



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA



ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 105/2025**

PROMOSSA DA:

CONTRO:



GIUDICE:

Dott. Stefano PALMACCIO

C.T.U.:

Geom. Paolo BARTOLESCHI

CUSTODE:

Avv. Michela REGIA CORTE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

VERSIONE DEFINITIVA



CAPITOLO 1 - INCARICHI CONFERITI 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 – INCARICHI CONFERITI 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 oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo 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. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda 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, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e 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, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla*

procedura esecutiva indichi la data di scadenza e valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione 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

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

2) **depositi entro sessanta giorni** dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e ne sia indicato in misura fissa il valore, come pronosticabile sulla base degli accertamenti svolti, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico¹. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale, **allegando le foto dell'immobile e la planimetria catastale; rediga altresì una versione della relazione provvisoria di stima 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;**

3) **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 **quaranta** 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 **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) **depositi in forma telematica, almeno venti** 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)



5) 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

Il sottoscritto, Paolo Bartoleschi geometra, nato a Tarquinia il 25/01/1979, con studio a Tarquinia in Piazzale Europa n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con il n. 1217 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, **nominato Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Civitavecchia Dott. Alessandro Palmaccio nella Procedura Esecutiva **N. 105/25 R.G.E.**

Successivamente sono state eseguite le necessarie ricerche e acquisito i relativi documenti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerveteri e presso la Conservatoria dei RR. II. di Civitavecchia e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cerveteri per la ricerca di licenze, concessioni, condoni, etc.

In ottemperanza a quanto stabilito dal Giudice e previo avviso all'esecutato, di concerto con il Custode nominato, è stato effettuato il primo sopralluogo in data 25/07/2025, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per dare inizio alle operazioni peritali alla presenza del custode; successivamente, in data 04/08/2025 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo con rilievo metrico e fotografico del bene.

All'interno degli immobili sono stati effettuati i rilievi metrici necessari per la verifica dell'elaborato catastale acquisito in precedenza (v. rilievo **Allegato "A"**).

Di seguito si procede col riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato seguendo per quanto possibile il modello (format) del Tribunale riadattato ai nuovi quesiti assegnati dal Giudice.

Mediante la procedura giudiziaria pendente presso il Tribunale Ordinario di Civitavecchia, iscritta al ruolo generale delle esecuzioni immobiliari (R.G.E.) n. 105/2025, viene offerto in asta un cespite urbano consistente nella piena proprietà di un appartamento, che chiameremo **LOTTO UNICO**, ricadente al primo piano di un fabbricato condominiale, nel Comune di Cerveteri (RM), scala "F", la cui descrizione sarà specificatamente esposta in seguito.





Tutto ciò premesso il CTU sottopone alla cortese attenzione del Giudice dell'Esecuzione – Dott. Stefano Palmaccio – la presente relazione di perizia tecnico/estimativa d'ufficio.



* * * * *



CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esternamente allo studio tecnico del CTU sono state svolte le operazioni appresso indicate riferite all'oggetto della perizia:

- **25/07/25 Cerveteri presso l'immobile di causa:** previ accordi con il custode, inizio delle operazioni peritali presso l'immobile, con sopralluogo, senza esito;
presso l'Ufficio Tecnico: preso contatti ed eseguito ricerche propedeutiche di regolarità edilizia ed urbanistica;
- **04/08/25 Cerveteri presso l'immobile di causa:** previ accordi con il custode, effettuato l'accesso congiunto, eseguito il rilievo metrico e fotografico;
- **25/09/25 Comune di Cerveteri – Ufficio Tecnico:** previo accesso atti depositato con pec del 26/07/2025 – prot. n. 36258 al Comune di Cerveteri e successivi solleciti, ricerche propedeutiche di regolarità edilizia ed urbanistica, acquisiti documenti in copia;
- **04/11/25 Comune di Cerveteri – Ufficio Tecnico:** ulteriori ricerche di regolarità edilizia ed urbanistica, acquisiti documenti in copia.

