



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 125/2025**



GIUDICE:

Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.:

Ing. Francesco Pepi

CUSTODE:

Avv. Stefania Zafrani



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 congruagii 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**

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pepi, tecnico abilitato iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, in data 14/09/2025 fu nominato dal Giudice Dott. Stefano Palmaccio del Tribunale di Civitavecchia, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n°125/2025, promossa da ----- contro -----.

Il quesito posto fu quello sopra riportato, distinto in più punti.

Quindi il G.E. assegnò all'Esperto termine fino a 20 giorni prima dell'udienza ex art. 569, inizialmente fissata al 24/02/2026 e poi rinviata al 09/06/2026, per il deposito della relazione definitiva.

Lo scrivente, insieme alla Custode Avv. Stefania Zafrani, in data 01/10/2025 si recò presso l'immobile residenziale sito in Via Tevere 10/A ad Anguillara Sabazia non riuscendo tuttavia, in assenza dell'esecutato, ad accedere al bene e a iniziare le operazioni di rilievo.

Lo stesso giorno, a seguire, egli raggiunse le aree urbane pignorate in Via Gran Sasso 22 a Trevignano Romano, poste all'interno del "Consorzio Arcobaleno" e censite al foglio 6, particelle 1007, 1008 e 1012 del N.C.E.U., riscontrando che le medesime, indivise e non perimetrate, erano parzialmente ricomprese entro la recinzione di un'abitazione privata (part. 231) non interessata dalla presente procedura e catastalmente intestata alla Sig.ra - -----, nata a ----- il -----.

La suddetta proprietaria non venne rintracciata sul posto, né risultò reperibile dalla Custode nelle settimane successive, così come l'esecutato.

Gli Ausiliari segnalavano al G.E. le peculiari circostanze. L'Illustrissimo emise allora un provvedimento per l'immediato rilascio del villino di Anguillara e, in data 29/11/2025, un ulteriore decreto con il quale esonerava provvisoriamente l'Esperto dalla prosecuzione delle attività finalizzate alla stima delle particelle site in Trevignano, consistenti complessivamente in 86 mq di un piazzale posto al termine di uno stradello di uso condiviso, dovendo instaurarsi il contraddittorio con il precedente sulla proficuità del loro pignoramento; la disposizione fu poi confermata nel corso dell'udienza del 17/03/2026.

La presente relazione di stima contempla quindi esclusivamente il cespite ad uso abitativo pignorato in Via Tevere 10/A ad Anguillara Sabazia, distinto al Catasto Fabbricati comunale al foglio 14, particella 1099, sub. 504.

Preso possesso di tale immobile, la Custode consentì l'avvio degli accertamenti peritali nel corso di un sopralluogo svoltosi il giorno 10/12/2025.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA - EFISYSTEM	Giuramento	29/09/2025	Accettazione telematica incarico.	
	Fascicolo telematico	16/09/2025	Consultazione e download dei documenti in atti.	
	Deposito stima sintetica	26/02/2026		
CATASTO E CONSERVATORIA	Catasto	29/09/2025	Estrazione planimetrie degli immobili, visure storiche catastali, estratti di mappa.	C1
	Conservatoria Civitavecchia	29/01/2026	Atto di assegnazione a socio R.P. 13129/2016.	H
		27/04/2026	Elenco note e ipoteca R.P. 9712/2010	
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	29/09/2025	Localizzazione degli immobili.	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA	Edilizia Privata e Urbanistica	CONCESSIONE EDILIZIA n. 15/92 del 07/02/1992 per la costruzione di un edificio bifamiliare a destinazione residenziale.		E
		AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE per opere in corso prot. n. 3759/R del 05/12/1992.		
		TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA n. 06 del 23/04/2009, ai sensi della Legge 326 del 24/11/2003.		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE				
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI / INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
IMMOBILE IN AGUILLARA SABAZIA	1° Sopralluogo	01/10/2025 ore 10.30	Esito negativo per assenza dell'esecutato.	F
	2° Sopralluogo	10/12/2025 ore 9.30	Esito positivo - Avvio delle operazioni di rilievo del villino in Comune di Anguillara Sabazia.	
COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA	Colloquio con i funzionari tecnici	23/04/2026 ore 15.30	Confronto su legittimità e sanabilità dell'immobile residenziale in Via Tevere 10/A	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	17/03/2026	Partecipazione dell'Esperto	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		Sì - 27/11/2025	
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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	31/07/2025		SI

Segnalazioni al Giudice:

E' stata depositata in atti dal Creditore una relazione del Dott. Gianluca Anderlini, Notaio in Roma. In essa sono indicati i dati catastali della proprietà (cespite 3), dei quali lo scrivente conferma la correttezza.

