

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E.n. 9/2025**

PROMOSSA DA: **XXXX**

CONTRO: **XXXX**

GIUDICE: Dott. Francesco Vigorito

C.T.U.: Arch. Giorgia Martino

CUSTODE: Avv. Teodoro Masoni

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 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.

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 sì 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: L'immobile oggetto di esecuzione consiste in un appartamento posto al piano primo della palazzina sita in Santa Marinella (RM) alla via Etruria n. 96. Il fabbricato si compone di n. 3 piani fuori terra e cinque unità abitative. L'accesso avviene tramite cancelletto pedonale in ferro che conduce al portone e quindi alla scala condominiale a servizio delle due unità immobiliari del primo piano e di quella del piano secondo. Gli appartamenti del piano terra invece hanno accesso indipendente dai giardini di proprietà.

L'immobile si presentava, al momento del sopralluogo, nell'insieme in un buono stato di conservazione così come l'intera palazzina interamente rivestita in elementi di gres di duplice colore marrone e beige.

La zona presenta una vocazione più che altro residenziale ma nelle vicinanze sono presenti servizi di vario genere (esercizi commerciali, ufficio postale, banca, scuole pubbliche, ecc.).

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10/03/2025	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	17/03/2025	Visura planimetrica	All. 1
	Catasto	20/06/2025	Aggiornamento toponomastica	
	Conservatoria	27/03/2025	Presa visione atto compravendita	
GOOGLE	Consultazione		Aereofoto e viste 3D	
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR		Inquadramento dei vincoli	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Urbanistica/Richiesta di accesso agli atti	Ritiro copie dei Titoli Edilizi rilasciati e richiesti in data 03/04/2025		All. 7
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio - Santa Marinella	Attestazione usi civici		All. 11
AGENZIA ENTRATE	Catasto	21/03/2025 (visure catastali)		All. 1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Certificato Contestuale		All. 9
ARCHIVIO NOTARILE				
TRIBUNALE ORDINARIO DI	Richiesta Procedimenti	Rilasciato Certificato in data 29/05/2025		All. 10

CIVITAVECCHIA CANCELLERIA CENTRALE RUOLO GENERALE				
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
	Sopralluogo	18/03/2025 e 19/03/2025	Rilievo metrico e fotografico	All. 2, 4
TRIBUNALE DI	Udienza procedimento esecutivo immobiliare rge 9/2025	11/11/2025 ore 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)			
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			X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	05/02/2025		Sì
Segnalazioni al Giudice: La relazione notarile indica, per l'immobile pignorato, tutti i passaggi registrati a partire dalla trascrizione del 05/10/1999.				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - Immobile 1 - Tipo :**Appartamento sito nel Comune di Santa Marinella (RM), via Etruria n. 96A, piano 1, Fg. 8, Part. 169, Sub. 508, cat. A/7.

IPOTECHE: Sì. - Volontaria n. 1799 del 22/06/2010 a favore di XXXX contro XXXX per € 400.000,00 di cui 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 2 anni come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Di Tarsia Di Belmonte Francesco Edoardo, Notaio in Santa Marinella, in data 16/06/2010 rep. 1968/1327; - Volontaria n. 879 del 03/05/2011 a favore di XXXX contro XXXX per € 300.000,00 di cui 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Di Tarsia Di Belmonte Francesco Edoardo, Notaio in Santa Marinella, in data 27/04/2011 rep. 2823/1935.
PIGNORAMENTI: pignoramento immobiliare n. 689 del 31/01/2025 a favore di XXXX srl con sede in Conegliano e contro XXXX nata in Romania il 29/07/1977, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Civitavecchia in data 11/01/2025 rep. 4006.
SEQUESTRI: No
DOMANDE GIUDIZIALI: Domanda giudiziale n. 3284 del 18/06/2020 per risoluzione di contratto a favore di XXXX,

Via degli Scipioni, 265 – 00192 Roma
 e-mail: giorgia-martino@libero.it
 pec: g.martino@pec.archrm.it
 Cell. 3388362810

con sede in Santa Marinella e contro XXXX nata in Romania il 29/07/1977, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Civitavecchia in data 05/06/2020 rep. 1714/2020.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: No