* * * * *

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

QUESITO 1)

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Esaminando il fascicolo in atti, il C.T.U. constatava la completezza della documentazione in atti con la presenza del Certificato Notarile (ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.) redatto in data 29/05/2025 dall'Avvocato Federico Bissi Notaio in Civitavecchia (RM), completa delle risultanze delle ricerche e visure catastali e dei Registri Immobiliari presso l'Ufficio del Territorio – CC.RR.II. di Civitavecchia.

Completezza della documentazione ex art. 567, comma II c.p.c.



	Presente in atti	Data indagine	Estensione ventennale catastale storico-attuale 1.D) -d1 / -d2
Estratto di mappa	NO		
Pignoramento	SI		
Certificati ipocatastali (1.C)-c1)	NO		
Certificato notarile sostitutivo (1.C)-c2)	SI		SI
Certificazione trascrizioni su ogni proprietario	NO		
Certificazione catastale Attuale	NO		
Certificazione catastale Storica	NO		
Domanda Giudiziale	NO		
Istanza di vendita	SI		
Stato Civile esecutato	NO		

QUESITO 2)**VERIFICHE PRELIMINARI DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Dottor Avvocato Federico Bissi Notaio in Civitavecchia (RM); a riguardo il C.T.U. precisa che:

- le ricerche delle iscrizioni pregiudizievoli per il bene oggetto di pignoramento, a carico dell'esecutata ed eventuali danti causa, si estendono per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla data del pignoramento;
- le ricerche delle trascrizioni, sia a favore che contro l'esecutata ed eventuali dante causa, risalgono sino ad un titolo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento stesso;
- i dati catastali identificano coerentemente l'immobile oggetto del pignoramento.

STATO CIVILE

L'esecutata ha contratto matrimonio in data 05/09/1998 in Cerveteri, scegliendo il regime di separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 secondo comma del C.C.

Con provvedimento del Tribunale di Civitavecchia, in data 18-12-2003 e' stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 06-11-2003 fra i coniugi cui si riferisce l'atto controscritto.

Depositati in atti dal Custode Nominato le certificazioni anagrafiche dell'esecutata e del coniuge.



Durante i sopralluoghi (nel mese di agosto e di ottobre 2025) l'immobile è risultato occupato dal [REDACTED], il quale ha dichiarato di essere stato ospitato a titolo gratuito del marito dell'esecutata, che gli ha permesso di abitare l'appartamento per un breve periodo, a titolo di favore, come appoggio provvisorio, giusto Verbale depositato dal Custode nel fascicolo PCT.

QUESITO 3)

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del Certificato Notarile del Dottor Avvocato Federico Bissi Notaio in Civitavecchia (RM) e a seguito delle ulteriori verifiche esperite dallo scrivente a carico del compendio immobiliare oggetto della presente procedura sono state rilevate, nel periodo di riferimento, le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Elenco sintetico delle formalità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di CIVITAVECCHIA

1. **Trascrizione** a favore **Formalità 758 del 06/02/2008** - Registro Generale 1221
Pubblico ufficiale PANTANO VALERIO
Atto tra vivi **COMPRAVENDITA** Repertorio 59250/17438 del 31/01/2008 – soggetto acquirente
2. **Iscrizione** contro **Formalità 269 del 06/02/2008** - Registro Generale 1222
Pubblico ufficiale PANTANO VALERIO
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Repertorio 59251/17439 del 31/01/2008 – soggetto debitore
3. **Trascrizione** contro **Formalità 6 del 04/01/2016** - Registro Generale 7
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Atto esecutivo o cautelare - verbale di **PIGNORAMENTO** immobili Repertorio 3368 del 05/10/2015
4. **Trascrizione** contro **Formalità 1065 del 16/02/2022** - Registro Generale 1425
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Atto esecutivo o cautelare - verbale di **PIGNORAMENTO** immobili Repertorio 2506 del 05/02/2022
5. **Trascrizione** contro **Formalità 4166 del 26/05/2025** - Registro Generale 5520
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Atto esecutivo o cautelare - verbale di **PIGNORAMENTO** immobili Repertorio 1373



del 05/05/2025.