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli - Da relazione notarile per "Cespite 3"

Immobile: Anguillara Sabazia (RM), Via Tevere 10/A - fg. 14, part. 1099, sub. 504.

IPOTECHE:

- **Ipoteca amministrativa/riscossione** iscritta a Roma 2 il 12 dicembre 2024 al n. 11452 di formalità per euro 223.422,18 (duecentoventitremilaquattrocentoventidue virgola diciotto) sorte euro 111.711,09 (centoundicimilasettecentoundici virgola zero nove) [...] a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma codice fiscale 13756881002 e contro -----;

- **Ipoteca amministrativa/riscossione** iscritta a Roma 2 il 25 maggio 2017 al n. 4090 di formalità per euro 782.104,32 (settecentottantaduemilacentoquattro virgola trentadue) sorte euro 391.052,16 (trecentonovantunomilacinquantadue virgola sedici) [...] a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa con sede in Roma codice fiscale 13756881002 e contro -----;

N.B. L'Esperto, nel corso delle proprie verifiche ipotecarie, ha estratto un elenco delle note per l'immobile residenziale in Anguillara Sabazia ed ha appreso dell'esistenza nei Registri di un'ulteriore precedente ipoteca, non menzionata nella relazione notarile depositata dal Creditore (Vedi allegato H):

- **Ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo** iscritta a Roma 2 il 30 giugno 2010 al n. 9712 di formalità per euro 820.000,00 di cui euro 410.000,00 per capitale, durata 30 anni, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO -

SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Arezzo codice fiscale 00367210515 e contro ----- nato a ----- il giorno ----- codice fiscale -----; come da atto notarile pubblico a rogito Dott.ssa D'Urso Daniela Maria Roberta del 24/06/2010.

PIGNORAMENTI:**SEQUESTRI:**

- **Ordinanza di sequestro preventivo** trascritto a Roma 2 il 2 maggio 2016 al n. 13536 di formalità emessa dal Tribunale di Roma a favore di Erario dello Stato con sede in Roma codice fiscale 80004700797 e contro ----- [...] e successiva rettifica di ordinanza di sequestro preventivo annotato a Roma 2 il 3 maggio 2016 al n. 13723 di formalità a favore di Erario dello Stato con sede in Roma codice fiscale 80004700797 e contro ----- in quanto era errato il soggetto contro;

- **Decreto di sequestro conservativo** trascritto il 22 aprile 2021 reg. gen. n. 21589 e al n. 15422 reg. part. presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma 2 contro ----- nato a ----- il ----- codice fiscale ----- per i diritti 1/1 di piena proprietà ed a favore di ----- nata a ----- il ----- codice fiscale ----- per i diritti 1/1 di piena proprietà sugli immobili sopra descritti.

Quest'ultimo decreto si è automaticamente convertito in pignoramento immobiliare in virtù della sentenza n. 8004/2025 del Tribunale Ordinario di Roma, sez. XII Civile, pubblicata il 29/05/2025 (n.d.r.).

DOMANDE GIUDIZIALI:**SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:**

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Si	Si
PROVENIENZA (1. F): La provenienza è tracciata con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento.	
DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Nella certificazione del Notaio Gianluca Anderlini è attestato che l'immobile oggetto della procedura è pervenuto:	

- ad ----- nato a ----- il -----, c.f. -----, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto di assegnazione a socio rogito Notaio Moser Faraone Antonello di Roma dell'11 aprile 2016, trascritto a Roma 2 il 27/04/2016 al n. 13129 di formalità, dalla società ----- con sede in -----, codice fiscale -----;

- alla società ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto di conferimento in società a rogito Notaio Chiodi Daelli Enrico di Milano del 14 febbraio 2014, trascritto a Roma 2 il 10/03/2014 al n. 6818 di formalità, dal Sig. -----;

- ad ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita a rogito Notaio D'Urso Daniela Maria Roberta di Roma del 6 luglio 2011, trascritto a Roma 2 il 15/07/2011 al n. 24078 di formalità da -----, nato a ----- il giorno -----;

- a ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto di compravendita a rogito Notaio Perissinotto Lina di Roma del 3 agosto 2000, trascritto a Roma 2 il 10/08/2000 al n. 22754 di formalità.