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): No

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXX	No
PROVENIENZA (1. F):	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
- con atto di compravendita del notaio Di Tarsia Di Belmonte Francesco Edoardo in Santa Marinella in data 20/06/2014 rep. n. 5580/3830 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 27/06/2014 al n. 5488 di formalità, la sig.ra XXXX acquistava da XXXX la piena proprietà dell'immobile in oggetto; - XXXX con atto di compravendita del notaio Di Tarsia Di Belmonte Francesco Edoardo in Santa Marinella in data 31/12/2008 rep. n. 821/532 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 29/12/2008 al n. 803 di formalità, acquistava dal sig. XXXX la piena proprietà dello stesso immobile; - Originariamente di proprietà di: XXXX nato a Gambellara il 06/11/1941, per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Antonio Pugliese, Notaio in Civitavecchia, del 17/09/1999 rep. 27242/8645, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 05/10/1999 al n. 5256 di formalità.	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

E' presente all'interno del fascicolo informatico il certificato contestuale di esistenza in nascita, di stato civile, di stato di famiglia, di cittadinanza, di esistenza in vita e di residenza dell'esecutata.

-e2 – Certificato di matrimonio:

La sig.ra XXXX risulta coniugata con il sig. XXXX a Modica (RG) il 28/07/2007.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1	Tipo : Appartamento	
COMUNE	Santa Marinella	
VIA / CIVICO	Via Etruria n. 96/A	
PIANO/INTERNO	Primo - int. 3	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Ingresso	mq 2,56 circa
	Zona soggiorno/angolo cottura	mq 18,70 circa
	Camera	mq 15,20
	Bagno	mq 4,00 circa
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 40,46 circa
Accessori dell’immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Balcone lato mare		mq 12,92 circa
Balcone lato monte		mq 3,50 circa
Totale superficie balconi		mq 16,45 circa
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegati 2 e 4

CONFINI

L'immobile confina con appartamento int. 4, scala condominiale, distacco verso giardino dell'int. 1 per tre lati, salvo altri.

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
8	169	508		A/7	4	3,5 vani	Totale: mq 51 Escl. aree scoperte: mq 43	€ 605,55

Indirizzo: via Etruria n. 96/A

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è posto al primo piano di una palazzina che si compone di n. 5 unità abitative. Per mezzo di un cancello in ferro e legno si accede in una piccola area scoperta sulla quale si apre il portone della palazzina. Percorsa poi la scala condominiale si giunge al pianerottolo dove si trovano i due portoncini blindati degli immobili costituenti il piano primo. Il primo che si incontra secondo il verso di percorrenza della scala è quello dell'interno n. 3 oggetto di pignoramento. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, camera e bagno. Gli ambienti di ingresso, camera e bagno presentano un dislivello rispetto a quello del soggiorno superato da un gradino di 20 cm. Costituiscono accessori diretti due terrazzini di cui quello rivolto verso il lato monte è stato coperto con una tettoia in legno per tutta la sua superficie e chiuso lateralmente per mezzo di infissi in alluminio e teli in PVC. Su questo terrazzino sono stati portati gli impianti della cucina che risulta quindi spostata rispetto alla sua originaria collocazione.

L'appartamento si presenta internamente in buone condizioni fatta eccezione per alcune circoscritte macchie di umidità sulle pareti del soggiorno. I pavimenti sono in gres, le finestre in alluminio con doppi vetri, dotate di persiane in ferro, zanzariere e cancelletti in ferro. Le pareti sono tinteggiate a tempera di colore bianco. L'immobile è dotato di caldaia a gas esterna, termosifoni e di condizionatore nella zona giorno.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La palazzina appare esternamente in ottime condizioni interamente rivestita in elementi di gres di duplice colore: marrone e beige. Tre sono i cancelli che consentono l'accesso alle unità abitative di cui uno che immette al portone condominiale e due che permettono l'unico ingresso agli appartamenti dotati di giardino del piano terra.

Quesito 2.B)

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

Immobile1: non soggetto all'imposta sul valore aggiunto e non soggetto ad interventi di ristrutturazione.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)**

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

La descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

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

-a1:

-a2: alcuni dei dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione dei beni.

-a3: Risulta una imprecisione nel numero civico dell'immobile che non è il n. 98 ma il n. 96/A.

