria delle unità immobiliari, visura nominativa e storica		X X X
AGENZIA ENTRATE ANAGRAFE DEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Pubblicità Immobiliare	Ispezione e visura atto di compravendita, visura iscrizioni e trascrizioni		
	Locazioni	Non accertato – si rimanda al custode		
	Stato Civile e Matrimonio	Acquisizione del certificato di stato Civile e certificato di matrimonio		X
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Acquisito direttamente dal CUSTODE		X
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Ultraventennale	--		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	ALLEGATO
Comune di CIVITAVECCHIA VIA RAFFAELE SANZIO N. 15	Sopralluogo	Il sopralluogo è stato eseguito il 27/10/2025	Il sopralluogo si è svolto con regolarità e sono state consentite tutte le indagini necessarie.	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA				
	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Assegnazione della casa coniugale		SI	



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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

RISPOSTA QUESITO N. 1/2

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario	NO			
Certificato notarile	SI	26/09/2025		
Segnalazioni al Giudice: NESSUNA				

Il Creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione Notarile sostitutiva, redatta in data 26/09/2025, dal Notaio Maurizio Lunetta da Palermo.

Si precisa che:

- La certificazione relativa alla unità immobiliari comprende atti di acquisto che sono stati trascritti in data oltre venti anni antecedente la trascrizione del pignoramento;
- Non risulta nel fascicolo telematico il deposito, da parte del creditore procedente, dell'estratto catastale e storico. Nella certificazione Notarile depositata sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato correttamente;
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile. È stato richiesto dal CTU il certificato unico cumulativo di stato civile, residenza, famiglia e matrimonio e allegato a questa perizia.

Risultanze del certificato:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 03.04.2009 ai nn. 4591/973, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.03.2009 ai rogiti del Notaio Gallucci Claudio da Roma, rep. n° 26269/14229, a favore della

_____ e contro _____
 _____ e _____
 _____, per un montante ipotecario di € 336.000,00 ed un capitale di € 168.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di _____ per la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale: - Abitazione di tipo civile (A2) in Civitavecchia foglio 26 particella 407 sub.53

TRASCRIZIONE del 12.06.2023 ai nn. 6072/4584, nascente da atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso il 03.12.2019 dal Tribunale di Civitavecchia (RM) rep. n. 2260, a favore della signora _____ e contro il signor _____, avente per oggetto: - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Civitavecchia foglio 26 particella 1182 sub.1055 - Abitazione di tipo civile (A2) in Civitavecchia foglio 26 particella 1182 sub.54 Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione: Il Tribunale di Civitavecchia nel giudizio rg 2260/2019 ha assegnato la casa coniugale in favore della sig.ra _____.

RISPOSTA QUESITO N. 3

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Immobili:

"Catasto Fabbricati del Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1182 Sub. 53, VIA RAFFAELLO SANZIO n. 15 Scala E Interno 7 Piano T-2, Zona 3, A2, Classe 3, vani 5,5 Rendita di Euro 965,77 "



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 27.07.2023 ai nn. 8177/6206, nascente da verbale di pignoramento immobili del 03.07.2023, Tribunale di Civitavecchia, rep. n° 1829, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] avente per oggetto Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo civile (A2) in Civitavecchia foglio 26 particella 1182 sub.54
SEQUESTRI: NO
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) NO

RISPOSTA QUESITO 4

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	NO
PROVENIENZA (1. F): L'immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED], per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 24.03.2009 in notar Gallucci Claudio di Roma rep. n. 26268/14228, trascritto il 03.04.2009 ai nn. 4590/2947, da potere dei signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], ai quali, detto immobile era pervenuto per successione alla madre [REDACTED], deceduta il [REDACTED], per la quale si rilevano: - Denuncia di successione n.20 Volume 393/7, presentata all'Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM) il 21.06.2008, trascritta il 08.04.2009 ai nn. 4793/3043. - Denuncia di successione n.13 Volume 411/9, presentata all'Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM) il 27.05.2009, trascritta il 25.08.2009 ai nn. 10872/6553. Per dette successioni ed in riferimento all'atto notarile pubblico del 24.03.2009 ai rogiti del notaio Gallucci Claudio di Roma, rep. n. 26268/14228, è stata trascritta in data 03.04.2009 ai nn. 4589/2946, l'accettazione tacita dell'eredità della predetta de cuius, da parte degli eredi sopra indicati.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): Situazione degli intestati dal 31/03/2009 1 [REDACTED]-Proprieta' 1/1 fino al 24/03/2009 Dati derivanti da: Atto del 31/03/2009 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 26296 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Rettifica la trasc. n.484/1977 Nota presentata con Modello Unico n. 2945.1/2009 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 06/04/2009;	