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

Il creditore non ha depositato alcun certificato di stato civile per l'esecutato. Gli Ausiliari hanno estratto tale documento dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente e accertato che il Sig. ----- risulta attualmente di stato civile libero.

-e2 – Certificato di matrimonio:**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 2.A)****Descrizione immobile**

Immobile	Tipo : Abitazione cat. A/7	
COMUNE	ANGUILLARA SABAZIA	
VIA / CIVICO	VIA TEVERE 10/A	
PIANO/INTERNO	Piano S1-T-1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano Terra - Abitazione	47,19 mq
	Piano 1 - Abitazione	43,79 mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		90,98 mq
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
Piano S1 - Magazzini e cantina		92,27 mq
Piano Terra - Portico		20,22 mq
Corte esclusiva		370,00 mq

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegato A1 – Planimetrie interne di rilievo Allegato A2 – Documentazione fotografica
CONFINI	
Altre u.i., Via Tevere	

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
14	1099	504		A/7	2	7 vani	Totale: 173 mq Totale escluse aree scoperte: 173 mq	€ 849,57

Indirizzo: Via Tevere 10/A, Anguillara Sabazia (RM) - Piani S1-T-1

CARATTERISTICHE INTERNE

Il bene oggetto di perizia è sito in Via Tevere 10/A e consiste in un villino su tre livelli con accesso indipendente.

Sul marciapiede a margine della pubblica via insistono un cancello carrabile largo 3,05 m e un più piccolo accesso pedonale. Da essi si entra nella corte privata dell'abitazione, avente una superficie di circa 370 mq quasi integralmente pavimentata, al netto di una stretta aiuola perimetrale.

Per mezzo di alcuni gradini si sale ad un portico, che costeggia due lati del soggiorno a piano terra, e al portoncino di ingresso dell'immobile.

Il salone principale a P.T. è un ampio locale avente dimensioni di 6,40 m x 4,40 m e un'altezza interna di 2,70 m; è dotato di una finestra sul lato sud e di una portafinestra sulla parete opposta, in affaccio sulla porzione di cortile retrostante il fabbricato.

La sala da pranzo misura 3,35 m x 5,68 m, e non 3,90 m x 5,00 m come riportato nei disegni del Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 06/09 rilasciato dal Comune di Anguillara Sabazia in data 23/04/2009. Essa è illuminata da due ampie vetrate contrapposte.

Al piano primo della casa, raggiungibile mediante una comoda scala interna in muratura, con gradi e sottogradi rivestiti in travertino, si trova la zona notte. I disegni del condono prevedevano la presenza di tre camere da letto, ma due di esse risultano in verità unite tra loro in un singolo vano rettangolare di 18 mq, lungo 5,30 m e largo 3,40 m. L'altezza interna di tale ambiente, sotto la falda inclinata del tetto, è piuttosto ridotta e varia tra 2,10 m in corrispondenza del lato più interno e 1,50 m a ridosso della tamponatura lato sud. Su quest'ultima parete sono presenti due finestrate.

L'altra stanza da letto è leggermente più piccola, avendo un'area di poco più di 17 mq, e gode di un'unica finestra sul prospetto nord. L'altezza massima è qui di 2,50 m.

All'altro capo del modesto corridoio/disimpegno si trova un bagno di forma pressoché quadrata e superficie di 4,40 mq. Il servizio igienico, finestrato e completo di doccia e

sanitari, è controsoffittato con un perlinato in legno a quota 2,10 m che secondo l'Esperto dovrà essere rimosso in quanto non espressamente indicato sui disegni di condono; esso riduce infatti ulteriormente l'altezza utile sotto falda, già inferiore ai 2,40 m previsti dalla legge per i locali accessori.

Al piano S1 si trovano invece tre locali di servizio. Il più grande, adibito a magazzino, misura oltre 43 mq, ha un'altezza di 2,52 m (invece dei 2,40 m indicati sul catastale) e due aperture a bocca di lupo sulla parete sud.

Sull'angolo nord-est del locale è presente un camino in muratura, mentre nell'angolo nord ovest è stato realizzato un bagno di quasi 5 mq, più grande di quello rappresentato sull'ultimo progetto approvato. Esso non gode di una vera e propria finestra ma solo di una stretta apertura sulla intercapedine adiacente.

