

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.: ARCH. FABIO ARMIDA

CUSTODE: AVV. DANIELA LICCARDI

RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	pag. 5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 9
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	
Quesito A.1	pag. 11
Quesito A.2	pag. 11
Quesito A.3	pag. 11
Quesito A.4	pag. 13
Quesito A.5	pag. 13
Quesito B.6	pag. 13
Quesito C.7	pag. 15
Quesito C.8	pag. 15
Quesito D.9	pag. 15
Quesito D.10	pag. 17
Quesito D.11	pag. 17
Quesito E.12	pag. 18
Quesito E.13	pag. 18
Quesito F.14	pag. 18
Quesito G.15	pag. 24
Quesito G.16	pag. 24
Quesito H.17	pag. 26
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 34
CAPITOLO 6 - CONCLUSIONI E ALLEGATI AGGIORNAMENTO 2025 dopo sospensione ex art. 624bis c.p.c.	pag. 35

Ndr. Evidenziate in giallo le sezioni integrate o modificate della relazione peritale in prima e finale stesura, in ragione dell'aggiornamento del 2025



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

(come da provvedimento di nomina)

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

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° co. 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:

2a - In primo luogo,

2a.1 se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

2a.2 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.

2b - In secondo luogo,

2b.1 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).

2b.2 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.

2c - In terzo luogo,

2c.1 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.

2c.2 nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

B. Descrizione dell'immobile pignorato

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 (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;

C. Storia e identificazione catastale

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:

7a se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

7b se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

7c 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.

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);

D. Situazione urbanistica

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale 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'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;

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

E. Occupazione dell'immobile pignorato

12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.**

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

F. Vincoli e oneri condominiali

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

G. Identificazione dei lotti

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

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

H. Stima

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

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **Utilizzi** per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;
- **Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso sé, la nota 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 **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 07/01/2022 aveva accettato l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione telematica presso la Conservatoria e Agenzia delle Entrate;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatario;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Civitavecchia – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato.
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso – estrazione in copia degli atti presso i Notai ancora in attività e previo accesso telematico all'Archivio notarile di Roma;
6. Acquisizione certificazioni presso l'Anagrafe, residenza, stato civile, matrimonio;
7. Sopralluogo di accesso alla proprietà con rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzione grafica all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
8. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
9. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
10. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
11. Trasmissione alle parti in prima stesura in anticipazione al Deposito telematico multiplo finale dell'elaborato peritale;
12. Redazione e deposito Integrazione all'elaborato peritale finale in riferimento ai gravami di uso civico;
13. Acquisizione certificati e attestati presso il Comune (2025);
14. Redazione e invio alle parti della Prima Stesura del supplemento 2025 richiesto dal G.E.

Il sottoscritto

- in data 25/12/2021 veniva nominato C.T.U. con provvedimento, trasmesso in data 28/12/2021, richiamando il provvedimento emesso in data 06/12/2021 (con termini di deposito dell'elaborato peritale finale disposti entro 10 giorni prima della data di udienza fissata il 08/03/2022 ore 12:00, e dunque trasmissione alle parti dell'elaborato in prima stesura entro la data del 08/02/2022);

- in data 07/01/2022 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina (riservandosi di ricorrere all'istanza di proroga dei termini disposti qualora, per cause motivate non dipendenti dalle proprie attività svolte, le tempistiche veicolate dalle procedure soggette alle relazioni con la P.A., salvo altre, si rivelassero non compatibili con i termini di cui al provvedimento del 06/12/2021);
- provvedeva ad attivarsi immediatamente sia con il Custode nominato Avv. Daniela Liccardi per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato alla presenza del curatore dell'eredità [REDACTED], sia procedendo nel modo più spedito possibile con le attività di verifica delle documentazioni agli atti e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;
- in data 10/01/2022 provvedeva a redigere e trasmettere al Notaio Polizzano la richiesta di copia del titolo di possesso riguardante l'immobile staggito;
- in data 10/01/2022 provvedeva a redigere e trasmettere al Notaio Liguori la richiesta di copia del titolo di provenienza riguardante l'immobile staggito;
- in data 11/01/2022 acquisiva riscontro riguardo alla cessione dell'attività da parte del Notaio Liguori, e provvedeva dunque subito a redigere e trasmettere all'Archivio Notarile di Roma richiesta di copia di titolo di provenienza dell'immobile staggito;
- in data 13/01/2022 acquisiva copia del titolo di possesso precedentemente richiesto al Notaio Polizzano;
- in data 13/01/2022 eseguiva ispezione presso il N.C.E.U. e acquisiva le visure catastali, le planimetrie e la mappe relative all'immobile;
- in data 13/01/2022 eseguiva ispezione presso la Conservatoria, eseguendo le visure ipotecarie delle formalità per immobile e per soggetto;
- in data 19/01/2022 provvedeva a redigere e trasmettere all'archivio edilizio di Civitavecchia istanza di accesso agli atti ex L.241/1990 per il reperimento della documentazione edilizia riguardante il fabbricato condominiale e l'appartamento staggito;
- in data 21/01/2022, per un imprevisto sopraggiunto all'ultimo momento, non poteva eseguire il primo sopralluogo preliminare di accesso concertato nei giorni precedenti insieme al Custode nominato Avv. Liccardi e al curatore dell'eredità [REDACTED] presso l'immobile interessato (a cui non accedevano perché privo di occupanti ed esternamente apparentemente disabitato – vedi verbale Custode);

- in data 25/01/2022, al fine di ulteriori verifiche ed accertamenti de visu, provvedeva ad eseguire un proprio sopralluogo presso l'immobile interessato, eseguendo riprese fotografiche dell'esterno, accertando anche in tale circostanza l'assenza di persone occupanti, verificando il tipo di serrature esistenti e confermando che, con buona probabilità, l'appartamento fosse disabitato da tempo; profilandosi dunque la necessità di procedere con un accesso forzoso nelle settimane seguenti, previa richiesta di autorizzazione all'Ill.mo Giudice da parte del Custode;
- in data 29/01/2022 provvedeva a redigere e trasmettere all'Università Agraria di Civitavecchia richiesta di dichiarazione di assenza/sussistenza di Usi Civici riguardo il fabbricato condominiale interessato;
- in data 30/01/2022, trovandosi in attesa di acquisire ancora buona parte degli atti di archivio indispensabili a procedere con l'attività di verifica documentale preliminare e propedeutica alla redazione dell'elaborato peritale, richiamando anche gli inevitabili rallentamenti delle procedure amministrative negli uffici a servizio del pubblico preposti all'estrazione degli atti richiesti a causa dei regolamenti anticovid-19, non poteva che depositare note di aggiornamento e istanza all'Ill.mo Giudice di proroga dei termini di invio alle parti della prima stesura dell'elaborato peritale, dunque della data di udienza prevista per il 08/03/2022, incompatibile con le tempistiche tecniche a disposizione, nonostante avesse da subito proceduto con urgenza;
- in data 07/02/2022 acquisiva la dichiarazione dell'Università Agraria precedentemente richiesta;
- in data 18/02/2022 acquisiva copia del titolo di provenienza del Notaio Liguori precedentemente richiesto all'Archivio Notarile di Roma;
- in data 20/02/2022 redigeva e trasmetteva all'ufficio Urbanistica e Demanio del Comune di Civitavecchia richiesta di attestazione di Usi Civici riguardo il fabbricato condominiale interessato
- in data 21/02/2022 redigeva e trasmetteva richiesta di ulteriore atto di provenienza a Notaio Polizzano sulla scorta dei precedenti;
- in data 22/02/2022 acquisiva copia del titolo di provenienza precedentemente richiesto al Notaio Polizzano;
- in data 04/03/2022, previa convocazione dall'archivio edilizio, visionava i fascicoli riguardanti l'immobile previamente richiesti, ed estraeva gli atti rinvenuti dall'archivio eseguendo copia presso copisteria esterna;
- in data 28/03/2022 redigeva e trasmetteva all'Archivio Notarile di Roma richiesta di ulteriore atto di provenienza di Notaio Capparella sulla scorta dei precedenti);
- in data 26/04/2022 acquisiva le documentazioni condominiali precedentemente richieste all'Amministratore;

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

- in data 05/05/2022 inviava alle parti l'elaborato peritale in stesura finale;
- in data 26/05/2022 depositava l'elaborato peritale in stesura finale, in vista dell'udienza del 07/06/2022, durante cui, a seguito degli esiti peritali inerenti l'incertezza del gravame di uso civico, il G.E. rinviava all'udienza del 21/02/2023 nelle more di aggiornamenti riguardo i procedimenti giuridici in corso innanzi al *Commissario per la liquidazione degli usi civici di Lazio, Toscana, Umbria* in merito alla determinazione della sussistenza o meno dei gravami sull'area di ubicazione del compendio, dando termine al consulente entro il 31/12/2022 per il deposito di integrazione alla relazione in stesura finale;
- in data 28/12/2022 redigeva e deposita Integrazione alla relazione in stesura finale nelle more dell'udienza del 23/02/2022, durante cui il G.E. sospendeva il procedimento esecutivo per 24 mesi ex art. 624bis c.p.c., a seguito di richiesta del creditore ricorrente, non essendo ancora emerse novità salienti riguardo ai ricorsi inerenti il gravame di uso civico sull'area di ubicazione del compendio;
- in data 19/03/2025, a seguito di udienza del 24/02/2025 tenutasi previa richiesta del creditore precedente al G.E. di riassunzione del procedimento dopo 24 mesi nelle more di aggiornamenti ed in virtù di nuove disposizioni legislative sopraggiunte, eseguiva un sopralluogo esplorativo presso l'immobile staggito alla presenza della custode nominata, durante cui non emergevano sostanziali differenze ovvero impedimenti di accesso diversi da quelle rilevati e documentati durante il corso dell'attività peritale del 2022;
- in data 17/04/2025 acquisiva dalla Cancelleria il provvedimento del G.E. del 15/04/2025 con cui chiedeva *«chiede all'esperto stimatore un supplemento di relazione volto ad accertare se, con riferimento all'immobile pignorato, sono intervenuti provvedimenti di attestazione dell'inesistenza del vincolo» e «rinvia la procedura all'udienza dell'11 giugno 2025 ore 11.30 disponendo che l'esperto stimatore provveda ad integrare la relazione con l'accertamento di cui sopra»*
- in data 18/04/2025 redigeva e presentava al Comune istanza di rilascio C.D.U. e Attestazione di usi civici;
- in data 02/05/2025 acquisiva riscontro dal Comune, con l'invio degli atti precedentemente richiesti.

NB fermi restando gli elaborati peritali in Stesura Finale e seguente Integrazione depositati dallo scrivente durante il corso del procedimento nel 2022, presenti in atti di fascicolo e a cui si farà riferimento per ogni opportuno approfondimento, la presente relazione costituisce AGGIORNAMENTO 2025 in riferimento alle attività peritali svolte nel complesso (2022-2025) e, nello specifico, in riferimento agli ulteriori esiti emersi in merito all'accertamento degli usi civici e al VdM, dunque alle risposte ai quesiti F.14 e H.17.

