

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 211/2024

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE:

[REDACTED]

C.T.U.:

[REDACTED]

CUSTODE:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) 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.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili



abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati i **certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.



7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.



CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Il compendio immobiliare oggetto di perizia è un'abitazione in un villino trifamiliare, completa di portico e giardino esterno

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	3.3.25	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	3.3.25 e gg. seguenti	Consultazione	
	Deposito perizia	Entro i termini dell'incarico		
SISTER (Telematico)	Catasto	1.3.25 13.5.25	Planimetrie e visure catastali del compendio immobiliare	
	Conservatoria	14.4.25	Ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		Dati in relazione	
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Titoli edilizi		L
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure		I
	Pubblicità Immobiliare	Visure		S
	Locazioni	Esito interrogazione		N
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		F
	Atto Ultraventennale	Atto ultranovennale		F
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	5.3.25 16:00	Positivo	A
CIVITAVECCHIA	Accesso atti urbanistica	3/4/25 10:30	Positivo	L
	Accesso atti urbanistica	9/5/25 10:30	Positivo	L
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	



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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	✓	20/03/2025	✗	✓
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	✗	20/03/2025	✓	✗

Segnalazioni al Giudice: Nella relazione notarile non sono indicati i nominativi dei proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento. Viene indicato che il signor [REDACTED] risulta deceduto in data 22/09/2021, che si rileva accettazione d'eredità con beneficio d'inventario e che il sig. [REDACTED] "ha disposto dei suoi beni in forza di testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio [REDACTED] di Roma in data 4 Novembre 2021, rep. n. [REDACTED], registrato ad Albano Laziale il 12 novembre 2021 al n. [REDACTED]; tanto premesso: gli odierni comparenti di [REDACTED] dichiarano di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta del rispettivo coniuge e padre [REDACTED]".

Il contenuto del testamento (allegato R) chiarisce che la quota pari ad 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento è stato ereditato dalle sigg.re [REDACTED].

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile 1** - Tipo: Villino - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE: ISCRIZIONE del 09/07/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio [REDACTED] del 12/12/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO F. [REDACTED] C. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà F. [REDACTED] ISCRIZIONE del 16/01/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio [REDACTED] del 18/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO C. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà F. [REDACTED] ISCRIZIONE del 17/12/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 16/12/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO C. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà F. [REDACTED]
PIGNORAMENTI: TRASCRIZIONE del 20/01/2025 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVITAVECCHIA - UNEP Repertorio [REDACTED] del 19/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI C. [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/4 di piena proprietà e [REDACTED]



██████████ per la quota di 1/4 di piena proprietà F. ██████████
SEQUESTRI: In atti non risultano sequestri
DOMANDE GIUDIZIALI: In atti non risultano domande giudiziali
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: In atti non risultano sentenze dichiarative di fallimento
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
1) ██████████ - quota di 1/2 di piena proprietà	Sì
2) ██████████ - quota di 1/4 di piena proprietà	No
3) ██████████ - quota di 1/4 di piena proprietà	No
PROVENIENZA (1. F): 1) atto di divisione notaio ██████████ del 30/11/1989, rep. ██████████, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 21/12/1989 ai nn.11094/6808 con il quale ad ██████████ viene assegnato, in regime di comunione dei beni, in divisione da loro stessi e da ██████████ la porzione di fabbricato allo stato rustico, ai piani terra e primo, contraddistinta con la lettera B, con annesso terreno di metri quadri 527, fra coperto e scoperto, riportato al catasto Terreni Fl.16 p.lla 1275 (già p.lla 357/C); 2) e 3) accettazione d'eredità con beneficio d'inventario di ██████████. Rep. ██████████, del 20/12/2021, trascritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 30/12/2021 ai nn. ██████████.	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : La sig.ra ██████████ ha ricevuto la quota di possesso di 2/4 con atto di divisione notaio ██████████ del 30/11/1989, rep. ██████████, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 21/12/1989 ai nn. ██████████. Le sigg.re ██████████ hanno ricevuto ciascuna la quota di 1/4 di proprietà accettando con beneficio di inventario l'eredità di ██████████, già proprietario della quota di 2/4 dell'Immobile. Il sig. ██████████ aveva ricevuto la quota di possesso di 2/4 con l'atto di divisione sopra riportato Il sig. ██████████, in regime di comunione dei beni con ██████████, ha acquistato il 38,32% dei diritti di piena proprietà del terreno al Fl.16 p.lla 357 da ██████████ con atto di compravendita notaio ██████████ del 27/11/1986, rep. ██████████, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 20/12/1986 ai nn. ██████████	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Allegato O per tutti gli esegutati