Il secondo magazzino (7,00 m x 3,50 m) è leggermente rialzato rispetto al precedente e dà accesso proprio alle due intercapedini edificate a protezione dei lati lunghi dell'interrato.

Dalla parte opposta si trova la cantina, che ha un'area di poco inferiore ai 20 mq e una finestra a bocca di lupo sulla facciata principale.

L'immobile, apparentemente disabitato e inutilizzato da tempo, risulta in discreto stato di conservazione. Si sono tuttavia rilevate alcune tracce di condensa sul soffitto del magazzino più piccolo e un più evidente degrado dell'intonaco sulla parete lato sud-ovest della cantina, al di sopra della fascia di rivestimento in pietra. Detta muratura è in effetti posta direttamente controterra e dunque più esposta all'azione delle acque di sottosuolo.

Non si sono invece riscontrati problemi di umidità ai piani superiori, né segni di infiltrazione dalla copertura.

La pavimentazione è ovunque in gres, color salmone con piastrelle di dimensioni 40x40 cm al piano terra, di colore bianco con motivi geometrici al piano 1, beige chiaro al piano S1. Maiolicati e sanitari dei bagni sono abbastanza moderni, di qualità ordinaria.

Gli infissi sono in PVC, con profili di colore nero ad eccezione di quelle della sala da pranzo, grigie. Montano doppi vetri e dunque paiono sufficientemente performanti dal punto di vista termo-acustico; sono inoltre protetti da robuste inferriate, quasi tutte fisse.

Le porte interne sono in legno, color noce.

In assenza del proprietario esecutato e di utenze attive non si è riusciti a verificare la funzionalità degli impianti tecnologici. L'Esperto ha notato comunque una serie di radiatori in alluminio nelle varie stanze, presumibilmente collegati alla caldaia a gas rinvenuta nell'intercapedine sul lato sud dell'interrato. Sono inoltre presenti due condizionatori split,

uno nel magazzino più grande, l'altro in una delle camere a P1.

La maggior parte delle componenti visibili dell'impianto elettrico sembra di recente produzione.

Il piano terra dell'abitazione, al momento del sopralluogo, era colmo di mobili e complementi di arredo, confusamente accumulati su tutta la superficie disponibile.

Attualmente il bene risulta nella piena disponibilità della Custode designata per la procedura, per ordinanza di liberazione emessa dal G.E. in data 18/11/2025.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Via Tevere sorge in un'area semiperiferica ma densamente urbanizzata e popolata dell'abitato di Anguillara Sabazia. L'immobile pignorato dista circa 3,0 km dal centro storico del paese e dalle rive del lago, ma è ben collegato tramite la vicina Via Anguillarese, asse principale della viabilità locale, ai più essenziali servizi.

Il villino in esame aderisce, sul lato est, ad un altro fabbricato di simile conformazione; ha accesso autonomo e una corte esclusiva, quasi integralmente pavimentata.

La facciate esterne della proprietà appaiono complessivamente in discreto stato di conservazione ma sul prospetto nord-est, verosimilmente più freddo e in ombra, si notano taluni annerimenti e scolorimenti della tinteggiatura.

Non si giudica comunque indispensabile, almeno per il momento, un intervento manutentivo.

Nel comune di Anguillara Sabazia è attivo il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti porta a porta.

Quesito 2.B)

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

Immobile - Foglio 14 part. 1099 sub. 504

Quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi 5 anni non vi sono stati interventi edilizi legittimi effettuati da imprese di ristrutturazione o costruttrici.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Si riscontra piena conformità tra i dati identificativi riportati sul nota di trascrizione del sequestro che ha originato il pignoramento e sulle visure catastali. Essi consentono inoltre la corretta individuazione dell'immobile al vero.

Sono state acquisite dall'Esperto la planimetria e la visura storica dell'immobile, nonché l'estratto di mappa del foglio 14.

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**-a1:****-a2:****-a3:****Quesito 3.B)****Aggiornamento del catasto****Immobile** - Foglio 14 part. 1099 sub. 504

Per il bene oggetto di esecuzione è presente in Catasto una planimetria protocollata in data 15/06/2010, pienamente sovrapponibile a quella depositata in Comune per l'ottenimento del condono edilizio del 2009.