In giallo sono evidenziate le parti aggiunte e/o modificate nella presente stesura 2025, che si dovrà ritenere dunque quella di riferimento ai fini della prosecuzione del procedimento esecutivo in corso.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07/01/2021	Accettazione incarico Deposito telematico	Vedi fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito note e istanza la GE	31/01/2022	Redazione e deposito telematico Note e istanza all'Ill.mo G.E.	Vedi fascicolo
	Deposito note trattazione udienza cartolare (entro)	(Entro il) 02/06/2022		Vedi fascicolo
	Deposito Elaborato finale	Entro il 28/05/2022		Vedi fascicolo
	Deposito <i>Relazione Finale Aggiornamento 2025</i> dopo la riassunzione del procedimento a seguito di sospensione ex art. 624bis c.p.c.	Entro il 01/06/2025		Vedi fascicolo
SISTER (Telematico)	Catasto NCEU AdE	13/01/2022	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze	Allegato n°1
	Conservatoria AdE	13/01/2022	Ispezioni telematiche a pagamento	Allegati n°2
GOOGLE	Indagine, individuazione, inquadramento satellitare urbano		Immagini allegate nel presente elaborato peritale	
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Lic. Ed. n°9 del 23/03/1972 rilasciata a Camardola N. Agibilità 29/04/1976 rilasciata a Camardola N. Aut. Ed. n°16 del 05/12/1987 , relativa al PT, rilasciata a Camardola N. Conc. in Sanatoria n°4 del 13/12/1988 rilasciata a Camardola N. per porzione di fabbricato al PT; Agibilità 15/02/1989 rilasciata a Camardola N. DIA n°60872 del 30/11/2009 e relativa denuncia di fine lavori n°29574 del 18/06/2010, intestata a Loria Felice Antonio (legale rappr. Ass. Assemblee di Dio in Italia), cambio destinazione d'uso PT da commerciale a residenziale; DIA n°23318 del 13/05/2010 e relativa denuncia di fine lavori n°53549 del 10/11/2010, intestate a Lucciardello G./Greco G., frazionamento PT da una a due u.i.u.;		Allegato n°5

COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Attestazione usi civici Uff. Urbanistica: <u>non rilasciata</u>		Allegato n°4
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica	C.D.U. e Attestazione usi civici 2025		Allegato n°1-2025
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze		Allegato n°1
	Conservatoria	Ispezioni telematiche a pagamento		Allegato n°2
	Locazioni	Non sussiste		
ANAGRAFE	Certificati	storico di residenza (debitore 1963-2018)		Allegato n°3
ARCHIVIO NOTARILE	Compravendita	Notaio Monica Polizzano 21.03.2011 Rep. nn. 2255/1592 trascritto il 29.03.2011 nn. 3151/1807 da [REDACTED] a [REDACTED] (de cuius)		Allegato n°6
	Compravendita	Notaio Monica Polizzano 20.07.2010 Rep. nn. 1724/1252 trascritto il 29.07.2010 nn. 9806/5542 da [REDACTED] a [REDACTED]		
	Compravendita	Notaio Mario Liguori 21.12.1988 Rep. nn. 44795/9962 trascritto il 23.01.1989 nn. 831/573 da [REDACTED] a [REDACTED]		
	Compravendita	Notaio Giuseppe Capparella 14.07.1971 registrato in Civitavecchia il 23.07.1971 n.1336 vol.105 da [REDACTED] a [REDACTED]		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Sopralluogo di Accesso (forzoso con l'ausilio del fabbro) e rilievi	18/02/2022 (09:30-12:00)	Alla presenza del Custode nominato, del Curatore dell'eredità giacente e del fabbro incaricato per eseguire l'accesso forzoso, è stato operato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile staggito interno/esterno e relativa pertinenza. L'immobile risultava visibilmente disabitato da tempo e semi-arredato (con elementi di irrilevante valore, in stato di abbandono e deperimento avanzato, tali da necessitarne lo smaltimento, come per i rifiuti rinvenuti nella pertinenza esterna)	Allegato n°7 Verballi Allegato n°8 Rilievo fotografico Allegato n°9 Rilievo metrico
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Sopralluogo periodico 2025	19/03/2025	alla presenza della custode nominata, durante cui non emergevano sostanziali differenze ovvero impedimenti di accesso diversi da quelli rilevati e documentati nel corso dell'attività peritale del 2022;	Allegato n°2-2025 Verbale
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	07/06/2022	Audizione ed emissione ordine liberazione	Vedi fascicolo
		21/02/2023	Analisi integrazione peritale a rel. Finale e sospensione ex art. 624 c.p.c. di 24 mesi	
		24/05/2025	Riassunzione a seguito di sospensione ex art. 624 c.p.c. di 24 mesi	
		15/04/2025	Richiesta supplemento relazione peritale alla luce delle novità emerse circa gli usi civici	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Relazione di aggiornamento	01/02/2022	In attesa di eseguire l'accesso forzoso e di acquisire buona parte degli atti di archivio	Vedi fascicolo

	e istanza		indispensabili a procedere con la verifica documentale propedeutica alla redazione dell'elaborato peritale, richiamando tutte le attività sin lì compiute tempestivamente richiamando gli inevitabili rallentamenti delle procedure amministrative negli uffici di P.A. preposti all'estrazione degli atti richiesti a causa dei regolamenti anticovid-19: note di aggiornamento e istanza all'Ill.mo Giudice di proroga dei termini di invio alle parti della prima stesura dell'elaborato, dunque della data di udienza prevista per il 08/03/2022;	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	

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

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

Quesiti A.1); A.2a); A.2b) - Completezza ed esame preliminare documentazione art. 567, 2° co. c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario (vedi quesito 1.C – c1)			X	
Certificato notarile (vedi quesito 1.C - c2)	X	06/09/2021		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame
Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetto ed immobile (Allegato n°2)				

Quesito A.2c) - Certificati

Certificato di Stato Civile: Il debitore risulta deceduto il 18/05/2018; il procedimento riguarda l'eredità giacente, curatore nominato [REDACTED] a cui è stato notificato il pignoramento

Certificato di matrimonio: /

Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (**Allegato n°2**)

- **Immobile FG. 17 PART. 1507 (già 202) SUB. 513 - Tipo:** Abitazione civile A/2

TRASCRIZIONE del 29/03/2011 – Reg. Part. 1807 Reg. Gen. 3151 Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Rep. 2255/1592 del 21/03/2011 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**

ISCRIZIONE del 29/03/2011 – Reg. Part. 570 Reg. Gen. 3152 Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Rep. 2256/1593 del 21/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 109.696,00€ totale 219.392,00€ durata 25 anni **contro** [REDACTED] su immobili in Civitavecchia

TRASCRIZIONE del 13/08/2021 – Reg. Part. 6903 Reg. Gen. 9346 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 1523 del 09/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] su imm. Fg. 17 P.Ila 202 Sub. 513 in Civitavecchia (Rm)

• **Soggetto** [REDACTED] (1963-2018)

TRASCRIZIONE contro del 10/12/1999 – Reg. Part. 6769 Reg. Gen. 11239 Pubblico ufficiale ANTONIO PUGLIESE Rep. 28006/9165 del 09/12/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Civitavecchia

TRASCRIZIONE a favore del 07/07/2000 – Reg. Part. 3903 Reg. Gen. 6744 Pubblico ufficiale SCONOCCHIA MARIO Rep. 31880 del 04/07/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Civitavecchia

ISCRIZIONE contro del 07/07/2000 – Reg. Part. 1632 Reg. Gen. 6745 Pubblico ufficiale SCONOCCHIA MARIO Rep. 31881/ del 04/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Civitavecchia – Documenti successivi correlati: Comunicazione n.591 del 18/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/02/2010. Cancellazione totale eseguita in data 30/03/2010 (Art. 13, co. 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.lgs. 385/1993)

TRASCRIZIONE contro del 02/03/2010 – Reg. Part. 31828 Reg. Gen. 2780 Pubblico ufficiale CARELLA ANTONIO Rep. 178925/25298 del 25/02/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili in Civitavecchia

TRASCRIZIONE a favore del 29/03/2011 – Reg. Part. 1807 Reg. Gen. 3151 Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Rep. 2255/1592 del 21/03/2011 ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA** immobili in Civitavecchia

ISCRIZIONE contro del 29/03/2011 – Reg. Part. 570 Reg. Gen. 3152 Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Rep. 2256/1593 del 21/03/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di** [REDACTED] capitale € 109.696,00€ totale 219.392,00€ durata 25 anni **contro** [REDACTED] su imm. Fg. 17 P.Ila 202 Sub. 513 in Civitavecchia (Rm)

TRASCRIZIONE a favore del 19/08/2015 – Reg. Part. 4988 Reg. Gen. 6889 Pubblico Ufficiale CIVITAVECCHIA Rep. 45/9990 del 21/05/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili in Civitavecchia

TRASCRIZIONE a favore del 11/04/2016 – Reg. Part. 2343 Reg. Gen. 3314 Pubblico Ufficiale ROBERTAZZI ERIC Rep. 9303/6721 del 06/04/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili in Civitavecchia

TRASCRIZIONE contro del 11/04/2016 – Reg. Part. 2344 Reg. Gen. 3315 Pubblico Ufficiale ROBERTAZZI ERIC Rep. 9303/6721 del 06/04/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili in Civitavecchia

TRASCRIZIONE contro del 13/08/2021 – Reg. Part. 6903 Reg. Gen. 9346 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 1523 del 09/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] su imm. Fg. 17 P.Ila 202 Sub. 513 in Civitavecchia (Rm)

Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
(Allegato n°6) Notaio Monica Polizzano 21.03.2011 Rep. nn. 2255/1592 trascritto il 29.03.2011 nn. 3151/1807	NO
PROVENIENZA (1. F): Notaio Monica Polizzano 20.07.2010 Rep. nn. 1724/1252 trascritto il 29.07.2010 nn. 9806/5542 Notaio Mario Liguori 21.12.1988 Rep. nn. 44795/9962 trascritto il 23.01.1989 nn. 831/573 Notaio Giuseppe Capparella 14.07.1971 registrato in Civitavecchia il 23.07.1971 n.1336 vol.105	
DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Notaio Polizzano 21.03.2011 trascritto il 29.03.2011 da [redacted] a [redacted] (de cuius 2018) Notaio Polizzano 20.07.2010 trascritto il 29.07.2010 da [redacted] a [redacted]	
DANTI CAUSA SUCCEDUTISI OLTRE IL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Notaio Liguori 21.12.1988 trascritto il 23.01.1989 da [redacted] a [redacted] Notaio Capparella registrato il 23.07.1971 da [redacted] a [redacted]	

Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale - vedi risposta al quesito precedente (Allegato n°6)**B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito B.6) - Descrizione del compendio**• **Descrizione immobile 1**