Situazione degli intestati dal 24/03/2009 1 [REDACTED]
 Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 12/12/2018 2 [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 12/12/2018 Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/03/2009 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 26268 - COMPRAVENDITA IST. RM 1467028/111 Voltura n. 7.1/2012 - Pratica n. RM0000075 in atti dal 02/01/2012;

Situazione degli intestati dal 24/03/2009 1 [REDACTED] - Prop. 1/2 in regime di comunione beni con [REDACTED] fino al 31/03/2009 [REDACTED] - Prop. 1/2 in regime di comunione beni con [REDACTED] fino al 31/03/2009 Dati derivanti da: Atto del 24/03/2009 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 26268 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2947.1/2009 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 06/04/2009;

Situazione degli intestati dal 07/05/2006 1 [REDACTED] - Proprietà' 1/3 fino al 24/03/2009 2 [REDACTED] - Proprietà' 1/3 fino al 24/03/2009 3 [REDACTED] - Proprietà' 1/3 fino al 24/03/2009 Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/05/2006 - UU Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 393 n. 20 registrato in data 21/06/2007 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED] Voltura n. 35545.1/2009 - Pratica n. RM0360179 in atti dal 17/03/2009;

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 1 [REDACTED] (1) Proprietà' 1000/1000 fino al 07/05/2006 Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

RISPOSTA QUESITO N. 5

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1182 Sub. 53, VIA RAFFAELLO SANZIO n. 15 Scala E Interno 7 Piano T-2, Zona 3, A2, Classe 3, vani 5,5 Rendita di L. 3.740;

Situazione degli intestati dal 31/03/2009 [REDACTED] - Proprietà' 1/1 fino al 24/03/2009 Dati derivanti da: Atto del 31/03/2009 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 26296 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Rettifica la trasc. n.484/1977 Nota presentata con Modello Unico n. 2945.1/2009 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 06/04/2009 Situazione degli intestati dal 24/03/2009 1 [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 12/12/2018 2 [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 12/12/2018 Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/03/2009 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 26268 - COMPRAVENDITA IST. RM 1467028/111 Voltura n. 7.1/2012 - Pratica n. RM0000075 in atti dal 02/01/2012;

Situazione degli intestati dal 24/03/2009

[REDACTED] - Prop. 1/2 in regime di comunione beni con [REDACTED] fino al 31/03/2009 [REDACTED] - Prop. 1/2 in regime di comunione beni con [REDACTED] fino al 31/03/2009 Dati derivanti da: Atto del 24/03/2009 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 26268 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2947.1/2009 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 06/04/2009;



Situazione degli intestati dal 07/05/2006 1 [REDACTED]
 [REDACTED]-Proprieta' 1/3 fino al 24/03/2009 2 [REDACTED]
 [REDACTED]-Proprieta' 1/3 fino al 24/03/2009 3 [REDACTED]
 [REDACTED] - Proprietà 1/3 fino al 24/03/2009 Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/05/2006 - UU Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 393 n. 20 registrato in data 21/06/2007 - SUCC. IN MORTE DI [REDACTED]
 Voltura n. 35545.1/2009 - Pratica n. RM0360179 in atti dal 17/03/2009;
 Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico 1 [REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprietà 1000/1000 fino al 07/05/2006 Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

RISPOSTA QUESITO N. 6

Descrizione immobile

Immobile

Tipo: Unità Immobiliare sita in Civitavecchia in Via Raffaello Sanzio si sviluppa su un unico livello a piano secondo con annessa cantina al piano seminterrato

COMUNE
 VIA / CIVICO
 PIANO/INTERNO

UNITÀ AMBIENTALE

SUPERF. CALPESTABILE

Appartamento
 Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Vani principali mq 76,00
 Cantina al 30% mq 4,00
 Veranda al 30% mq 6,00
 Parti condominiali mq 8,00

Aree scoperte esclusive mq 0,00

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE

Mq 94,00

Accessori dell'immobile

CANTINA

SUPERF. CALPESTABILE

12,00

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria catastale all. 4

CONFINI

Via Raffaello Sanzio

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
26	1182	54		A/2	3	5,5	99 mq	Euro 639,12