Rispetto ad essa l'Esperto ha però riscontrato varie incongruenze a tutti i livelli dell'abitazione, che possono essere schematicamente elencate come segue:

1. Differente conformazione della sala da pranzo a piano terra, confinante con altra u.i., che misura internamente 3,35 m x 5,68 m, e non 3,90 m x 5,00 m come espressamente riportato sui disegni di condono e come indirettamente desumibile dall'elaborato catastale tramite fattore di scala; ne risulta un volume effettivo minore di quello denunciato.
2. Fusione in un'unica stanza di due delle camere da letto rappresentate a piano 1.
3. Imprecisioni di rappresentazione per il disimpegno a piano 1, che risulta in realtà circa 15 cm più corto di quanto dichiarato.
4. Differente ampiezza del wc a piano seminterrato e diversa conformazione della scala ad esso adiacente, che è in concreto più lunga all'interno del magazzino principale e dotata di un basso vano sottoscala.
5. Minore ampiezza della cantina a piano S1, che presenta una risega sulla parete nord est, è larga 3,25 m anziché 3,90 m ed è lunga al massimo 6,12 m invece di 6,30 m.
6. Presenza al vero di due tratti di divisori in muratura su un lato del secondo magazzino e di gradini non graficizzati sul catastale.
7. Errori di quotatura delle altezze interne al piano S1: contrariamente a quanto indicato nella planimetria, il magazzino principale è alto 2,52 m, la cantina e l'altro vano 2,42 m.
8. Maggiore altezza dell'intercapedine sul lato nord-est del seminterrato, avente il soffitto allo stesso livello dei locali adiacenti e non una h_{media} interna di 1,60 m.
9. La sagoma del villino dista mediamente 10,30 m dalla recinzione verso Via Tevere, mentre sia sull'elaborato del condono 06/2009 che sulla planimetria catastale si misurano, in scala, distanze maggiori.

10. Mancata rappresentazione del cancello carrabile di accesso alla corte da via Tevere e del cancelletto pedonale aggiuntivo.

Si è detto poi della controsoffittatura di arredo da rimuovere nel bagno a P1.

L'Esperto, avendo constatato la presenza di difformità meritevoli di ulteriore sanatoria, non ha potuto procedere all'allineamento delle planimetrie catastali con l'esistente. L'aggiornamento potrà essere eseguito dal futuro aggiudicatario solo dopo aver pienamente legittimato lo stato di fatto.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile - Foglio 14 part. 1099 sub. 504

E' stato acquisito dall'Esperto l'estratto di mappa catastale del foglio 14.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Dall'esame della cartografia del vigente P.R.G. comunale si è rilevato che l'immobile di Via Tevere 10/A si trova in zona di completamento B5, regolata dall'art. 18.5 delle Norme Tecniche Attuative.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'Esperto Stimatore ha inoltrato un'istanza di accesso agli atti all'area Patrimonio - Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Anguillara Sabazia.

Le ricerche svolte presso l'archivio hanno permesso di estrarre copia dei titoli di seguito elencati e dei relativi disegni progettuali:

- Concessione Edilizia n. 15/92 rilasciata al Sig. ----- in data 07/02/1992 per la costruzione di un edificio bifamiliare ad uso residenziale in Via Tevere, all'interno del Piano di Lottizzazione Colle Biadaro.
- Autorizzazione di Variante per Opere in Corso prot. n. 3759/R del 05/12/1992 ancora intestata a ----- per "aumento della superficie nel locale interrato, sbancamento parziale sul lato del prospetto anteriore senza aumenti di volume".

- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 06/09 del 23/04/2009, rilasciato al Sig. -----
----- ai sensi dell'Art. 32 della Legge 24 novembre 2003, n. 326 per *“gli interventi di trasformazione del locale di servizio al primo piano in abitazione e chiusura di un portico per uso residenziale”*.

Non si sono rinvenute altre pratiche edilizie successive a nome dell'attuale proprietario eseguito o dei suoi danti causa.

Alla luce di ciò i disegni a corredo del condono 06/09 si configurano come ultimo riferimento noto di legittimità dell'esistente.

Rispetto ad essi, nel corso dei rilievi in sito, sono emerse difformità interne e di sagoma ai vari livelli dell'abitazione, meritevoli di ulteriore sanatoria.

Esse sono più dettagliatamente elencate e descritte nel paragrafo 4.E.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non si è reperita presso l'archivio comunale alcuna certificazione di agibilità/abitabilità per l'immobile in esame.