Immobile residenziale	Tipo : Abitazioni Civili A/2							
COMUNE	CIVITAVECCHIA (RM)							
VIA / CIVICO	Via Francesco Flavioni n°8 (int.2)							
PIANO/INTERNO	UNITÀ AMBIENTALE							
	PT	Sup. Utile ≈ 36,50mq						
		Sup. Lorda ≈ 44,30mq						
	Pertinenze esclusive dirette	Sup. Lorda ≈ 11,10mq						
	TOTALE	SUP. CATASTALE ≈ 45,00mq						
RILIEVO METRICO / RILIEVO FOTOGRAFICO								
Allegati nn°8-9								
CONFINI								
Distacco su Via F. Flavioni; distacco su area condominiale; distacco su altra proprietà esterna; confine con altra u.i.u sub. 512								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
17	1570	513	3	A/2	3	3 vani	Totale: 45,00mq escl. aree scoperte: 44,00mq	€ 348,61
Indirizzo: Via Francesco Flavioni n. 8, PT, int. 2 Civitavecchia (Rm)								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'area del tessuto del Comune di Civitavecchia in cui è sito il fabbricato dove è ubicato l'immobile in oggetto fa parte del tessuto periferico verso est dal centro urbano. Nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presente Ospedale San Paolo, Chiesa della S.S. Trinità, Scuola dell'infanzia Don Milani, Scuola secondaria Calamatta e Scuola media Flavioni, supermercati di grande distribuzione, centro sportivo, oltre attività commerciali al dettaglio; risulta servita anche da linee del trasporto pubblico. Il fabbricato condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto risulta parte componente di un complesso di due palazzine poste lungo via francesco flavioni, realizzate previa licenza edilizia fra il 1972 e il								

1973, di cui la B è la palazzina in oggetto; per lo più risulta oggi conformata come in origine, eccezion fatta per gli estremi NordOvest e SudEst dove erano originariamente presenti al piano terra dei porticati (c.d. "piani pilotis") destinati a posteggi condominiali, poi trasformati abusivamente in superfici chiuse perimetralmente (a destinazione commerciale) e successivamente sanate mediante concessione in sanatoria risalente al 1987/1988. In seguito una delle due unità commerciali così derivate (quella a NordOvest) è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso da commerciale ad abitazione e successivamente – di cui alla porzione riferita all'immobile staggito - frazionata da una a due unità abitative nel 2009/2010, a derivarne dunque l'int. 2 u.i.u. staggita. Il fabbricato risulta edificato con struttura reticolare travi/pilastri in c.a., con tamponature perimetrali in muratura di laterizi a vista, in piccola parte rifinito ad intonaci e tinteggiature (architravi e marcapiani), risulta composto di n. 6 livelli fuori terra e n.1 livello seminterrato (autorimessa/cantine) a cui si accede tramite rampa carrabile posta sul fronte SudEst. Risulta composto di due vani scala con ascensore e di copertura lastrico solare piana. Nel complesso si presenta in stato conservativo normale/buono.

L'unità immobiliare in oggetto, posta appunto sull'angolo NordOvest, presenta accesso esclusivo diretto dalla strada, dunque non ha accesso agli spazi interni comuni del fabbricato condominiale (**Allegato n°5; Allegato n°8**)

CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità immobiliare è posta al piano terra con accesso diretto da via F. Flavioni fronte NordEst, da un cancello pedonale in ferro di ingresso alla corte pertinenziale esclusiva perimetrata da recinzione in metallo posta su cordolo in cls. Dalla corte si accede all'unità immobiliare attraverso un portoncino blindato, da sostituire (vedi fine paragrafo). L'appartamento è composto da un soggiorno/a (≈17,40mq) con angolo cottura delimitato da parapetto in muratura - con affacci a NordOvest e NordEst - una camera (≈12,65mq) con affaccio a SudOvest, un bagno completo di wc, bidet, lavandino e doccia (≈3,90mq) con affaccio a NordOvest, e disimpegno (2,55mq) con possibilità di piccolo vano ripostiglio o armadio a muro. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre/portefinestre di adeguate dimensioni dunque di areazione/illuminazione naturale, eccetto il disimpegno. L'u.i.u. risulta trascurata perché disabitata da tempo, tuttavia appare di recente predisposizione con opere di manutenzione interna (la costituzione dell'u.i.u. risale al 2010 a mezzo frazionamento dell'u.i.u. abitativa prima esistente, dunque dette opere si presumono successive a tale data). E' dotata di impianti residenziali di uso comune, elettrico, idrico-sanitario, citofonico, termoautonomo (con termosifoni in alluminio negli ambienti, assente invece la caldaia probabilmente rimossa, tuttavia presente l'impianto e gli attacchi visibili in corte esclusiva all'interno di cabinet in alluminio), di cui non è stato possibile risalire con certezza al periodo di installazione e alle relative certificazioni di legge, e di cui non è stato possibile accertare il funzionamento in quanto le utenze risultavano inattive all'atto del sopralluogo. Le finiture presenti sono di tipo "non di pregio", rivestimenti a parete e pavimenti sono in gres comune; intonaci e tinteggiature bianche a pareti e soffitti rivelano la presenza diffusa di muffe (prevalentemente in bagno) per lo più sulle pareti verso Nord, dovute sia ai ponti termici, sia all'incuria e al disuso dell'immobile da tempo, etc. Per tale motivo l'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria atte al ripristino delle condizioni igieniche mediante risanamento degli intonaci e ritinteggiatura, previ trattamenti anti muffa, la cui spesa min. presunta, stimata sulla scorta dei prezzi vigenti, ammonta a circa 1.500,00€, da detrarsi prudenzialmente al valore di stima (vedi risposta al Quesito H.17). Risultano presenti: due porte scorrevoli c.d. "a scomparsa" (disimpegno e camera) e una a battente (bagno), in legno chiaro; finestre/portefinestra dotate di infissi color marrone scuro con vetrocamera; serrande avvolgibili in cassonetti interni, funzionanti eccetto quelle del soggiorno. Sono presenti inoltre inferriate esterne di sicurezza alle finestre di bagno e soggiorno. In sede di accesso l'immobile risultava libero da persone e semi arredato - con elementi privi di valore per lo più in stato di abbandono e deperimento, da smaltire, così come alcuni rifiuti rinvenuti nella corte esterna esclusiva. (**Allegato n°8; Allegato n°9**) Durante le articolate operazioni di accesso forzoso - per impossibilità di accedere con la sola

apertura della serratura, la cui forzatura si è rivelata particolarmente difficoltosa - è stato necessario forzare la serranda esterna della portafinestra e poi dall'interno l'intera serratura di sicurezza della porta blindata, di tipo non sostituibile senza l'uso dei codici di accesso al sistema di blocco/sblocco, dovendo poi operare anche su battente e telaio; per tale motivi il fabbro intervenuto è del parere che sia necessaria la sostituzione dell'intera porta, al momento chiusa per impedire l'accesso indiscriminato, ma non più utilizzabile per l'uso quotidiano. Il costo min. presunto di fornitura e sostituzione, stimato sulla scorta dei prezzi vigenti, ammonta a circa 1.500,00€ da detrarsi prudenzialmente al valore di stima (vedi risposta al Quesito H.17).

- **Esercizio opzione IVA**

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

La compravendita è avvenuta fra privati nel 2015. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.

C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito C.7)

- **Conformità e corrispondenza**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI (Allegato n°1)

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

7a/b/c: non sussiste (Allegato n°1)

- **Mappe censuarie**

Acquisizione delle mappe censuarie: SI (Allegato n°1)

Quesito C.8)

Aggiornamento catasto: La documentazione e gli identificativi catastali vigenti in archivio N.C.E.U. consentono la vendita. L'immobile risulta accatastato, inserito in mappa e correttamente identificato dai dati presenti nel certificato vigente. La pianta catastale presenta distribuzione interna corrispondente alla situazione rilevata all'attualità, ma non corrispondente alle più recenti planimetrie edilizie di cui alle DIA rinvenute in archivio urbanistico (mediante cui l'immobile precedente era stato frazionato da una a due unità). Tali mancate corrispondenze comunque non influiscono su consistenza e rendita, e non inficiano la vendita dell'immobile. L'aggiornamento catastale planimetrico potrà essere compiuto previa presentazione di pratica edilizia urbanistica di regolarizzazione (vedi risposta al Quesito n°10)

D. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito D.9)

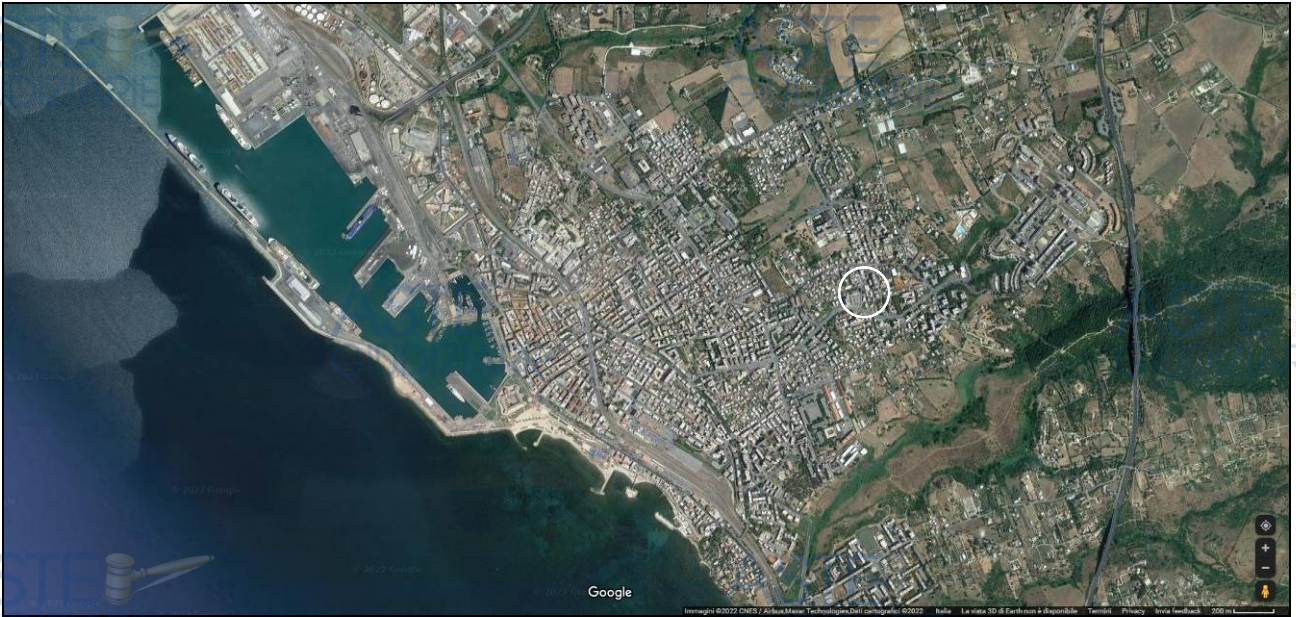
- **Strumento urbanistico comunale**

PRG Piano Regolatore Generale Deliberazione G.R. del 02/10/1967 registrato il 31/01/1968, Zona residenziale tipo E - 5₃, ampliamento e ristrutturazione edilizia semintensiva, art. 14 NTA.