QUESITO 4)

ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ

- L'esecutata ha acquistato la piena proprietà, quota 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento, con atto a rogito Notaio PANTANO VALERIO del 31/01/2008, rep. 59250 – racc. 17438 , trascritto alla Conservatoria di Registri immobiliari di Civitavecchia in data 06/02/2008, formalità 758, dai coniugi signori [REDACTED] proprietari rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno (**Allegato "E"**).
- I Signori [REDACTED] acquistarono a loro volta l'immobile per la quota di 1/2 ciascuno, con atto a rogito Notaio ANDERLINI LEONELLO del 15/06/2001, rep. 42217, trascritto alla Conservatoria di Registri immobiliari di Civitavecchia in data 29/06/2001, formalità 3958, dalla [REDACTED] con sede in Roma (**Allegato "F"**).

QUESITO 5)

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia, la provenienza ultraventennale coincide con l'atto a rogito Notaio ANDERLINI LEONELLO del 15/06/2001, rep. 42217, trascritto alla Conservatoria di Registri immobiliari di Civitavecchia con **formalità 3958 del 29/06/2001 (Allegato "F")**.

QUESITO 6)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Unitamente al Custode Giudiziario Dottoressa Avv. Regia Corte Michela in data 25 luglio 2025 si eseguiva primo sopralluogo senza accesso ed in data 04 agosto 2025 si eseguiva un secondo sopralluogo con accesso all'immobile pignorato, giusti Verbali depositati dal Custode nel fascicolo PCT; l'esperto con l'occasione ha compiuto i relativi rilievi per osservare le caratteristiche dell'immobile, sia interne che esterne e lo stato conservativo e manutentivo degli ambienti e impianti, effettuando i rilievi metrici e fotografici.



Caratteristiche esterne

Il compendio peritale oggetto della presente relazione, è costituito dall'appartamento al secondo piano, della scala F del complesso condominiale di Via Domenico Leombruni n. 16, in Cerveteri (RM). La cittadina di Cerveteri è un'apprezzata meta turistica che lega la sua fama alla civiltà etrusca e al suo litorale sabbioso; dista circa 50 Km da Roma, a cui risulta ben collegata tramite l'Autostrada "A-12" e la linea ferroviaria utilizzabile dalle stazioni di Cerenova o Ladispoli.

L'immobile ricade in un contesto residenziale, a ridosso della periferia del tessuto urbano, ma prossima e ben collegata al centro cittadino ed alle principali attività commerciali.

L'edificio condominiale si presenta in stato manutentivo discretamente conservato; con segni di ammaloramento superficiale di alcuni elementi architettonici. L'aspetto nel complesso è di stato di superficiale manutenzione; non mostra danneggiamenti gravi.

Caratteristiche specifiche del cespite in esecuzione

L'appartamento si presenta in stato manutentivo buono, conserva ancora le finiture originarie, è termo autonomo, dotato di caldaia a gas metano installata sul balcone che produce anche acqua calda sanitaria, necessita di una ordinaria manutenzione alle finiture superficiali delle pareti e degli accessori.

L'immobile è composto da una zona giorno open space con angolo cottura; dalla zona giorno si accede al bagno ed alla camera da letto, completa la dotazione del bilocale un comodo balcone raggiungibile attraverso le portefinestre della camera e della zona giorno.