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

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

Immobile – Foglio 14 part. 1099 sub. 504

Rispetto ai disegni approvati con il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 06 del 2009, da ritenersi ultimo riferimento di legittimità per l'esistente, lo scrivente Esperto ha constatato varie incongruenze a tutti i livelli dell'immobile, che possono essere schematicamente elencate come segue:

1. Differente conformazione della sala da pranzo a piano terra, confinante con altra u.i., che misura internamente 3,35 m x 5,68 m, e non 3,90 m x 5,00 m; ne risulta un volume effettivo minore di quello denunciato e sanato (51,38 mc < 52,65 mc).
2. Fusione in un'unica stanza di due delle camere da letto previste a piano 1.
3. Imprecisioni di rappresentazione/quotatura per il disimpegno a piano 1, che risulta al vero circa 15 cm più corto di quanto dichiarato.
4. Differente ampiezza del wc a piano seminterrato e diversa conformazione della scala ad esso adiacente, che è in concreto più lunga all'interno del magazzino principale e dotata di un basso vano sottoscala ($H_{\max} = 1,10$ m).
5. Minore ampiezza della cantina a piano S1, che presenta una risega sulla parete nord-

est, è larga 3,25 m ed è lunga al massimo 6,12 m contro i 3,90 m x 6,30 m desumibili, tramite fattore di scala, dalla tavola del condono.

6. Presenza di due tratti di divisori in muratura su un lato del secondo magazzino e di gradini non riportati in planimetria.
7. Errori di quotatura delle altezze interne al piano S1: contrariamente a quanto indicato nei disegni il magazzino principale è alto 2,52 m, la cantina e l'altro vano 2,42 m.
8. Maggiore altezza dell'intercapedine sul lato nord-est del seminterrato, avente il soffitto allo stesso livello dei locali adiacenti e non una h_{media} interna di 1,60 m.
9. La sagoma del villino dista mediamente 10,30 m dalla recinzione verso Via Tevere, mentre sia sull'elaborato della sanatoria che sulla planimetria catastale si misurano indirettamente, in scala, distanze maggiori.
10. Diverso posizionamento del cancello carrabile di accesso da via Tevere e presenza al vero di un separato cancelletto pedonale aggiuntivo.

Si segnala a margine che gli stati ante operam del seminterrato e del P1 sull'elaborato del condono non corrispondono esattamente, per assetto interno, a quelli della variante del dicembre 1992.

Le discrepanze di cui ai punti 1, 3, 5, 7, 8 e 9 sono molto probabilmente dovute a meri errori di rilievo e/o rappresentazione grafica dell'esistente, commessi al momento del condono e della variazione catastale. Le stesse fotografie presenti sulla tavola del Titolo 06/09 mostrano i prospetti esterni del fabbricato, che paiono identici agli attuali, inclusi quelli della sala da pranzo; si ribadisce peraltro che i volumi effettivamente misurati dall'Esperto risultano minori di quelli sanati. Si noti che l'immobile non ricade in area paesaggisticamente vincolata.

Quelle descritte ai punti 2, 4, 6 e 10 si configurano invece come vere e proprie difformità edilizie, interne ed esterne.

Sebbene ad opinione dell'Esperto ricorrerebbero i presupposti per correggere gli errori materiali con una semplice richiesta di rettifica del condono del 2009, dovendo comunque prevedere una sanatoria per le altre più significative irregolarità, si giudica più corretto e prudentiale, ai fini della stima, detrarre dal valore teorico del bene i costi di una generale procedura di Accertamento di Conformità per legittimare lo stato di fatto nella sua interezza.

La recentissima sentenza del Consiglio Di Stato n. 2848/2026 del 09 aprile scorso, in riforma di taluni precedenti giudizi, ha affermato proprio l'ammissibilità agli iter di sanatoria

ordinaria previsti dal Testo Unico anche per gli immobili già condonati in passato, ed ha di fatto sancito la piena equiparazione tra questi ultimi ed i beni legalmente costruiti ab origine.

Il CTU, anche alla luce dei colloqui intrattenuti con i Funzionari Tecnici del Comune di Anguillara Sabazia, ritiene che il futuro aggiudicatario potrà in particolare ricorrere ad una sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001.

Andrà poi presentata opportuna denuncia di variazione catastale, per l'aggiornamento della planimetria.