Per ogni approfondimento si rimanda a Allegato n°1-2025_CDU e Attestazione Usi Civici

- **CDU**

Certificato di destinazione urbanistica: dopo la sospensione del procedimento ex art. 624bis per 24 mesi, in virtù del supplemento/aggiornamento 2025 richiesto dal G.E. nel merito dello stato urbanistico del compendio e dei relativi vincoli e pesi, lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune il rilascio del C.D.U. a cui si rimanda integralmente per approfondimenti **(Allegato n°1-2025_CDU e Attestazione Usi Civici)**



Inquadratura satellitare dell'immobile situato nel tessuto urbano di Civitavecchia (Rm) – fonte GoogleMaps

RGE179/2021 – ELABORATO PERITALE (AGGIORNAMENTO 2025)

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n° 16619
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito D.10) - Conformità

- **Titoli edilizi e Agibilità (Allegato n°5)**

Lic. Ed. n°9 del 23/03/1972 rilasciata a [REDACTED]
 Agibilità 29/04/1976 rilasciata a [REDACTED]
 Aut. Ed. n°16 del 05/12/1987, relativa al PT, rilasciata a [REDACTED]
 Conc. in Sanatoria n°4 del 13/12/1988 rilasciata a [REDACTED] per porzione di fabbricato al PT;
 Agibilità 15/02/1989 rilasciata a [REDACTED]
 DIA n°60872 del 30/11/2009 e relativa denuncia di fine lavori n°29574 del 18/06/2010, intestata a [REDACTED]
 [REDACTED] (legale rappr. [REDACTED]), cambio destinazione d'uso PT da commerciale a residenziale;
 DIA n°23318 del 13/05/2010 e relativa denuncia di fine lavori n°53549 del 10/11/2010, intestate a [REDACTED]
 [REDACTED] frazionamento PT da una a due u.i.u.; (vedi allegati n°8-9).
Dichiarazione di agibilità: Assente in archivio, dopo il frazionamento di cui alle DIA

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia (sanabilità; costi)**

Internamente l'immobile presenta distribuzione diversa da quella riportata nei grafici della DIA vigente in archivio (2010), oltre una parziale mancata corrispondenza di prospetto. Le modifiche non riguardano elementi strutturali bensì le partizioni interne (tramezzi) e la parete perimetrale NordOvest (chiusura di una finestra - camera attuale - e apertura di una finestra - bagno attuale); modifiche che non hanno influito comunque sul rapporto RAI aeroilluminante $\geq 1/8$ fra finestra e superficie utile dei vani così conformati (vedi DIA 2010 pag. 25 Allegato n°5.c; vedi all'attualità Rilievo metrico Allegato n°9). Le modifiche di distribuzione interna sono identificabili come lievi, nel secondo caso riguardano facciata e dunque una mancata corrispondenza di prospetto. Tali modifiche, eseguite in difformità parziale rispetto al progetto e ai titoli ottenuti, non condonabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5, del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28/02/1985, n.47, dovranno essere regolarizzate mediante pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria "accertamento di conformità" (come da DPR n.380/2001 TUE e ss.mm.ii.; L. 120/2020 e ss.mm.ii., e L. R. 15/2008 e ss.mm.ii.) previo versamento dei diritti di istruttoria 260,00€ (come da *Deliberazione G. C. n°64/2018 Allegato A*) e sanzione amministrativa min. di 1.000,00€ (come da *"Determinazione dei criteri di applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dalla L.R. 15/2008"*), seguente pratica DO.C.FA di aggiornamento catastale previo versamento del contributo di variazione di 50,00€, e seguente pratica S.C.A. (come da DPR n.380/2001 TUE e ss.mm.ii.), previo versamento dei diritti di istruttoria 650,00€ (come da *Deliberazione G. C. n°64/2018 Allegato A*) salvo ulteriori diverse determinazioni da parte del Comune in fase istruttoria, per spese min. presunte di 1.960,00€ arrotondate a **2.000,00€**; oltre onorari e spese professionali di redazione pratiche edilizie e catastali, variabili e non stimabili congruamente in questa sede (non sussistono più dal 2012 tariffe minime - normate da leggi vigenti - che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo tecnico professionista ritiene congruo addebitare per una data prestazione, oltre oneri di legge, aliquote cassa previdenziale e IVA).

Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati: non sussiste

E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito E.12)

- Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato

	Libero	Occupato
Immobili Fg. 17 P.Ila 1570 Sub. 513	X	

- Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 17 P.Ila 1570 (già 202) Sub.513	[REDACTED] [REDACTED] (de cuius)	Notaio Monica Polizzano 21.03.2011 nn. 2255/1592 trascritto il 29.03.2011 nn. 3151/1807 da [REDACTED] a [REDACTED] (Allegato n°6)	13/08/2021 Reg. Part. 6903 Reg. Gen. 9346 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 1523 del 09/07/2021

- Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (non sussiste)

Descrizione: /				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

- Stima del canone di locazione di mercato

Descrizione: /

Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: /
Opponibilità - Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: /

F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito F.14)

- Vincoli sui beni pignorati

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 18-363 (vedi immagini a pagina 23)
Tav. A "Sistemi e ambiti del paesaggio - paesaggio degli insediamenti urbani"
Tavv. B, C: "aree urbanizzate" - "tessuto urbano"

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico, storico, archeologico, paesaggistico, alberghiero di indivisibilità		X
Vincolo di inalienabilità (vedi risposta al punto seguente)	-	

- Diritti demaniali ed usi civici (Attestazione d'ufficio usi civici)

NB Dopo la sospensione del procedimento ex art. 624bis per 24 mesi, lo scrivente - in virtù del supplemento/aggiornamento 2025 richiesto dal G.E. nel merito dello stato urbanistico del compendio e dei relativi vincoli e pesi - ha provveduto a richiedere al Comune il rilascio di Attestazione Usi Civici, a cui si rimanda per ogni approfondimento **Allegato n°1-2025_CDU e Attestazione Usi Civici**, di cui si riporta in estratto: «(omissis) si attesta che per l'area identificata al foglio 17 particella 1570 ricadente all'interno della ex Tenuta delle Mortelle allo stato attuale non esiste il gravame di uso civico» da cui dunque emerge **l'assenza del vincolo**; a seguito dell'esito delle varie sentenze emesse nel frattempo dal Commissario per la liquidazione degli usi civici di Lazio, Toscana, Umbria fra il 2022 e il 2024, la Regione Lazio aveva pubblicato la **Delibera G.R. Lazio n.414/2024 "USI CIVICI - Università Agraria di Civitavecchia (RM). Integrazione alla DGR n. 476 del 21/07/2020. Disposizioni in merito all'attestazione dell'inesistenza del**

vincolo di uso civico sulle aree ricadenti nella Tenuta delle Mortelle"

Vincolo di Usi Civici che invece nel 2022 era stato dichiarato gravante dall'Università Agraria, sulla scorta delle cartografie regionali pubblicate, e come da dichiarazione che aveva fornita, che tuttavia era stata poi ritenuta contraddittoria ovvero non pienamente attendibile, tenuto conto dei numerosi ricorsi legali già allora introdotti da privati cittadini della zona urbana interessata e dal Comune, secondo quanto ampiamente esplicitato e dettagliato allora dallo scrivente nell'elaborato peritale in Stesura Finale (e nella relativa Integrazione del 29/12/2022 a cui si rimanda) e **che per ogni opportuno approfondimento si è ritenuto in questa fase lasciare trascritto nei paragrafi e pagine seguenti ai fini documentativi e per chiarezza:**

L'attestazione Usi Civici richiesta all'ufficio Urbanistica e Demanio del Comune non è stata rilasciata, riscontrando al sottoscritto che «il Comune di Civitavecchia non è dotato dell'analisi del territorio che consente all'ufficio di accertare o meno il gravame di uso civico, consegue che l'accertamento della presenza del gravame dovrà essere effettuato da un perito demaniale regolarmente iscritto all'albo». (Allegato n°4)

Dagli approfondimenti preliminari eseguiti nei titoli notarili riguardanti il bene staggito sinora estratti (in archivio notarile o acquisiti presso i notai ancora in attività - vedi risposta al Quesito A.4 e Allegato n°6) non risultano cenni, indicazioni o dichiarazioni in merito a gravami da usi civici privati/demaniali, ovvero pregresse liquidazioni. Sulle cartografie d'archivio di UniAgraria la p.lla 1570 (già 202) risulta gravata da uso demaniale.

Riguardo alla fattispecie, dagli approfondimenti eseguiti e dalle documentazioni tecniche, delibere, normative, sentenze che è stato possibile sin qui rinvenire, tuttora risulta incombente sul territorio del comune di Civitavecchia una situazione, che possiamo definire, "di stallo": in seguito alla sentenza Commissariale n°19/1990 (cron. 181) - che ha riconosciuto il demanio civico nelle ex tenute "Mortelle" e "Ferrara" e terre private gravate nell'ex tenuta "XIII Quartucci", disponendo che l'individuazione di tali comprensori fosse eseguita dalla Regione Lazio - è stato operato l'accertamento dal perito demaniale Arch. Rossi (già incaricata dal 1983 per condurre accertamenti e perizie tese all'alienazione e legittimazione di appezzamenti di demanio civico); accertamento che, una volta concluso, è stato acquisito dalla Regione Lazio con Determinazione Dirigenziale n°A07844 del **30/09/2013**. «Successivamente l'arch. Rossi ed altri periti incaricati dalla Università Agraria hanno prodotto perizie per liquidare ai sensi di legge le terre gravate da diritti civici o per "consolidare" gli atti di acquisto di terreni o edifici o porzioni di edifici ricadenti nell'area che la sentenza del 1990 ha giudicato di demanio civico ai sensi della L. R. n°1/1986 e sue s.m.i. Gli usi civici riconosciuti dalla sentenza 19/1990 interessarono terreni di proprietà di notevole numero di cittadini che in buona fede avevano costruito sulle loro terre o avevano acquistato terre edificabili ed appartamenti e che si trovarono nella necessità di liquidare diritti di uso civico o nella situazione ancor più imbarazzante di possessore di immobili da reintegrare alla U. A.» [1]

[1] Cfr. "Individuazione dei terreni interessati da usi civici di cui alla sentenza Commissariale n°19/1990 (cron. 181): approfondimento ed aggiornamento sugli accertamenti del 18 settembre - 1 ottobre 2018" - Agr. Giuseppe Monaci - Gennaio 2019

«La possibilità di sanare la situazione era resa possibile dalle disposizioni della L. R. n°1/1986 ma ciò non ha impedito il crescere di un disagio, che ha portato alcuni soggetti a ricorrere presso il Commissariato Usi Civici negando la "qualitas soli" demaniale. Il Commissario dott. P. M. Catalani ha incaricato due CTU di effettuare indagini in merito e la causa è in corso. Ai ricorrenti si è unito il Comune di Civitavecchia con il suo CTP perito Agr. Alebardi. In quella sede il sottoscritto svolge il ruolo di CTP per l'U. A. mentre per i privati ricorrenti da poco tempo è stato nominato il CTP geom. Angelo Benedetti» (omissis) «Proprio in virtù delle risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto CTP, l'Università Agraria ha deciso di affidarmi nell'estate del 2018,

una volta assunto l'incarico di perito demaniale dell'ente, l'incarico di eseguire una approfondita indagine sui terreni soggetti alla sentenza 19/1990» (omissis) «Compito fondamentale dell'accertamento effettuato dal sottoscritto è stato proprio quello di ricostruire le superfici liberate dal 1929 al 2018 (omissis) non individuate dall'Arch. Rossi» [1]

(Ndr. l'art. 8 della succitata L. R. n°1/1986 che consentiva di sanare tale situazione mediante liquidazione è stato ritenuto incostituzionale dalla Corte di Cassazione con sentenza n°113 del 31/05/2018, con conseguente inasprimento della situazione dei ricorsi e delle opposizioni, sia sulle procedure in corso, sia sulle procedure future, sia sulle liquidazioni già compiutesi).