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: Aggiornamento del numero civico eseguito dalla sottoscritta e registrato in data 20/06/2025.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Risulta allegato alla relazione notarile all'interno del fascicolo informatico l'estratto di mappa relativo alla particella catastale su cui insiste il fabbricato nel quale si trova l'immobile pignorato.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Lo strumento urbanistico comunale in vigore è il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 305 del 11/02/1975 e variante normativa al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 276 del 07/05/2019.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Licenza n. 280 del 07/05/1965; Variante del 14/12/1965 alla Licenza n. 280 per ampliamento; Licenza n. 61 del 09/09/1975 per sopraelevazione; Variante del 02/10/1975; Richiesta di concessione in sanatoria prot. n. 3802 del 04/03/2004 ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 - non rilasciata; D.I.A. n. 4 prot. n. 480 del 08/01/2009 per opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finestre dell'edificio ed opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti - non reperibile; D.I.A. n. 34 prot. n. 2258 del 23/01/2009 per opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo senza aumento di superfici e volumi e senza variazione della sagoma planovolumetrica esistente - non reperibile; D.I.A. n. 237 prot. n. 14392 del 28/05/2009 per la realizzazione di alcuni balconi del piano primo e il completamento della copertura a tetto ad uso soffitta senza abbaini al piano secondo - non reperibile; D.I.A. n. 356 prot. n. 22569 del 01/09/2009 per la realizzazione di balconi al piano primo - non reperibile. Delle suddette D.I.A., dopo ricerche da parte degli Uffici preposti svoltesi dal mese di aprile alla prima metà del mese di settembre, sono state rinvenute soltanto copie dei frontespizi delle cartelline che le contenevano e le copie delle sole domande di presentazione di ogni singola D.I.A. con timbro del protocollo.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Autorizzazione di Abitabilità n. 644 del 02/09/1966; Autorizzazione di Abitabilità n. 13 del 22/05/1979.

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

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

Immobile 1 - Appartamento sub. 508

Durante il sopralluogo effettuato in data 19/03/2025 si è potuta verificare la non rispondenza dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale depositata in data 23/12/2009 ma soprattutto ai Titoli Edilizi fino ad oggi rilasciati. L'analisi della documentazione urbanistica è risultata piuttosto lunga e complessa in quanto sono state molteplici le ricerche effettuate dai tecnici dei vari uffici competenti per cercare di reperire tutte le pratiche che sono state presentate per l'intero fabbricato interessato da molteplici modifiche. Infatti nonostante siano state presentate n. 4 D.I.A. nell'anno 2009 e precisamente nelle date del 08/01/2009, 23/01/2009, 22/05/2009, 01/09/2009, tali pratiche - che ad oggi non sono tra l'altro reperibili presso l'Ufficio preposto - non risultano valide in quanto in ogni caso non concluse e soggette a parere paesaggistico non rilasciato. Presso l'Ufficio Condono di Santa Marinella sono state consultate le due domande di sanatoria. La domanda di sanatoria presentata in data 08/03/1986 con prot. 2987 ai sensi della L. 47/85 aveva ad oggetto la sanatoria di una tettoia ed un locale wc e centrale termica posti al piano terreno ma non risulta rilasciata. La domanda di sanatoria presentata in data 04/03/2004 prot. 3802 ex L. 326/2003 aveva ad oggetto l'aumento di volume al piano terreno mediante la chiusura di due aree porticate e l'avanzamento del corpo scale; al piano primo la chiusura di un terrazzino e parte di un balcone; al piano soffitta l'ampliamento del volume della stessa mediante la chiusura di un altro terrazzino. Le concessioni in sanatoria per le richieste presentate non risultano ad oggi rilasciate.

Pertanto allo stato attuale possono considerarsi valide le sole Licenze del 1965 e del 1975 rispetto alle quali emergono le seguenti difformità: il piano primo, dove è collocato l'appartamento oggetto di pignoramento, non risulta frazionato ma composto di una unica unità immobiliare; ha subito un ampliamento oggetto di condono ai sensi della L.326/2003 (non rilasciato) nella zona dell'attuale soggiorno; il balcone accessibile dal soggiorno e quello accessibile dalla zona cucina sono stati ampliati; l'angolo cottura è stato spostato sull'ampliamento del balcone della cucina; quest'ultimo

balcone è stato completamente chiuso per mezzo della realizzazione di una tettoia a copertura e profilati in alluminio con teli in pvc montati sul parapetto del balcone stesso in modo da creare un ambiente abitabile adibito a cucina.

Degli abusi rilevati se ne è ampiamente discusso con i tecnici del Comune e con il dirigente e si è concordato per gli interventi di seguito descritti. Per il frazionamento dell'immobile posto al piano primo che ha dato luogo a due distinti appartamenti può essere presentata una CILA in sanatoria i cui costi si aggirano intorno ai **2.500,00 €**. La tettoia del balcone della cucina con le relative strutture laterali a chiusura dello stesso dovranno essere rimosse; l'intervento avrà un costo a corpo di circa € **3.000,00**. L'angolo cottura dovrà essere riportato nella sua originaria collocazione e cioè sulla parete nord-ovest del soggiorno dove originariamente erano già presenti tutti gli attacchi. Per ciò che riguarda invece gli ampliamenti di superficie (balconi) e di cubatura (soggiorno) ai sensi dell'art. 34, comma 2 del DPR 380/2001, poiché la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, sarà corrisposto un valore pari al triplo del valore del costo di produzione e quindi pari ad € 14.679,14.