-e2 – Certificato di matrimonio: La sig.ra ██████████ risulta vedova. Le sigg.re ██████████ risultano entrambe sposate ed entrambe hanno scelto il regime della separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO



Quesito 2.A)**Descrizione immobile 1**

Immobile 1		Tipo: Abitazioni in villini						
COMUNE		Civitavecchia (RM)						
VIA / CIVICO		via Giacomo Leopardi 2/A						
PIANO/INTERNO		Piano T-1						
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	PT – Ingresso/Disimpegno						mq 12,1	
	PT – Letto 1						mq 19,2	
	PT – Letto 2						mq 16,8	
	PT – WC1						mq 2,4	
	PT – WC2						mq 2,4	
	P1 – Corridoio						mq 9,4	
	P1 – Cucina						mq 18,7	
	P1 – Camera1						mq 17,6	
	P1 – Camera2						mq 15,5	
	P1 – Camera3						mq 15,5	
	P1 – Soggiorno						mq 32,4	
	P1 – Bagno						mq 8,0	
	P1 – WC						mq 3,9	
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						mq 170	
Accessori dell’immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
PT – Magazzino+locale tecnico							mq 25	
PT – Giardini							mq 330	
P1 – Balconi/Portico							mq 96	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Tavola/allegato A				
CONFINI								
Via Giacomo Leopardi, Foglio 16 particelle 1231, 1660, 1276, salvo altri								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
16	127 5	502	3	A/7	4	10 vani	Totale: mq 347 Escl. aree scoperte: mq 270	€ 1.420,26
Indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 29 Piano T-1								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il fabbricato è costituito da due piani collegati da scala interna. Al piano terra sono presenti due camere da letto e due WC. Il primo piano è composto da salone, cucina, tre camere da letto, due bagni e tre balconi. Esternamente è presente un locale adibito a magazzino e un locale tecnico. L’unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, climatizzatori in alcuni ambienti. Mancano alcune porte al piano primo Si segnala che, dalle visure catastali, l’immobile risulta identificato con il numero civico 29 mentre nel titolo abilitativo in sanatoria risulta come numero civico 2/A								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L’immobile è parte di un fabbricato trifamiliare di due piani fuori terra con portico e giardino esterno in parte mattonato e in parte coltivato con alberi da frutto.								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile 1: Esente dall'imposta



3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

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

-a1:-

-a2: Nel pignoramento viene indicato il numero civico 29 mentre il numero civico

Nel pignoramento è indicato il numero civico 29 mentre nel titolo abilitativo in sanatoria risulta il numero civico 2/A. Si segnala altresì che nel pignoramento non sono stati indicati i confini dell'immobile pignorato

-a3:-

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1: Necessario per l'aggiornamento degli intestati, della numerazione civica nonché per l'aggiornamento della planimetria che presenta alcune inesattezze a livello grafico come la mancanza della finestra del bagno del piano terra e la porta finestra della cucina.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1: allegato G

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'immobile ricade in zona C – Zone di Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia Semintensiva (zona omogenea B) del vigente Piano Regolatore Generale (cfr. CDU allegato)

In base alla Tavola B del P.T.P.R. (Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2) il terreno su cui insiste il fabbricato ricade nelle aree urbanizzate e in base alla tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani

In base alla tavola C e secondo i Beni del Patrimonio Culturale l'area ricade in parte nella Fascia di Rispetto del patrimonio 50m viabilità antica mentre, secondo l'ambito territoriale per progetti del paesaggio regionale, l'area ricade tra i parchi archeologici e culturali

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Richiesto per verifica Usi Civici

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Gli immobili oggetto di perizia, unitamente al fabbricato di cui sono parte, sono stati edificati in forza di concessione edilizia n. 127/1992 e variante in corso d'opera n. 135/1994. E' stato rilasciato successivamente titolo edilizio in sanatoria con Permesso a Costruire nr. 22 del 20.9.11. Gli immobili risultano sostanzialmente regolari in quanto le difformità possono rientrare nei limiti previsti dalle tolleranze costruttive ad eccezione della porta finestra della cucina non rappresentata nell'elaborato grafico della variante.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non rinvenuta

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi



Immobile 1: Come indicato nel punto 4.C, la porta finestra della cucina non risulta nell'elaborato grafico e deve essere regolarizzata. Il costo previsto è di circa 3mila euro.