Le spese da sostenere per gli adempimenti di cui sopra si quantificano complessivamente in € 5.000,00, comprensivi della oblazione (1.500,00 €), dei diritti di istruttoria comunali (500,00 €) e catastali e degli onorari per i professionisti incaricati di redigere le pratiche.

Secondo lo scrivente andrà invece rimossa e smaltita la controsoffittatura di arredo presente nel bagno a P1 che riduce eccessivamente l'altezza interna, già condonata ad un valore medio inferiore ai 2,40 m previsti dalle vigenti Norme di igiene. L'operazione avrà costi trascurabili, tali da essere assorbiti nelle approssimazioni di stima del cespite.

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>		

Il bene non risulta gravato da nessuno dei vincoli di cui sopra. Esso non ricade peraltro in una zona paesaggisticamente tutelata, come desumibile dalle tavole del vigente P.T.P.R. del Lazio.

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i>
L'immobile non fa parte di un condominio costituito e non è quindi definita una rata fissa per le spese di gestione e manutenzione.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

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

L'area di sedime del fabbricato in esame non è interessata da usi civici.
Lo scrivente ha ottenuto una specifica attestazione di inesistenza del gravame a firma del

Responsabile dell'Area Patrimonio-Urbanistica del Comune di Anguillara Sabazia, datata 07/05/2026.

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 6.A) – Occupazione degli immobili

	Libero	Occupato
Foglio 14 part. 1099 sub. 504	X	

Quesito 6.B) – Possesso degli immobili

Immobili	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 14 part. 1099 sub. 504	-----	Atto di assegnazione a socio trascritto a Roma 2 in data 27/04/2016 ai nn. 19355 R.G. e 13129 R.P.	Decreto di sequestro conservativo trascritto a Roma 2 il 22/04/2021 ai nn. 21589 R.G. e 15422 R.P., convertito in pignoramento immobiliare in virtù della sentenza n. 8004/2025 del Tribunale di Roma, sez. XII Civile, pubblicata il 29/05/2025.

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				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> Per quanto noto il bene in oggetto non è interessato da provvedimenti giudiziari di assegnazione. Né la relazione notarile né l'elenco note estratto dallo scrivente menzionano la trascrizione di un simile disposto nei Registri Immobiliari. Sino al 14/04/2026 risultava formalmente residente nell'abitazione soltanto l'esecutato, di stato civile libero. Nel novembre 2025 è stato peraltro emesso dal G.E. un decreto di rilascio della casa in favore del Custode designato.
--

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobili	Intestatari	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile residenziale in Via Tevere 10/A, Anguillara Sabazia (RM)	-----	Foglio 14 part. 1099 sub. 504	1/1	Atto di assegnazione a socio trascritto a Roma 2 in data 27/04/2016 ai nn. 19355 R.G. e 13129 R.P.

Quesito 7.B) – Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**- Separazione in natura e progetto di divisione:**

La proprietà pignorata consiste in un'abitazione su tre livelli con accesso indipendente e corte esclusiva. L'esecutato è l'unico intestatario del bene.

Non esistono altri comproprietari e per tale ragione, oltre che per motivi di natura tecnica, economica e funzionale, non si è prevista alcuna separazione in natura. Si individua un solo lotto di vendita, costituito dall'immobile identificato al foglio 14 part. 1099 sub. 504.

Lotto Unico: Foglio 14 part. 1099 sub. 504

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Al di là dell'impraticabilità urbanistica di frazionare legittimamente un immobile attualmente gravato da abusi, non si ha motivo di prevedere un simile intervento, considerato che il bene risulta intestato al solo esecutato.

Inoltre, per realizzare più unità indipendenti si dovrebbero certamente attuare costosi lavori edilizi ed impiantistici e l'operazione non produrrebbe, ad opinione dello scrivente, alcun concreto vantaggio economico.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si ritiene di dover costituire un solo lotto di vendita - Immobile in Comune di Anguillara Sabazia, Via Tevere 10/A - Foglio 14 part. 1099 sub. 504.

Più lotti:

8. STIMA**Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile Foglio 14 part. 1099 sub. 504	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	Piano Terra	100% muri perimetrali	57,06 mq
	Piano 1	50% muri confinanti	58,58 mq
Accessori			
Piano S1 - Magazzini e cantina	111,95 mq	35%	39,18 mq
Portico	20,22 mq	35%	7,08 mq
Corte esclusiva	370,00 mq	10% fino a 25 mq	2,50 mq
		2% per l'eccedenza	6,90 mq
		Superficie commerciale	171,30 mq

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

Il bene pignorato sorge in un'area semiperiferica ma densamente urbanizzata e popolata del Comune di Anguillara Sabazia. Esso dista circa 3,0 km dal centro storico del paese e

dalle rive del lago, ma è ben collegato, tramite la vicina Via Anguillarese, ai più essenziali servizi pubblici e commerciali.