Ciò premesso, non si ritiene opportuno riportare in questa sede tutte le risultanze tecniche della relazione dell'Agr. Monaci (da cui sono stati estratti questi primi passi introduttivi ai fini esplicativi).

Si ritiene utile invece, ai fini della comprensione della fattispecie, riportare di seguito la cronologia degli eventi e degli atti seguenti al 30/09/2013 che è stato sinora possibile rinvenire ed analizzare, e sulla cui scorta si pongono gli esiti, ancorché preliminari, del presente elaborato CTU (vedi Quesiti F.14 e H.17; Allegato n°4):

- Sentenza Corte Costituzionale n°113 del 31/05/2018 “*Usi civici - Terreni di proprietà collettiva di uso civico posseduti da Comuni, frazioni di Comuni, Università e associazioni agrarie - Possibilità, se già edificati, di alienazione agli occupatori ad un prezzo per essi particolarmente vantaggioso, a condizione che le costruzioni siano state legittimamente realizzate o che siano condonate – Legge della Regione Lazio 3 gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie), art. 8, come modificato dall'art. 8 della legge della Regione Lazio 27 gennaio 2005, n. 6, recante «Modifiche alla legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) e successive modifiche ed alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e successive modifiche»*”

(Ndr. sentenza con cui è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 8 della L. R. Lazio n°1 del 03/01/1986 “*Norme per l'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico edificati o edificabili*”);

- Determinazione Dirigenziale Regionale G01938 del 21/02/2019 “*Usi Civici – Università Agraria di Civitavecchia (Rm) – art. 15 del R.D. n°322/1928 – Disposizione di deposito e pubblicazione della perizia inerente l'individuazione dei terreni interessati da usi civici di cui alla sentenza Commissario Usi Civici di Roma n°19/1990 dei comprensori Tenuta Ferrara, Mortelle e XIII Quartucci*” e ss.mm.ii. (D. D. G2632/2019 per la parte relativa alle ex tenute Ferrara e XIII Quartucci);
(Ndr. Delibera con cui la Regione acquisisce come esecutivi gli elaborati - *Relazione, Cartografia 1, Cartografia 2A, Cartografia 2B* - redatti dall'Agr. Monaci, incaricato dalla UniAgraria);

- “Osservazioni/opposizioni alla Determinazione della Regione Lazio n°G01938 del 21/02/2019 avente ad oggetto “Usi Civici – Università Agraria di Civitavecchia (Rm) – art. 15 del R.D. n°322/1928 – Disposizione di deposito e pubblicazione della perizia inerente l'individuazione dei terreni interessati da usi civici di cui alla sentenza Commissario Usi Civici di Roma n°19/1990 dei comprensori Tenuta Ferrara, Mortelle e XIII Quartucci” del Comune di Civitavecchia datate 20/03/2019

(Ndr. nell'opposizione, (omissis) «anche in ragione di cause pendenti dinanzi al Commissario agli Usi Civici di Roma e dell'analisi del territorio approvato con Deliberazione di

Consiglio Comunale n°99 del 22/11/2018», il Comune adduce principalmente le seguenti osservazioni:

- 1) «supposta incompatibilità del perito demaniale redigente/incaricato»: poiché incaricato dall'UniAgraria (coinvolta nei ricorsi e opposizioni) sia come CTP (con Deliberazione di Giunta esecutiva n. 31 del 06/08/2018) sia di eseguire un'approfondita indagine circa i territori compresi nella sentenza commissariale 19/1990 (cioè una vera e propria ricognizione demaniale comunale);
 - 2) «inopportunità della verifica demaniale e della conseguente pubblicazione»: alla luce delle numerose cause e ricorsi in atto, nelle more di un indirizzo ben preciso - per la corretta interpretazione degli atti demaniali riguardanti le tre ex tenute Mortelle, Ferrara, XIII Quartucci - da individuarsi a cura del Commissario per le Liquidazioni degli Usi Civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana, tramite sentenza (che allora si riteneva essere imminente);
 - 3) «natura allodiale dell'ex tenuta Mortelle»: sostenuta in opposizione alle risultanze dell'Agr. Monaci, sulla scorta delle approfondite documentazioni e osservazioni poste a controdeduzione dall'Agr. Alebardi e dal Geom. Benedetti, rispettivamente CTP del Comune e CTP dei ricorrenti privati;
 - 4) «corretta identificazione dell'ex tenuta San Gordiano»: si omettono in questa sede le motivazioni in quanto non interessano il caso di specie del bene staggito che è ubicato nel tessuto urbano di Civitavecchia denominato storicamente "tenuta Mortelle";
 - 5) «decadenza usi civici terre ricadenti nell'ex tenuta XIII Quartucci» (come sopra punto 4);
- Sentenza n°66 del 25/10/2019 del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana in merito alla natura allodiale dal 1827 di uno degli immobili controversi, in comprensorio "tenuta Mortelle", distinto in catasto di Civitavecchia al foglio 17, particella (omissis), non soggetto a usi civici in favore della collettività di Civitavecchia, dunque non appartenente al patrimonio dell'Università Agraria, come diversamente risultante nell'individuazione redatta dall'Agr. Monaci (a seguito della sentenza, l'UniAgraria deliberava in data 29/11/2019 la nomina di proprio legale difensore avv. P. Pucci ai fini dell'opposizione in appello, avverso la sentenza);
 - Delibera Giunta Regionale n°476 del 21/07/2020 con cui si approvano le risultanze dell'Agr. Monaci, circa i comprensori ex tenute "Ferrara" e "XIII Quartucci", rinviando ad ulteriori accertamenti catastali e verifiche in riferimento al comprensorio "ex tenuta Mortelle" (a seguito dei numerosi ricorsi in atto e relative opposizioni, secondo cui tali gravami demaniali sarebbero ivi assenti perché terreni di natura allodiale);
 - Avv. Ugo Petronio nominato CTP dalla Regione nei ricorsi promossi dai privati avverso le risultanze della "Individuazione dei terreni interessati da usi civici di cui alla sentenza Commissariale n° 19/1990 (cron. 181) - approfondimento ed aggiornamento sugli accertamenti del 18 settembre - 01 ottobre 2018" redatta nel Gennaio 2019 dall'Agr. Giuseppe Monaci per U. A.;
 - L. R. n°14 del 11/08/2021 art. 71 "Modifica alla legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 "Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie" e ss.mm.ii. secondo cui, dopo il comma 3 dell'art. 3 della L. R. n°1/1986 è aggiunto: «i Comuni, in sede di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, attestano la presenza o meno di gravami di uso civico»
(Ndr. ragion per cui il sottoscritto ha presentato il 20 Febbraio 2022 istanza preliminare di rilascio Attestazione degli usi civici all'ufficio urbanistica e Demanio del comune di Civitavecchia, dopo averla richiesta dapprima all'UniAgraria il 04 Febbraio 2022, essendo allora ignaro dell'atto con cui la Regione

Lazio diffidava l'UniAgraria al rilascio di attestazioni circa gli usi civici - vedi punto seguente);

- Interpello della Regione Lazio *“Risposta al Consigliere Regionale D. Porrello su articolo di stampa del 03/08/2021 - Rilascio attestazioni sull'esistenza del vincolo di uso civico. Chiarimenti”* Rif. Prot./E n° 682339 del **25/08/2021** indirizzata a Università Agraria, a Comune di Civitavecchia, a Consigliere Regionale D. Porrello, secondo cui: (omissis) «le attestazioni rilasciate, peraltro a titolo oneroso, dall'Università Agraria di Civitavecchia sull'esistenza del vincolo di uso civico “sulla base degli atti e documenti depositati presso i propri archivi” non hanno alcun valore legale né ai fini urbanistici né ai fini vincolistici e potrebbe comportare una pericolosa confusione. Si diffida l'U.A. dal rilasciare atti che possono ingenerare un legittimo affidamento nei privati che ne fanno richiesta e che non hanno alcun valore giuridico come afferma la stessa Università Agraria»

(Ndr. va ricordato che, in passato, l'ente a cui rivolgersi per il rilascio delle dichiarazioni circa riguardanti gli usi civici nel comune di Civitavecchia, previo versamento di contributo di 100,00€, era proprio l'Università Agraria, che tuttora nel 2022 rilascia dette attestazioni onerose).