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> NA
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i> NA
<i>Spese condominiali:</i> NA
<i>Altro:</i> Non risulta costituito alcun condominio

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)

Sull'area identificata al foglio 16 particella 1275, allo stato attuale, non esiste il gravame di uso civico come da certificato allegato (cfr. Allegato M)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1	-	Occupato dalla [redacted] come da verbale di primo accesso.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1	[redacted]	Atto di provenienza (quesito 1.F)	20/1/2025

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

<i>Descrizione:</i> nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	20/1/2025		✓
Contratti di locazione	-	20/1/2025		✓

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

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

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

NA



7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		28 ottobre 2024 alla [REDACTED]		
Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1	[REDACTED]	Immobile 1: Foglio 16 p.lla 1275 Sub. 502	1/2 della piena proprietà 1/4 della piena proprietà 1/4 della piena proprietà	[REDACTED] ha ricevuto la quota di possesso di 2/4 con atto di divisione notaio [REDACTED] del 30/11/1989, rep. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 21/12/1989 ai nn. [REDACTED]. Le sigg.re [REDACTED] hanno ricevuto la quota di 1/4 di proprietà ciascuna accettando con beneficio di inventario l'eredità di [REDACTED], già proprietario della quota di 2/4 dell'Immobile. L'accettazione d'eredità con beneficio d'inventario è avvenuta con atto notaio [REDACTED] Rep. [REDACTED] del 20/12/2021, trascritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 30/12/2021 ai nn. [REDACTED]

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione</u> : NA

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche)</u> : Non si ritiene possibile la suddivisione dell'immobile secondo i criteri della "comoda divisibilità"

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Il compendio immobiliare è costituito da un villino
Più lotti: -

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale**

Lotto 1 - Immobile 1 Abitazioni in villini		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 208	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 208
Vani accessori a servizio indiretto	Non comunicanti	mq 25	25%	mq 6,3
Balconi terrazze e simili	comunicanti	mq 96	30% - la superficie eccedente i 25 metri quadrati viene ponderata con coefficiente pari a 10%.	mq 14,6
Aree scoperte o a queste assimilabili		mq 330	10% - La superficie eccedente quella principale e accessoria a	mq 33



			servizio diretto viene ponderata con coefficiente pari al 2%. Per le ville e i villini, le superfici delle aree scoperte sono computate con i criteri di cui sopra, solo per la parte eccedente il quintuplo di quella principale e accessoria a servizio diretto.	
			Superficie commerciale	mq 262
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo</i>				
Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valor medio moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato dalle quotazioni OMI dell'agenzia del territorio del secondo semestre 2024 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario (minimo) con arrotondamenti
	OMI	Min. 1.500÷Max 2.200	1.850 €/mq	1.720 €/mq
	BI	Min. 1.255÷Max. 1.925	1.590 €/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i>				
Viene utilizzato un coefficiente Ki=0,94 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq		€/mq	Valore di mercato
Immobile 1	262		1.617	€ 423.654
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 423.000
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Regolarizzazione porta finestra cucina				
				€ 3.000
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)				
Detrazione per adeguamento catastale ca 3.000 euro				
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -				
Lotto 1/(Immobile 1)	€		Euro/00	
Immobile 1	417.000		Quattrocentodiciassettemila/00	

Ladispoli, 14 luglio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

All. A - Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

All. B - Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)



All. C - identificativi catastali dei beni periziati

All. D - Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

All. F – Atto ultraventennale rep. 16925

All. F – Atto ultraventennale rep. 23082

All. G – Mappa catastale

All. I – Visura catastale

All. L – Atti Comune

All. M – CDU e Usi Civici

All. N – Agenzia delle Entrate

All. O – Stato civile

All. P – Certificati di matrimonio ed estratti di matrimonio

All. R - Testamento

All. S – Visure conservatoria