Il valore della proprietà è stato stimato tramite il criterio della comparazione con altre di simili caratteristiche, recentemente compravendute o offerte in vendita.

Per mezzo di una ricerca di mercato e in base alla diretta conoscenza del mercato stesso, lo scrivente ha stabilito una fascia di prezzi unitari di riferimento per immobili residenziali paragonabili a quello in esame.

E' stato poi calcolato il valore teorico di stima dell'abitazione pignorata moltiplicando la sua superficie commerciale per un prezzo al metro quadro determinato a partire da quello medio rilevato, applicando le opportune correzioni.

Si è eseguita un'indagine presso alcune agenzie immobiliari e online, su portali specializzati, esaminando beni in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, che non necessitano di particolari interventi per poter essere utilizzati da nuovi proprietari, a parte le eventuali comuni personalizzazioni.

Essi versano pertanto in buone condizioni igieniche e non presentano problemi di staticità e fruibilità, neanche a carico delle parti esterne e comuni del complessivo edificio.

I prezzi unitari rilevati sul mercato per immobili comparabili oscillano tra i 1.350 €/mq e i 1.500 €/mq, in funzione della qualità e modernità delle finiture, degli accessori, nonché della superficie.

Si sono altresì esaminate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate, che nel 2° semestre 2025 (più recente dato disponibile), con riferimento a ville e villini in zona periferica, variano tra i 1.400 e i 1.850 €/mq;

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Ville e villini residenziali	Val. locali	Min. 1.350 ÷ Max. 1.500	€/mq 1.425
	OMI	Min. 1.400 ÷ Max. 1.850	€/mq 1.625 (zona periferica)
	BI	Min. 1.068 ÷ Max. 1.700	€/mq 1.384

- Adeguamenti e correzioni del valore di mercato -

L'immobile pignorato si sviluppa su tre livelli e dispone di ampi spazi esterni. Esso versa complessivamente in discreto stato di conservazione, sebbene si siano segnalate alcune tracce di umidità e condensa nel piano seminterrato, nonché locali sporcature della tinteggiatura esterna sul lato nord.

Considerando anche il contesto ubicativo si ritiene di poter assumere un valore unitario pari a **1.450,00 €/mq**.

Valore di mercato del compendio			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio 14 part. 1099 sub. 504	171,30	1.450	€ 248.385,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 248.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			€ 5.000,00
Foglio 14 part. 1099 sub. 504			
Per la regolarizzazione delle difformità elencate al paragrafo 4.E il futuro aggiudicatario potrà ricorrere ad una sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001.			
Andrà poi presentata opportuna denuncia di variazione catastale, per l'aggiornamento della planimetria.			
I costi complessivi da sostenere per gli adempimenti di cui sopra si quantificano complessivamente in € 5.000,00, comprensivi della oblazione, dei diritti di istruttoria comunali e catastali e degli onorari per i professionisti incaricati delle pratiche.			
- Altri tipi di detrazione - Vizi occulti in misura del 5%			€ 12.400,00
<i>Descrizione:</i>			
Si deve apportare una riduzione al prezzo teorico del bene per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti. Vista l'età del fabbricato e le sue caratteristiche costruttive si ritiene congruo applicare una riduzione del 5%.			

Stima del valore di mercato del locale commerciale con metodo diretto di comparazione		
$248.000,00 - 5.000,00 - 12.400,00 = 230.600,00 \text{ €}$		
L'importo si arrotonda ad € 230.000,00		
Immobile	€	Euro/00
Foglio 14 part. 1099 sub. 504	230.000,00	Duecentotrentamila/00

Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari a 230.000,00 € (Duecentotrentamila/00)

Civitavecchia, lì 13/05/2026

L'ESPERTO ALLA STIMA

Ing. Francesco Pepi



CAPITOLO 5 – ALLEGATI



- A1) Planimetrie di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbali di sopralluogo
- G) Certificato di stato civile dell'esecutato
- H) Documentazione ipocatastale
- I) Attestazione di inesistenza degli usi civici