Descrizione dell'immobile

Unico d'asta	Lotto	Appartamento al secondo piano, con ingresso dalla scala F, senza ascensore. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerveteri (RM) al Foglio [REDACTED]
Comune		Cerveteri (RM),
Toponomastica		VIA Domenico Leonbruni [REDACTED], secondo piano, interno 6, Scala F
Sup. Residenziale		L'appartamento risulta composto da una zona giorno open space con angolo cottura; una camera da letto; un bagno. Totale superficie utile residenziale ----- mq 42,30
Sup. Accessoria		Completa la dotazione del bilocale un comodo balcone Totale superficie utile accessoria ----- mq 13,90
Rilievo		Elaborato fotografico allegato (vedi Allegato "D")

	Planimetrie di rilievo allegata (vedi Allegato "A")
Confini	- vano scale condominiale; - distacco da Largo don Anacleto Loreti; - altri appartamenti per due lati - salvo altri
Dati catastali attuali	APPARTAMENTO: Foglio [REDACTED], Rendita Euro 290,51, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, in Via Domenico Leonbruni 16, Interno 6, Piano 2, Scala F, Cerveteri (RM)
Millesimi	Tabella A: 12,00/1000; Tabella A1: 19,63/1000;
I.V.A. applicazione dell'art. 10 del D.P.R. 633/197	Il regime IVA delle cessioni di fabbricati è delineato dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, a norma del quale le cessioni di fabbricati poste in essere da soggetti IVA possono risultare imponibili o esenti da imposta, tenuto conto delle eccezioni previste dalla norma stessa. Ai fini della cessione degli immobili in esecuzione, si precisa che non sussistono le condizioni per la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, in quanto la vendita è soggetta a imposta di registro Tuttavia ai sensi della predetta normativa, il proprietario dei suddetti immobili, ... [Versione G.D.P.R.] ... ha la possibilità di esercitare l'opzione I.V.A. anche oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori se eventualmente provvede (per ratio legis) a richiederla nel corso della procedura, entro il potenziale trasferimento.

QUESITO 7)**CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO****Identificazione catastale**

Con riferimento al verbale di pignoramento immobiliare, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Civitavecchia con formalità 4166 del 26/05/2025, i dati catastali riportati riguardano il Catasto Fabbricati del Comune di Cerveteri (RM), e sono i seguenti:

Appartamento: Foglio [REDACTED], Categoria A/2, Consistenza 2,5



vani, in Via Domenico Leonbruni ■■■, Interno 6, Piano 2, Scala F, Cerveteri (RM).

L'identificazione catastale nel pignoramento è corretta e conforme ai dati attuali e permette l'identificazione dei beni pertanto l'Esperto ritiene sussista rispondenza tra la rappresentazione descrittivo-catastale attuale del bene (quanto sufficientemente a Comune, indirizzo, civico, catasto, foglio, particella e subalterni) e quella comunque indicata nel predetto "Verbale di pignoramento" che, così trascritto, ha raggiunto lo scopo cui è destinato.

QUESITO 8)

CONFORMITÀ CATASTALE

L'unità immobiliare in esecuzione risulta conformemente denunciata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati e dei Terreni di Cerveteri.

Dal confronto tra la scheda catastale con lo stato di fatto rilevato, risulta una sostanziale conformità.

QUESITO 9)

STRUMENTO URBANISTICO

Con riferimento al Piano Regolatore Generale (nel seguito, per brevità, P.R.G.) del Comune di Cerveteri, si rileva che l'ambito urbano in cui ricade l'immobile è distinta come zona E – sottozona E2 – Estensivo di 2° e destinato alla edificazione residenziale e commerciale.

Con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale unico (per brevità, P.T.P.R.), dall'esame della Tavola B emerge che il fabbricato ricade in area urbanizzata del PTPR; dall'esame della Tavola A si rileva che, pur essendo immerso nel tessuto urbano consolidato, ricade nel Sistema del Paesaggio Agrario come "Paesaggio Agrario di Continuità".

Si segnalano, infine, l'assenza di vincoli di cui ai beni culturali (come da "Vincoli in Rete" del MiBACT)

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni).