Tutto ciò premesso,

il sottoscritto - per reperire maggiori approfondimenti atti all'analisi peritale di propria competenza e tali da poter così fornire all'Ill.mo Giudice più informazioni e dati possibili per la disamina del caso di specie - ha ritenuto opportuno presentare istanza di chiarimenti alla Regione Lazio Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca. Foreste - Area Legislativa e Usi Civici, tenuto conto che:

- a) dall'analisi di quanto richiamato e riportato nelle pagine precedenti (in riferimento specificatamente alla porzione di territorio comunale denominata storicamente “ex tenuta le Mortelle”) deriverebbe che tuttora non sussistano agli atti d'ufficio riferimenti cartografici demaniali catastali dichiarati aggiornati, approvati dunque pubblicati dalla Regione come esecutivi, sulla scorta dei quali il Comune - e/o anche i singoli periti demaniali eventualmente nominati su incarico privato (come indicato appunto dall'ufficio Urbanistica in sede di riscontro al sottoscritto) - possa univocamente e inequivocabilmente dichiarare od attestare con certezza l'assenza/presenza del gravame da uso civico (nonostante però l'esito della sentenza Commissariale n°66/2019 sopra richiamata, ancorché riferita alla specifica particella oggetto della singola controversia, comunque ubicata nella “ex tenuta Mortelle” che lì si individua come non soggetta a gravame civico, e che viene da più parti ritenuta come “sentenza pilota” per i ricorsi e le opposizioni, in corso o futuri, avverso cui l'UniAgraria ha peraltro mosso appello) → l'ufficio urbanistica ha risposto al sottoscritto di non poter attestare, per il fatto che il Comune non sia dotato di studio del territorio sulla scorta del quale poter accertare o meno il gravame: e i periti demaniali privati, ovvero l'UniAgraria a cui ci si rivolge, su quale scorta attesterebbero? Le attestazioni private rese all'attualità, in assenza di analisi del territorio di Civitavecchia - per cui anche il Comune stesso non esprime pareri negando la possibilità a rilasciare proprie attestazioni - sarebbero valide, o ritenute tali giuridicamente?
- b) risulta al contempo impellente la necessità di acquisire informazioni univoche ed inequivocabili circa la sussistenza o meno del gravame sulla p.lla 1570 fg. 17 oggetto di esecuzione immobiliare (ovvero su tutto il tessuto urbanizzato del comune denominato storicamente “ex tenuta Mortelle”), al fine di descriverne l'inalienabilità, o piuttosto dichiararne l'alienabilità e dunque definirne il valore di vendita

attraverso la stima come da Quesiti posti dal Giudice esecutore; e consentendo a quest'ultimo di pronunciarsi in merito alla prosecuzione del procedimento e alla messa in vendita del bene staggito;

Alla data posta in calce alla presente, la Regione Lazio non ha ancora restituito il proprio parere al sottoscritto. Altresì, non sembrano essere emersi ulteriori esiti circa la situazione demaniale/legale oggetto dei ricorsi in atto; inoltre la Regione non ha ancora pubblicato le nuove cartografie paventate quali aggiornamento ed integrazione delle ultime approvate in ordine di tempo (e rese esecutive con la D. D. G01938/2019 sopra richiamata, al tempo stesso però divenute oggetto di opposizione per più motivi, e ritenute non del tutto attendibili da più fronti).

In virtù della ragionevolezza e della prudenza - tenuto conto della natura e delle ripercussioni del gravame oggetto di dibattimento - non si ritiene possibile in questa sede:

- 1) **determinare e dichiarare inequivocabilmente ed univocamente che la particella 1570 fg. 17 su cui insiste l'immobile staggito sub. 513 SIA gravata da uso civico**, come indicato sulle cartografie redatte dall'Agr. Monaci riguardanti l'ex "tenuta Mortelle" (stante la D.G.R. n.476/2020 e stanti appunto i diversi ed opposti pareri tecnici di cui ai ricorsi circa l'inattendibilità e l'illegittimità delle risultanze dell'Arch. Rossi prima e delle risultanze ed elaborati dell'Agr. Monaci poi, nonché stante la contestata incompatibilità di quest'ultimo nello svolgere i ruoli attribuitigli nel contesto dall'UniAgraria) e come da attestazione rilasciata dall'UniAgraria (Allegato n°4);

al tempo stesso

- 2) **determinare e dichiarare inequivocabilmente ed univocamente che la particella 1570 fg. 17 su cui insiste l'immobile staggito sub. 513 NON SIA gravata da uso civico**, come documentato e sostenuto dalle risultanze peritali dei consulenti nei ricorsi riguardanti l'ex "tenuta Mortelle" (stante la D.G.R. n.476/2020 ed essendo ancora non conclusi gli approfondimenti e le integrazioni, dunque mancanti le cartografie di cui si attende la pubblicazione da parte della Regione Lazio, ad aggiornamento di quelle preesistenti, sulla scorta dei diversi esiti maturati dalle verifiche e risultanze dei periti demaniali nominati CTU e CTP, in contrasto con le risultanze dell'Agr. Monaci) che altresì sembrerebbero ricondurre ad esiti condivisi e condivisibili da più fronti, facendo ben sperare nella definizione del contraddittorio a favore dell'inesistenza di tali gravami nell'ex tenuta Mortelle (allodiale);

Per tutti questi motivi - auspicando in una solerte e prossima pronuncia definitiva da parte del *Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici per il Lazio, l'Umbria, la Toscana*, e pertanto in una conseguente risoluzione del dibattimento in corso fra Regione Lazio, Università Agraria, Comune di Civitavecchia e privati cittadini proprietari dei lotti coinvolti - in ragione del congruo, imparziale ed esaustivo svolgimento del procedimento esecutivo in corso, e negli interessi delle parti, si è ritenuto comunque ragionevole ad ammissibile procedere nell'attività peritale di propria competenza (dunque nella redazione della presente relazione e nella stima del valore di mercato dell'immobile) ammettendo che l'immobile sia svincolato/svincolabile dal gravame, dunque alienabile (anche e soprattutto) per consentire al Giudice, e alle parti, di acquisire tutte le informazioni necessarie - tra cui il valore di mercato dell'immobile laddove scevro dal vincolo di inalienabilità e dunque trasferibile - atte alla definizione delle decisioni e/o riserve da intraprendere nel procedimento in corso; fatte salve naturalmente diverse determinazioni introdotte dalle parti ovvero disposte dall'III.mo Giudice riguardo l'incarico e l'impiego di un perito demaniale iscritto all'albo ai fini del

compimento dell'attività specialistica a supporto delle risultanze dell'elaborato tecnico peritale in stesura finale, o del procedimento esecutivo (come da indicazioni dell'ufficio Urbanistica del Comune al CTU istante).

- **Oneri condominiali** Secondo quanto riferito dall'Amministratore condominiale in carica (**Allegato n°10**)

Millesimi Sub. 513: 24,186

Spese straordinarie già deliberate: /

Spese di gestione o manutenzione ordinaria: 74,40€ (*bilancio preventivo 2022*)

Quote condominiali in vase nel biennio al 30.04.2022: 201,00€

di cui:

1. Spese Condominiali non Pagate Esercizio 2020: € 105,00
2. Quote Condominiali non Pagate Gennaio/2021-Aprile/2022: € 96,00 (€ 6,00 x 16)

G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito G.15)

- **Quota di pignoramento**

NOTIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO:		13/08/2021 Reg. Part. 6903 Reg. Gen. 9346 - Rep. 1523 del 09/07/2021		
Immobile	Intestatario/Destinataro	Beni	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione A/2	██████████ piena proprietà	Fg. 17 P.Ila 1570 (già 202 Sub. 513	1/1	21.03.2011 Rep. nn. 2255/1592 trascritto il 29.03.2011 nn. 3151/1807

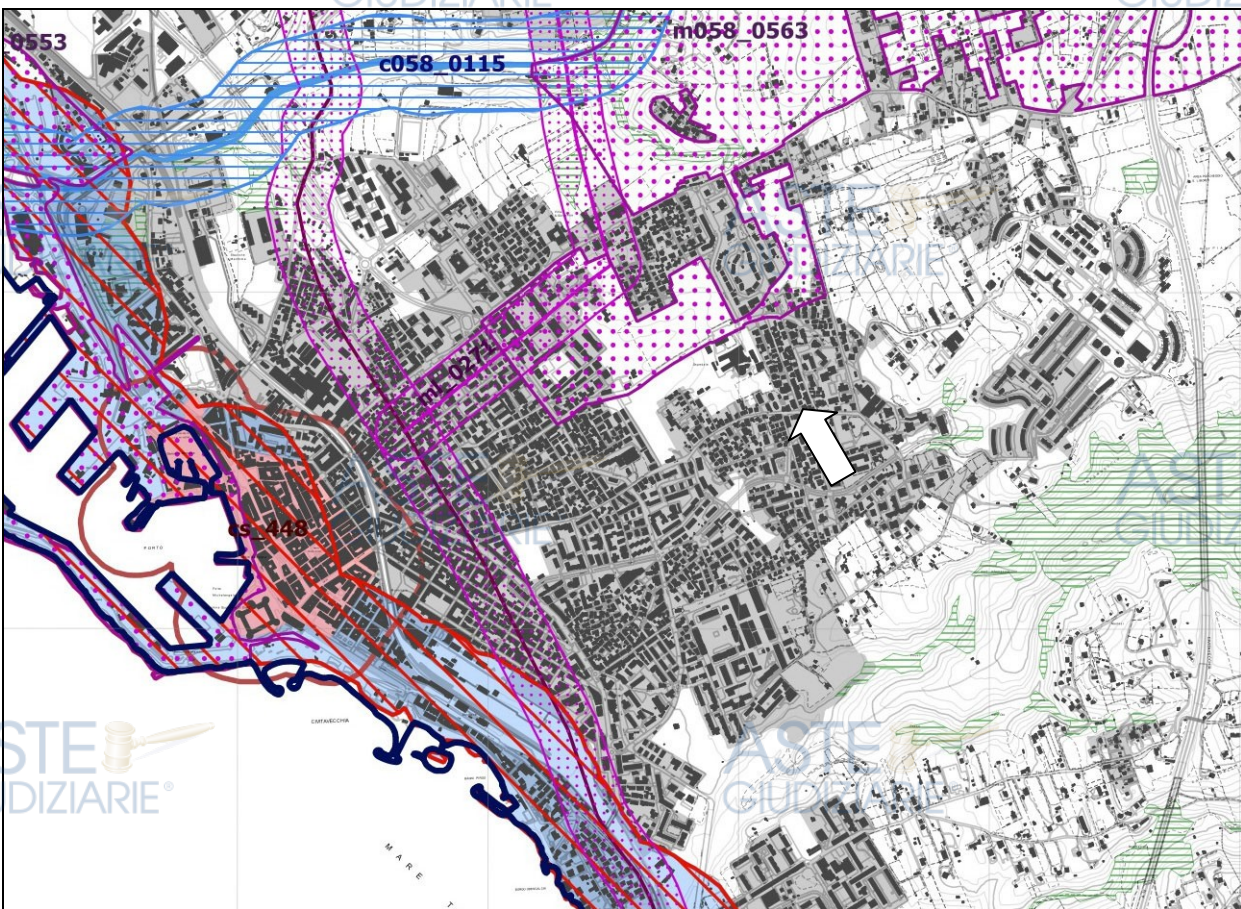
- **Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

Separazione in natura e progetto di divisione: NO

Giudizio di indivisibilità: Consistenza e superfici dell'u.i.u. non consentono la divisione in lotti

Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

Lotto Unico



PTPR 2021 – Fg. 18/363 Tavv. A e B Individuazione dell'immobile nel tessuto urbano di Civitavecchia – area non soggetta a vincoli

RGE179/2021 – ELABORATO PERITALE (AGGIORNAMENTO 2025)

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619

338.527/529 - arch.fabioarmida@libero.it - P.E.C. f.armida@geoarchim.it - 069521269 (P.R.)
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

H. STIMA**Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (per la stima di sup. utile e consistenza si rimanda alla risposta al Quesito B.6)

A/2 Fg. 17 P.Ila 1570 Sub. 513		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. ragguagliata
		44,30 mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	44,30 mq
Accessori diretti	Corte esclusiva	11,10 mq	10%	1,10 mq
		Superficie commerciale		45,00 mq

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

La procedura seguita per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento agli immobili in oggetto è quella riconducibile alle previste modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI) del mercato immobiliare attuale riguardo al territorio del comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso.

“Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all’atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) “corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un’adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”. Il Market Comparison Approach è il metodo più diffuso nella fattispecie, trattandosi di bene immobile ordinario. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (subject) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (comparables) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo i seguenti criteri e con la scorta (descrittiva non esaustiva) del D.P.R. 138/98 *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* e s.m.i., della UNI 10750 e s.m.i., del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007 *“Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati”*, di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007) e s.m.i., dell'Allegato 2 del *“Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani”*, *“Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia.

NB fra le attività compiute nel corso dell'aggiornamento 2025 dell'elaborato peritale dopo la sospensione ex art. 624bis c.p.c., è stata condotta la verifica delle quotazioni immobiliari OMI e BI e del mercato agente nella zona di ubicazione del compendio oggetto di pignoramento, al momento peraltro, come visto dall'Attestazione fornita dal Comune, scevro da vincoli di alienabilità (diversamente da quanto era emerso nel 2022 nel corso delle attività peritali). Dalle verifiche compiute si è potuto rinvenire un certo incremento sia delle quotazioni OMI e BI con riferimento al 2° semestre 2024 (ultime pubblicate alla data del presente aggiornamento peritale) sia dei valori locali di compravendita rispetto al 2021-2022 (quando era stata condotta e redatta la stima del VdM, e che per completezza documentale viene lasciata nei paragrafi e pagine seguenti, sulla base di quotazioni che risentivano ancora delle flessioni del mercato dovute al Covid19), plausibilmente sia a seguito dei ricorsi via via conclusi e degli esiti derivati circa il paventato vincolo di uso civico che dal 2018 aveva largamente rallentato ovvero talvolta bloccato per anni le compravendite a causa dell'incertezza emersa nel merito dei dibattimenti tecnici amministrativi burocratici fra Università Agraria, Regione Lazio e Comune di Civitavecchia, sia naturalmente al lento incremento delle compravendite e dei rispettivi valori di questi anni. Ciò premesso, ritenendo utile ai fini documentativi e di maggior chiarezza lasciare trascritto nelle pagine seguenti il procedimento estimativo condotto e riportato nell'elaborato peritale in stesura finale del 2022, si riporta evidenziato in giallo a pag. 33, in calce alla presente risposta al quesito, l'aggiornamento della stima estimativa e il relativo VdM aggiornato al 2025.

Procedimento di Stima

E' stata presa anzitutto in considerazione la superficie lorda accertata e rilevata in sede di sopralluogo alla quale sono state addizionate, nel caso dell'appartamento, le superfici omogeneizzate delle superfici esclusive accessorie (balconi), per un totale, rispettivamente di **Sup. Cat. Comm. A/2 $\approx$ 45,00mq**. A tali superfici così determinate sono stati quindi applicati i valori di seguito esaminati.

Partendo dalle analisi del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio banca dati quotazioni OMI riguardo alle medie comunali (2° semestre 2021, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente) nel comune di Civitavecchia si è fatto riferimento alla fascia in cui è localizzato l'immobile in esame: *Fascia/zona D1 Periferica, Microzona catastale 1, Tipologia prevalente Abitazioni Civili*, VdM €/mq per immobili in stato conservativo più frequente di zona, identificato come *Normale*, per tipologia:

$1.200,00 < V \text{ €/mq} > 1.800,00$ - con $V \text{ medio €/mq} = 1.500,00 \text{ €/mq}$

OMI

$V_{nu} = V_{dMmin} + (V_{dMmax} - V_{dMmin}) \times K$ con $K = (K1 + 3 \times K2)/4$

$V_{nu} = 1.200,00 + (1.800,00\text{€} - 1.200,00\text{€}) \times 0,4$

$V_{nu} \approx 1.440,00\text{€/mq} \times 45,00\text{mq}$ da cui $V_n \approx 64.800,00\text{€}$

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CIVITAVECCHIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA (VIALE PIETRO NENNI)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	5	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	L	4,5	6,5	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	2000	L	5,5	8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Quotazioni OMI 2° semestre 2021

Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul Vu €/mq. Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono, nella fattispecie, ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente (vedi immagine pagina precedente).

Si è dunque ritenuto opportuno procedere sulla scorta anche delle quotazioni del Borsino Immobiliare (vedi immagini pagina seguente); esse rivelano valori leggermente inferiori a quelli precedentemente riportati nell'analisi preliminare su base OMI

Abitazione: in Zona Periferica, media fascia, VdM €/mq min: 1.129,00€; VdM €/mq medio: 1.411,00€; VdM €/mq max: 1.693,00€

BI

$Vu \approx 1.411,00\text{€/mq} \times 45\text{mq}$ da cui $VdM \approx 63.495,00\text{€}$

Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per abitazioni simili, risalenti allo stesso periodo di costruzione ovvero con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Per determinare il valore degli immobili hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale.

Il compendio oggetto di esecuzione è situato in zona cosiddetta periferica rispetto al tessuto urbano più centrale. Con la scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, è stato analizzato che i prezzi delle unità immobiliari nella zona in esame con destinazione abitazione, A/2, con caratteristiche il più possibile simili all'unità in esame, attualmente variano approssimativamente da un minimo di $\approx 1.150,00\text{€/mq}$ a un massimo di $\approx 1.845,00\text{€/mq}$ (vedi tabella a pagina 28):

n	LIVELLO	VANI PRINC	BAGNO	CUCINA	SUP	ACCESSORI INDIRETTI	CORTE ESCLUSIVA	TERMO AUT	ANNO	STATO	POSIZ	€/MQ
1	PT	3	1	SI	96	SI	SI	SI	-	BUONO	PERIFERICA	1.770,00
2	PT+	4	2	SI	105	SI	NO	SI	-	BUONO	PERIFERICA	1.300,00
3	PT	4	2	SI	120	NO	SI	SI	-	BUONO+	PERIFERICA	1.845,00
4	PT	4	1	SI	100	NO	SI	SI	1950	SCADENTE	PERIFERICA	1.150,00
5	PT	4	1	SI	85	NO	SI	SI	-	NORMALE	PERIFERICA	1.765,00
6	PT	5	1	SI	100	NO	SI	SI	-	NORMALE	PERIFERICA	1.650,00

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il *metodo parametrico per campioni* più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, presenti sul mercato delle compravendite (vedi tabelle), è stato poi rinvenuto un *VdMu medio* €/mq: 1.520,00€

1. V locali

VdMu medio €/mq $\approx 1.520,00$, con *VdM* $\approx 68.400,00\text{€}$

Nella tabella seguente si riportano in sintesi

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg. 17 P.Ila 1570 Sub.513	OMI	Min. 1.200,00 ÷ Max. 1.800,00
	BI	Min. 1.129,00 ÷ Max. 1.693,00
	Val. locali	Min. 1.150,00 ÷ Max. 1.845,00
		1.520,00 €/mq

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LAZIO > ROMA (RM) > CIVITAVECCHIA

Civitavecchia (RM)

Via Francesco Flavioni, 8, 00053 Civitavecchia Rm, Italia

ZONA ZONA PERIFERICA VIALE PIETRO NENNI

Posizione Zona

Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di 1° fascia

☆☆☆

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.387**

Valore medio

Euro **1.729**

Valore massimo

Euro **2.071**



Abitazioni in stabili di fascia media

☆☆

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.129**

Valore medio

Euro **1.411**

Valore massimo

Euro **1.693**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

☆

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.024**

Valore medio

Euro **1.230**

Valore massimo

Euro **1.435**



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.173**

Valore medio

Euro **1.487**

Valore massimo

Euro **1.800**

Quotazioni Borsino Immobiliare 2022

RGE179/2021 – ELABORATO PERITALE (AGGIORNAMENTO 2025)

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619

338.527/529 - arch.fabioarmida@libero.it - PEC: f.armida@pec.archrm.it - 069521295 (Civita (RM))
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Facendo un raffronto tra le risultanze emerse riguardo ai Valori di Mercato fin qui ricavati, si rileva per lo più una coincidenza fra le quotazioni OMI e BI e un eccesso del valore del mercato immobiliare secondo campioni di compravendite attuali (seppur ammissibile come tollerabile rispetto alle flessioni del mercato in territorio eterogeneo).

E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", risulta necessario analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei vari calcoli propedeutici alla determinazione del valore di mercato più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per abitazioni aventi caratteristiche e localizzazione simili a quello in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento del bene e che pertanto ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore finale. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si riportano di seguito le macrospecificità ritenute più determinanti, in relazione ai correttivi come diffusi in dottrina e letteratura sopra citata, sulla scorta dell'analisi descrittiva dettagliata dei beni, riportata nella risposta al Quesito B.6.

Fabbricato

- a. Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel tessuto urbano/Contesto ambientale/Conservazione;

Trattasi di ordinario fabbricato condominiale, identificato catastalmente quale abitazione civile, realizzato fra il 1972 e il 1973, con struttura reticolare travi/pilastrini in c.a., con tamponature perimetrali in muratura di laterizi a vista, in piccola parte rifinito ad intonaci e tinteggiature (architravi e marcapiani), composto di n. 6 livelli fuori terra e n.1 livello seminterrato (autorimessa/cantine) a cui si accede tramite rampa carrabile posta sul fronte SudEst. Risulta composto di due vani scala con ascensore e di copertura lastrico solare piana, situato lungo strada a doppio senso, di tipo secondario in relazione al tessuto urbano di ubicazione, servito da mezzi pubblici, dotato di attività commerciali e servizi al cittadino (scuole, ospedale, chiese) nelle dirette vicinanze; nel complesso si presenta in stato conservativo normale/buono.