Indirizzo: Via Raffaello Sanzio n. 15 scala E interno 7 piano T-2

CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità immobiliare presenta finiture buone, necessita di interventi di manutenzione straordinaria dovuti all'usura nel tempo, Il bagno si trova in condizioni discrete così anche la cucina.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'unità immobiliare è ubicata al piano 2 e appartiene a un fabbricato composto da più scale, facilità di parcheggio. L'accesso avviene da Via Raffaello Sanzio, strada in buone condizioni di manutenzione;

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente dalle imposte



3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

RISPOSTA QUESITO N. 7

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

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

Il bene non corrisponde alla descrizione riportata nel pignoramento a causa della presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura di balconi trasformandoli in veranda

RISPOSTA QUESITO N. 8

Aggiornamento del catasto: l'immobile non necessita dell'aggiornamento catastale in quanto non modificherebbe la rendita catastale, necessiterà dell'aggiornamento dopo la presentazione della sanatoria, SCIA in sanatoria a carico dell'aggiudicatario

4. SITUAZIONE URBANISTICA

RISPOSTA QUESITO N. 9

Strumento urbanistico comunale:
Zona residenziale da PRG

RISPOSTA QUESITO N. 10

Regolarità edilizia:

Il bene non corrisponde alla descrizione riportata nel pignoramento a causa della presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di balconi trasformati in veranda. L'immobile risulta essere realizzato dei titoli abilitativi all. 7 della presente perizia e nello specifico dalla licenza edilizia nn. 33-34/1971 con il relativo rilascio dell'abitabilità in data 2 giugno, 9 agosto 1977 e 30 luglio all. 7, con dichiarazione di fine lavori del 26 luglio 1976 riferita alla data del 21.10.1974

Dichiarazione di agibilità: Allegata tra i titoli abilitativi edilizi

Diffomità edilizie, sanabilità e costi (aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)

Dall'esame della documentazione tecnica e dal sopralluogo effettuato, sono emerse le seguenti diffomità rispetto allo stato autorizzato:

- diversa distribuzione degli spazi interni, mediante modifiche della tramezzatura, senza alterazione dei volumi e della sagoma dell'edificio;
- chiusura di porzioni di balcone con conseguente realizzazione di superfici assimilabili a veranda.

In ordine alla valutazione in fatto, si evidenzia che:

- le modifiche interne riguardano esclusivamente la distribuzione degli ambienti, senza incidenza su superfici utili complessive, volumi, prospetti strutturali o sagoma dell'edificio;
- le verande realizzate determinano invece una alterazione del prospetto e un incremento di superficie, non riconducibile a mera modifica interna.

In ordine alla valutazione in diritto:



- per quanto concerne la diversa distribuzione interna, trattandosi di interventi eseguiti in assenza di titolo ma riconducibili a modifiche interne non comportanti aumento di volumetria né alterazione della sagoma, le stesse risultano, in linea generale, riconducibili agli interventi sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, previo accertamento della cosiddetta "doppia conformità", demandato alla competente Amministrazione comunale. Alla luce delle caratteristiche dell'immobile e della sua collocazione in zona residenziale secondo lo strumento urbanistico vigente, tali opere risultano astrattamente compatibili con la disciplina urbanistica ed edilizia;
- per quanto concerne invece la chiusura dei balconi, configurandosi la formazione di superfici non previste nei titoli edilizi assentiti e modificando i prospetti dell'edificio, tali opere non appaiono, allo stato degli atti, sanabili mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, con conseguente necessità di ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto:

- le modifiche interne della distribuzione degli spazi possono ritenersi, in via tecnico-valutativa, suscettibili di regolarizzazione edilizia mediante procedimento di sanatoria, con oneri stimati in € 5.000,00 comprensivi di spese tecniche e sanzioni amministrative;
- le opere relative alla chiusura dei balconi dovranno essere rimosse, con ripristino dello stato legittimo, per un costo stimato pari ad € 10.000,00.

Si precisa in ogni caso che:

la definitiva verifica della sanabilità degli interventi e il rilascio del relativo titolo edilizio in sanatoria restano di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale, cui spetta l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia ai sensi della normativa vigente.