QUESITO 10)

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Riferimento ai titoli autorizzativi

Previo accesso atti depositato on line del 26/07/2025, prot. n. 2025.36258, e successivi solleciti



telefonici, epistolari e de visu, acquisita la necessaria documentazione di regolarità urbanistica ed edilizia completa, utile a conoscere e valutare la regolarità del bene, si rileva quanto segue:

- L'edificazione originaria del fabbricato a seguito del rilascio della Concessione N. 53/97 del 02/04/1997 per la realizzazione di un edificio residenziale – commerciale;
- In data 21/09/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 129/99;
- Variante in corso d'opera con DIA prot. . 20937 del 31/07/2000 (Allegato :::);
- Richiesta di abitabilità del 24/07/2001 ancora in itinere, con richiesta integrazione documentale da parte del Comune del 02/08/2001 prot. n. 21044.

Esistenza/inesistenza di Agibilità

Null'altro tra titoli autorizzativi o atti d'obbligo edilizi o provvedimenti endoprocedimentali o in autotutela sono stati esibiti all'Esperto rispetto a quanto sopra elencato.

Violazioni e/o difformità rispetto al provvedimento autorizzativo e/o alla normativa

Dal confronto dei titoli autorizzativi con il rilievo eseguito dallo scrivente si riscontra una sostanziale rispondenza.

QUESITO 11)

STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Con riferimento al cespite in esecuzione non sono stati rintracciati ulteriori procedimenti giudiziari oltre a quelli già rilevati nel capitolo Incarico 3).

QUESITO 12)

POSSESSO, DETENZIONE, OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Stato di occupazione

	Libero	Occupato da persone	Occupato da cose
"LOTTO UNICO"	NO	Occupato a titolo gratuito da persona estranea all'esecuzione, amica del coniuge dell'esecutata (vedi verbale depositato dal Custode)	SI

QUESITO 13):

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Dall'esame della documentazione presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito

dell'espletamento dell'incarico, si rappresenta che:

	Esistente	Inesistente	Chiarimento
Vincolo beni culturali		X	
Vincolo alberghiero di inalienabilità		X	
Vincolo di indivisibilità		X	
Servitù e similari	X		Parti comuni condominiali da C.C.
Spese condominiali	X		Il Condominio è il precedente (vedi quadro che segue)

Al fine di rispondere nel modo più esaustivo al quesito, lo scrivente CTU ha potuto raccogliere in data 03/12/2025 dall'amministratore di condominio Dott. la tabella riepilogativa delle spese ordinarie pendenti sulla condomine esecutata, compreso del conguaglio delle somme non versate.

Data Addeb.	Unità immobiliare: F/6	Dovuto	Pagato	Data pagam.	Note
05/12/2023	1^Rata Cond. Dic.23/Feb.24	70,10			
20/01/2024	CONGUAGLI AL 30.11.2023	13.271,53			
05/03/2024	2^Rata Cond. Mar./Mag.24	78,41			
05/03/2024	Adeg. Rata Provv./Ord	8,31			
05/06/2024	3^Rata Cond. Giu./Ago.24	78,41			
05/09/2024	4^Rata Cond. Sett./Nov.24	78,41			
	Totali	13.585,17	0,00		

Saldo = € 13.585,17

DIRITTI DEMANIALI, CENSI, LIVELLI ED USI CIVICI

Dall'esame della documentazione notarile, giuridica, catastale e urbanistica presente in atti e reperita dall'Esperto nell'ambito dell'espletamento di taluni incarichi, anche mediante ricerca (senza compiere ispezioni ipocatastali, come indicato) non emergono, per il caso concreto, evidenze circa la presenza di diritti demaniali, censi e livelli.

ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non applicabile al caso concreto.



QUESITO 14)

QUOTA E DIRITTO DEL PIGNORAMENTO, DIVISIBILITÀ E LOTTI DI VENDITA

Quota e diritto di pignoramento

Il bene risulta pignorato per la quota di 1/1 indivisa in quanto al momento dell'atto di notifica del pignoramento l'esecutata era titolare della quota di 1/1 di diritto di proprietà sui beni.

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

Non applicabile al caso concreto.