Pertanto i costi totali ammontano ad € 20.179,14 e approssimato per eccesso pari ad € 20.200,00 circa.

Vedasi allegato n. 3

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	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

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i> Non è costituito il condominio.
<i>Altro:</i>

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

La particella 169 del foglio 8 su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento non è gravata da usi civici (Allegato 11).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		L'immobile, nella disponibilità del sig. XXXX – il quale si è dichiarato ex marito della sig.ra XXXX - che detiene le chiavi, risultava libero da persone nel momento del sopralluogo del 19/03/2025 ma evidentemente occupato. Il sig. XXXX riferisce che lo ha concesso in comodato temporaneo ad una famiglia ucraina in Italia per curare il figlio minore ma riferisce che non sarebbe stato stipulato nessun contratto scritto.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
L'immobile	XXXX	1/1 proprietà	31/01/2025

pignorato			
-----------	--	--	--

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

<i>Descrizione:</i> Nessun atto privato o locazione sull'immobile				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				X
Contratti di locazione				X

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> No
<i>Opponibilità:</i> No

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

Non ricorrente.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		ex art. 140 cpc del 20/12/2024, deposito e spedizione raccomandata il 23/12/2024; trascritto in data 31/01/2025 al n. 913 Reg. Gen. e n. 689 reg. Part. per la quota di 1/1 di proprietà.		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (Fg., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1- Sub. 508 Appartamento	XXXX	Fg. 8, Part. 169, Sub. 508	1/1 proprietà	- del notaio Di Tarsia Di Belmonte Francesco Edoardo in Santa Marinella in data 20/06/2014 rep. n. 5580/3830 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 27/06/2014 al n. 5488 di formalità

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.
--

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento sub. 508.
Più lotti:

Via degli Scipioni, 265 – 00192 Roma
 e-mail: giorgia-martino@libero.it
 pec: g.martino@pec.archrm.it
 Cell. 3388362810

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

• Superficie commerciale

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento sub. 508		mq 41,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 41,00
Accessori	Balconi	mq 16,45	0,25	mq 4,11
			Superficie commerciale	mq 45,11

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

Metodo sintetico-comparativo: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione),
- disponibilità di parcheggi e accessibilità.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	€/mq 1.755-3.250	€/mq 2.550,00	€/mq 2.056,33
	OMI zona periferica	€/mq 1.550-2.300	€/mq 1.925,00	
	B.I.	€/mq 1.271-2.117	€/mq 1.694,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto.

La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione:

Coefficiente stato di conservazione interno: 0% (buono stato)

Coefficiente stato di conservazione esterno: +10% (oltre 40 anni-ottimo stato)

Coefficiente luminosità: +5% (luminoso)

Coefficiente di piano: -10% (piano primo senza ascensore)

Coefficiente di vista: +5% (vista esterna)

Riscaldamento: +5% (autonomo)

Il valore del coefficiente complessivo sarà:

€/mq 2.056,33+15% = €/mq 2.364,78

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sub. 508	45,11	2.364,78	€ 106.675,22
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 106.700,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Immobile 1 - Immobile sub. 508			
Costo Regolarizzazione abuso			€ 20.200,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
<i>Descrizione:</i>			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto 1	€	Euro/00	
Immobile sub. 508	€ 86.500,00	Ottantaseimilacinquecento/00	

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	

Al termine delle operazioni peritali il valore dell'intero lotto non divisibile è pari a **€ 86.500,00**.

La sottoscritta ha inviato la presente relazione di consulenza tecnica alle parti nei termini stabiliti dal Giudice. Non sono pervenute osservazioni.

Civitavecchia, lì 22/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Giorgia Martino

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura storica dell'immobile, planimetria catastale, estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Rilievo metrico dell'unità immobiliare

ALLEGATO 3 - Planimetria delle difformità

ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 - Inquadramento su PRG, estratto di mappa e foto aerea

ALLEGATO 6 - Inquadramento dei vincoli

ALLEGATO 7 - Autorizzazioni urbanistiche

ALLEGATO 8 - Certificato di Abitabilità

ALLEGATO 9 - Certificato contestuale

ALLEGATO 10 - Procedimenti esecutato

ALLEGATO 11 - Attestazione usi civici