RISPOSTA QUESITO N. 11

Non risultano, presso il servizio di pubblicità immobiliare, trascrizioni di procedimenti giudiziari sul bene pignorato

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

RISPOSTA QUESITO N. 14

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione:

Il CTU ha formalmente inoltrato richiesta all'Amministratore del Condominio al fine di acquisire l'elenco delle spese straordinarie già deliberate e/o in corso di esecuzione. Alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro nonostante i ripetuti solleciti

Spese straordinarie già deliberate:

Il CTU ha formalmente inoltrato richiesta all'Amministratore del Condominio al fine di acquisire l'elenco delle spese straordinarie già deliberate e/o in corso di esecuzione. Alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro nonostante i ripetuti solleciti

Spese condominiali:

Il CTU ha formalmente inoltrato richiesta all'Amministratore del Condominio al fine di acquisire l'elenco delle



spese straordinarie già deliberate e/o in corso di esecuzione. Alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro nonostante i ripetuti solleciti.

Altro:

tuttavia dalla documentazione esibita dal custode giudiziario nel corso dell'udienza del 03/03/2026, sulla base dei rendiconti approvati dall'assemblea condominiale, risulta la presenza di oneri condominiali insoluti per un importo pari ad € 467,49.

Si precisa che eventuali ulteriori debiti, non emergenti dalla documentazione acquisita, restano disciplinati ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

I diritti di uso civico non sono presenti

RISPOSTA QUESITO N. 15

Eventuali pignoramenti pro quota.

Gli immobili non sono stati pignorati pro quota, ma per l'intero.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

RISPOSTA QUESITO N. 12/13

Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
- Abitazione Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1182 Sub. 54 , VIA RAFFAELLO SANZIO n. 15 Scala E Interno 7 Piano T-2, Zona 3, A2, Classe 3, vani 5,5 superficie catastale mq.99 Rendita di Euro 639,12		X

Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1182 Sub. 54 , VIA RAFFAELLO SANZIO n. 15 Scala E Interno 7 Piano T-2	██████████ ██████████ ██████████ Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████	Il Tribunale di Civitavecchia nel giudizio rg 2260/2019 ha assegnato la casa coniugale in favore della sig.ra ██████████	

Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Descrizione:



Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	NON PRESENTI	NON PRESENTI		
Contratti di locazione	NON PRESENTI	NON PRESENTI		

Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: **RISULTA L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE**

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale:

Il Tribunale di Civitavecchia nel giudizio rg 2260/2019 ha assegnato la casa coniugale in favore della sig.ra [REDACTED]. Alla data odierna in base agli atti ricevuti dal custode e agli atti della procedura il signor [REDACTED] risulta deceduto

Stima del canone di locazione di mercato – NON SONO PRESENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE -

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato: Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

RISPOSTA QUESITO N. 16

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
- Abitazione Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1182 Sub. 54, VIA RAFFAELLO SANZIO n. 15 Scala E Interno 7 Piano T-2, Zona 3, A2, Classe 3, vani 5,5 superficie catastale mq.99 Rendita di Euro 639,12	1 [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] 2 [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Foglio 26 Particella 1182 Sub. 54, VIA RAFFAELLO SANZIO n. 15 Scala E Interno 7 Piano T-2, Zona 3, A2, Classe 3, vani 5,5 superficie catastale mq.99 Rendita di Euro 639,12	In comunione legale	

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato (NON DIVISIBILE)

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1:

Lotto 2:

Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Vendita beni pignorati



Unico lotto: Trattasi di APPARTAMENTO CON ACCESSORIO CANTINA – NON DIVISIBILE
Più lotti:

RISPOSTA QUESITO N. 17

8. STIMA

Stima degli immobili pignorati

• **Superficie commerciale**

Immobile ...	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Abitazione Catasto Fabbricati del Comune di CIVITAVECCHIA, Via Raffaello sanzio n. 15;		100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 94,00
Accessori	Corte esclusiva		Mq 94,00
	-		
Superficie commerciale			mq 94,00