QUESITO 15)

VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI

In considerazione delle caratteristiche e dell'oggettiva autonomia funzionale ed economica del cespite di cui alla presente perizia, la messa in vendita del bene pignorato non può altro che avvenire in un lotto unico.

Ovvero quella già naturalmente definita dell'appartamento così come si presenta, accessibile dalla scala condominiale FF del complesso condominiale di Via Domenico Leombruni n. 16, sito in Cerveteri (RM).

I dati catastali che identificano il lotto in vendita sono:

U. I. U. : abitazione civile, censita al Comune di Cerveteri, (Codice: C552), Provincia di Roma.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
■	■	■	1	A/2	3	2,5 vani	Totale: mq 48 Escl. aree scoperte: mq 44	€ 290,51



QUESITO 16)

DETERMINAZIONE DEL VALORE - STIMA

In ottemperanza all'art. 568 c.p.c. e al Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c., l'Esperto procede alla stima del valore di mercato specificando il criterio adottato ed i relativi adeguamenti stante il Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI, per brevità) quale rinomata ma non esclusiva letteratura di riferimento.

Superficie commerciale

Il criterio di calcolo delle superfici commerciali dei cespiti pignorati è uno tra quelli indicati dal CVI. Specificatamente si è scelto il Sistema Italiano di Misurazione (SIM, per



brevità) mediante il quale si determina quanto segue

Immobile LOTTO UNICO Appartamento piano 2		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 50,70	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 48,70
Accessori	(Balcone1)	mq 16,60	25%	mq 4,15
			Superficie commerciale	mq 52,85

Valore ordinario di mercato

Il Regolamento 575/2013/UE definisce, all'art. 4, comma 1, punto 76), valore di mercato *"per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Ai fini della stima dei cespiti di cui al presente Rapporto, l'Esperto adotta, quale criterio scientifico di valutazione, il metodo del confronto di mercato che sostanzialmente prevede la comparazione diretta dei beni oggetto di valutazione con immobili simili compravenduti e/o trasferiti in un arco temporale relativamente recente.

In presenza di un mercato immobiliare caratterizzato da difficoltà di reperimento di dati veritieri di confronto, stante l'esigenza di contenere i costi di procedura, l'Esperto ha individuato un campione sufficiente e reale di compravendite, in luogo di quotazioni ottenute combinando valori OMI o Borsino Immobiliare e similari ovvero sia parametri di larga massima, frutto di rilevazioni statistiche per fini fiscali e non commerciali.

L'Esperto, nel confermare che il più conveniente e miglior uso degli immobili in esame è quello già in possesso, stante le ragion pratica fissata dalla legge, procede alla formulazione del giudizio di stima applicando:

- il procedimento diretto pluriparametrico e pluriequazionale Market Comparison Approach (MCA, per brevità).

Pertanto si ha:

Lotto	Valore unitario commerciale [€/m ²]	Consistenza calcolata	Valore complessivo [€]
Unico lotto	1.566,66	mq 52,85	€ 82.797,81
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 82.800,00

che corrisponde al più probabile valore di mercato del bene

Adeguamenti, correzioni e decurtazioni



Il Decreto del Tribunale ex art. 569 c.p.c. richiede che l'Esperto adatti il valore ordinario di mercato *“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 ... 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”*.

A riguardo si confermano le valutazioni date.

Tarquinia, lì 03/12/2025



**IL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO**

Geom. Paolo Bartoleschi

CAPITOLO 5 – ALLEGATI



ALLEGATI

Il tutto, come fin qui descritto, riportato nei seguenti allegati:

Allegato “A”:: PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA DI RILIEVO

Allegato “B”:: RELAZIONE VERSIONE PRIVACY

Allegato “C”:: SINTESI DATI CATASTALI

Allegato “D”:: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato “E”:: TRASCRIZIONE ATTO DI ACQUISTO DEL 2008

Allegato “F”:: ULTRAVENTENNALE 2001

Tarquinia, lì 103/12/2025



**IL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO**

Geom. Paolo Bartoleschi