Unità immobiliare

- b. Panoramicità/Prospetti/Luminosità;
c. Orientamento/Esposizione;
d. Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità;

Posta al piano terra con accesso diretto da via F. Flavioni fronte NordEst, da un cancello pedonale in ferro di ingresso alla corte pertinenziale esclusiva perimetrata da recinzione, da cui si accede all'interno

attraverso un portoncino blindato, da sostituire (vedi fine paragrafo). L'appartamento è composto da un soggiorno/a ($\approx 17,40\text{mq}$) con angolo cottura delimitato da parapetto in muratura - con affacci a NordOvest e NordEst - una camera ($\approx 12,65\text{mq}$) con affaccio a SudOvest, un bagno completo di wc, bidet, lavandino e doccia ($\approx 3,90\text{mq}$) con affaccio a NordOvest, e disimpegno ($2,55\text{mq}$) con possibilità di piccolo vano ripostiglio o armadio a muro. Tutti gli ambienti sono dotati di finestre/portefinestre di adeguate dimensioni dunque di areazione/illuminazione naturale, eccetto il disimpegno (la costituzione dell'unità risale al 2010 a seguito di frazionamento dell'abitativa prima esistente). E' dotata di impianti residenziali di uso comune, elettrico, idrico-sanitario, citofonico, termoautonomo, di cui non è stato possibile accertare il funzionamento in quanto le utenze risultavano inattive all'atto del sopralluogo. Le finiture presenti sono di tipo "non di pregio", rivestimenti a parete e pavimenti sono in gres comune; intonaci e tinteggiature bianche a pareti e soffitti rivelano la presenza diffusa di muffe da condensa (prevalentemente in bagno) per lo più sulle pareti verso Nord, dovute sia ai ponti termici, sia all'utenza, sia al disuso dell'immobile da tempo, etc. Per tale motivo l'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria atte al ripristino delle condizioni igieniche mediante risanamento degli intonaci e ritinteggiatura, previ trattamenti anti muffa, a cui si aggiunge la sostituzione della porta blindata di ingresso. Porte interne porte in legno chiaro; finestre dotate di infissi color marrone scuro con vetrocamera; serrande avvolgibili in cassonetti interni. Inferriate esterne di sicurezza alle finestre di bagno e soggiorno. Libero. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla risposta al Quesito B.6.

Intervenendo l'applicazione dei correttivi di merito/demerito direttamente intrinseci al compendio in esame rispetto al campione intercettato, si è ricavato il **$Vu \text{ €/mq} \approx 1.450,00\text{€}$** con **$VdM \approx 65.250,00\text{€}$** .

Report procedimento di stima

Analizzando i valori ricavati e sin qui descritti, si nota che i Vu relativi sono distinti da un "range" che, seppur non troppo ampio, appare influenzato dagli effetti che le oscillazioni del mercato generano rispetto alle quotazioni ufficiali:

- a. $Vu \text{ medio OMI} \approx 1.500,00\text{€}$
- b. $Vnu \text{ OMI} \approx 1.440,00\text{€}$
- c. $Vnu \text{ Borsino Imm.} \approx 1.411,00\text{€}$
- d. $Vu \text{ campioni parametrico} \approx 1.520,00\text{€}$
- e. $Vu \text{ correttivo} \approx 1.450,00\text{€}$

Con la scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto dunque ragionevole tener conto delle flessioni ammissibili nel mercato immobiliare di beni di questo tipo ed entità, e dunque delle caratteristiche estrinseche/intrinseche del caso di specie, individuando un valore medio fra quelli rinvenuti che fosse prudenzialmente ammissibile come quello più probabile. Tutto ciò premesso dunque, si è

ritenuto congruo individuare il $VdM \approx 1.450,00\text{€}$ a cui detrarre le spese min. presunte di regolarizzazione e manutenzione rilevate, con $VdM \approx 60.250,00$ arrotondato a **$VdM \approx 60.000,00\text{€}$** quale valore più probabile (in assenza di gravame da uso civico demaniale - vedi risposta al Quesito F.14)

Bene	Mq	€/mq	Valore V
Valore di mercato in piena proprietà			
Fg. 17 P.Ia 1570 Sub. 513	45,00	1.450,00	65.250,00€
Detrazione per spese di regolarizzazione (vedi quesito D.10)			2.000,00€
Detrazione per spese di manutenzione (vedi quesito B.6)			3.000,00€
Valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione e manutenzione			60.250,00€
arrotondamento			60.000,00€

- Sulla scorta delle quotazioni OMI 2° semestre 2024 (ultime pubblicate alla data posta in calce) nel comune di Civitavecchia si è fatto riferimento alla fascia in cui è localizzato l'immobile in esame: Fascia/zona D1 Periferica, Microzona catastale 1, Tipologia prevalente Abitazioni Civili, $VdM \text{ €/mq}$ per immobili in stato conservativo più frequente di zona, identificato come Normale, per tipologia

$1.400,00 < V \text{ €/mq} > 2.100,00$ - con $V \text{ medio €/mq} = 1.750,00\text{€/mq}$ per 45,00mq da cui $VdM \approx 78.750,00\text{€}$

OMI

$Vnu = VdMmin + (VdMmax - VdMmin) \times K$ con $K = (K1 + 3 \times K2)/4$

$Vnu = 1.400,00 + (2.100,00\text{€} - 1.400,00\text{€}) \times 0,4$

$Vnu \approx 1.680,00\text{€/mq} \times 45,00\text{mq}$ da cui $Vn \approx 75.600,00\text{€}$;

- Sulla scorta delle quotazioni BI aggiornate all'attualità nel comune di Civitavecchia si è fatto riferimento alla fascia in cui è localizzato l'immobile in esame: Fascia/zona D1 Periferica, Microzona catastale 1, Tipologia prevalente Abitazioni Civili: in Zona Periferica, media fascia, $VdM \text{ €/mq}$ min: 1.207,00€; $VdM \text{ €/mq}$ medio: 1509,00€; $VdM \text{ €/mq}$ max: 1.811,00€

BI

$Vu \approx 1.509,00\text{€/mq} \times 45\text{mq}$ da cui $VdM \approx 67.905,00\text{€}$;

- Sulla scorta delle quotazioni locali e relativa analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita attuali per abitazioni simili, risalenti allo stesso periodo di costruzione ovvero con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto, si è fatto riferimento a valori che variano approssimativamente da un minimo di $\approx 1.320,00\text{€/mq}$ a un massimo di $\approx 2.120,00\text{€/mq}$, per 45,00mq

V locali

$VdMu \text{ medio €/mq} \approx 1.750,00 \times 45,00\text{mq}$, con $VdM \approx 78.750,00\text{€}$

Sulla scorta delle analisi compiute, si è ritenuto dunque ragionevole tener conto delle flessioni ammissibili nel mercato immobiliare di beni di questo tipo ed entità, e dunque delle caratteristiche estrinseche/intrinseche del

caso di specie, individuando un valore medio fra quelli rinvenuti che fosse prudenzialmente ammissibile come quello più probabile. Tutto ciò premesso dunque, si è ritenuto congruo individuare il Vu $\approx$ 1.750,00€, con VdM $\approx$ 78.750,00€ a cui decurtare un importo ritenuto congruo pari a 10% per eventuali vizi occulti, con VdM 70.875,00€ a cui detrarre le spese min. presunte di regolarizzazione e manutenzione rilevate, con VdM $\approx$ 65.875,00 arrotondato a **VdM $\approx$ 66.000,00€** quale valore più probabile.

Bene	Mq	€/mq	Valore V
Valore di mercato in piena proprietà			
Fg. 17 P.Ila 1570 Sub. 513	45,00	1.750,00	78.750,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti			10%
Detrazione per spese di regolarizzazione (vedi quesito D.10)			2.000,00€
Detrazione per spese di manutenzione (vedi quesito B.6)			3.000,00€
Valore di mercato al netto delle spese di decurtazione e detrazione - arrotondato			66.000,00€

CAPITOLO 5. CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 31 pagg. e di 10 allegati tecnici documentali sotto elencati e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **CATASTO**
- Allegato 02 **CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ANAGRAFE**
- Allegato 04 **DOCUMENTAZIONE USI CIVICI**
- Allegato 05 **TITOLI EDILIZI 05.a**
TITOLI EDILIZI 05.b
TITOLI EDILIZI 05.c
- Allegato 06 **TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 07 **VERBALE SOPRALLUOGO**
- Allegato 08 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 09 **RILIEVO METRICO**
- Allegato 10 **CONDominio - AMMINISTRATORE**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, per il deposito telematico finale presso la Cancelleria.

CAPITOLO 6. CONCLUSIONI E ALLEGATI AGGIORNAMENTO 2025

Dopo la riassunzione del procedimento esecutivo in oggetto, sulla scorta delle attività peritali condotte in ragione dell'aggiornamento suppletivo 2025 richiesto dal G.E. nell'udienza del 15/04/2025, secondo quanto attestato dal

Comune, l'immobile Fg. 17 P.Ia 1570 Sub. 513 costituente compendio staggito risulta **NON** soggetto a vincolo di uso civico. Infine, tenuto conto degli incrementi del valore di mercato degli immobili nella zona di ubicazione dello stesso, rispetto al 2022, il valore di mercato più probabile all'attualità risulta **VdM $\approx$ 66.000,00€**

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente **RELAZIONE AGGIORNAMENTO 2025** (alla Relazione Stesura Finale 2022 e seguente Integrazione 2022 e rispettivi relativi allegati tecnici documentali presenti in atti di fascicolo, a cui si rimanda integralmente) composta di 35 pagg. e di 2 allegati tecnici documentali sotto elencati, e svolta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali a corredo della presente relazione di aggiornamento 2025:

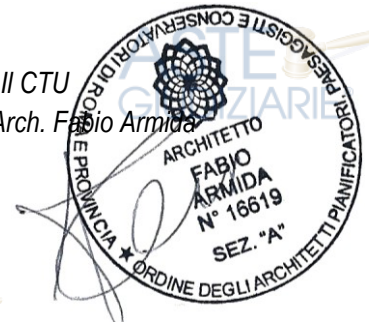
- Allegato n°1-2025 CDU e **ATTESTAZIONE USI CIVICI**
- Allegato n°2-2025 **VERBALE SOPRALLUOGO 19/03/2025**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, per il deposito telematico finale presso la Cancelleria.

09/05/2025, Cerveteri (Rm)

Il CTU

Arch. Fabio Armida



Come disposto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, 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 completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 11.06.2025 ore 11:30
- assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo arch.fabioarmida@libero.it, note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data 11.06.2025 ore 11:30, per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita

09/05/2025, Cerveteri (Rm)



Come disposto dall'III.mo Giudice, il sottoscritto:

- Ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- Ha inviato, 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 completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata in data 11.06.2025 ore 11:30
- Ha assegnato alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo arch.fabioarmida@libero.it, note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- Non avendo ricevuto osservazioni dalle parti, dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale_Aggiornamento 2025_Stesura Prima e relativi allegati documentali a corredo inviati alle parti, deposita in Cancelleria la propria *Relazione Peritale_AGGIORNAMENTO 2025_Stesura Finale*, corredata dei nuovi allegati documentali elencati di seguito predisposti nel 2025, da ritenersi integranti quelli già depositati in fascicolo telematico nel 2022, oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E., in formato elettronico, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata in data 11.06.2025 ore 11:30, per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita

- Allegato **n°1-2025** CDU e ATTESTAZIONE USI CIVICI
- Allegato **n°2-2025** VERBALE SOPRALLUOGO 19/03/2025
- Allegato **B-2025** Relaz._AGG. 2025_Stes. Finale_conforme alla privacy
- Allegato **C-2025** Foglio Riassuntivo dati catastali
- Allegato **D-2025** Descrizione del lotto

29/05/2025, Cerveteri (Rm)