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

- *Descrizione metodo:* Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato: Si assume il procedimento di stima sintetico-comparativo che individua il valore con riferimento a valori noti di immobili compravenduti, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima. Sono estrinseci i caratteri relativi, ad esempio, alla zona urbana in cui è compreso l'immobile, alla presenza di attrezzature primarie (viabilità fognature ecc...) e secondarie (negozi, uffici ecc.), alla destinazione d'uso, alla tipologia abitativa; sono intrinseci la vetustà dell'immobile, la consistenza, lo stato di manutenzione, l'adeguamento normativo degli impianti, l'esposizione, l'orientamento, la presenza di pertinenze ed accessori, la disponibilità. Dapprima è individuato il valore medio di mercato con l'indagine sul mercato immobiliare e l'acquisizione anche dei valori forniti dall'Omi, dal BI e dal mercato locale; quindi il valore medio di mercato è adeguato all'immobile oggetto di stima, con la valutazione delle proprie caratteristiche, verificate durante il sopralluogo e con l'esame della documentazione a corredo.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 1.750,00÷ Max. 2.500,00	€/mq 2.125,00	€/mq 2.050,00
	OMI	Min. 1.600,00÷ Max. 2.600,00	€/mq 2.000,00	
	BI	Min. 1.600,00÷ Max. 2.400,00	€/mq 2.000,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo: Il valore medio di mercato è adeguato all'immobile oggetto di stima, con l'applicazione dei coefficienti correttivi, determinati per l'immobile in parola. Sono stati ponderati in eccesso o in difetto rispetto alla media calcolata. L'immobile pignorato è ubicato in zona residenziale. La U.I. è facilmente accessibile dalla strada comunale Via Raffaello Sanzio.

Si valutano i seguenti coefficienti correttivi rispetto al valore medio che è stato posto pari ad 1:

<u>zona urbana</u>	<u>1,00</u>
<u>tipologia abitativa</u>	<u>1,00</u>
<u>vetustà della costruzione</u>	<u>0,90</u>
<u>consistenza</u>	<u>1,10</u>



stato degli impianti 0,90 esposizione ed arieggiamento 1,20 funzionalità 1,30 stato di conservazione dell'immobile 1,00 disponibilità 0,80			
complessivamente il coefficiente correttivo è pari a 1,02			
Ne consegue l'adeguamento del valore di mercato a mq = € 2.050,00/mq x 1,02 = 2.091,00/mq			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Abitazione	94,00	2.091,00	€ 196.554,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 197.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – Presso l'Ente Comunale non risultano sanatoria in corso di istruttoria. Immobile ... - Appartamento, ecc. Costo Regularizzazione abuso € 5.000,00			
- Altri tipi di detrazione – RIPRISTINO ALLO STATO DI PROGETTO Descrizione: Necessita di rimozione dell'abuso così come descritto in premessa (demolizione RIMOZIONE VERANDE ED ALTRI ABUSI). Costo per l'eliminazione dell'abuso € 10.000,00			
- Stima del valore di mercato (detratto del costo per l'eliminazione dell'abuso)			
Lotto: abitazione e cantina		Euro 182.000,00	

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

NO	
Valore della nuda proprietà	--

CONCLUSIONI

Visionata la documentazione in atti dell'esecuzione immobiliare n. 145/2023, svolto il sopralluogo unitamente al Custode, presso l'immobile pignorato sito in Civitavecchia:

- Abitazione Comune di CIVITAVECCHIA (Codice:C773) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 26 Particella 1182 Sub. 53, VIA RAFFAELLO SANZIO n. 15 Scala E Interno 7 Piano T-2, Zona 3, A2, Classe 3, vani 5,5 superficie catastale mq.99 Rendita di Euro 639,12; con riferimento ai quesiti formulati, il sottoscritto CTU, riassume quanto segue:

la documentazione ai sensi dell'art. 567, c. 2° comma c.p.c. è completa;

Anguillara Sabazia, data deposito

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Egidio Santamaria



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

<i>Atto di proprietà</i>	<i>ALL. 1</i>
<i>Stralcio foglio di mappa planimetria delle unità immobiliari, visura catastale nominativa e storica</i>	<i>ALL. 2</i>
<i>Acquisizione del certificato di stato Civile, residenza, famiglia</i>	<i>ALL. 3</i>
<i>Documentazione fotografica</i>	<i>ALL. 4</i>
<i>Descrizione succinta lotto</i>	<i>ALL. 5</i>
<i>Foglio riassuntivo identificativi</i>	<i>ALL. 6</i>
<i>Titoli abilitativi edilizi_abitabilità</i>	<i>ALL. 7</i>
<i>Dichiarazione condominio (RICHIESTA + SOLLECITO)</i>	<i>ALL. 8</i>
<i>Notifica per eventuali osservazioni – ricevute pec</i>	<i>ALL. 9</i>
<i>Visure e pln Privacy</i>	<i>ALL. 10</i>
<i>Perizia Privacy</i>	<i>ALL. 11</i>

