



## Tribunale di Civitavecchia



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: RGE 191/2024  
PROMOSSA DA: Dovalue S.p.A. Mandataria di Belgirate Securitisation S.r.l.  
CONTRO: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX



GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio  
ESPERTO STIMATORE: Dott. Arch. Angela Costanza Chiné  
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Pasquale Giampaglia

### RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA ELABORATO UNICO



## INDICE

<b>CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.</b>	3
<b>CAPITOLO 2-PREMESSA</b>	5
<b>CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	6
<b>CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.</b>	7
RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5 ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO	7
RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	8
RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA	10
RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	14
RISPOSTA AL QUESITO N.12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	14
RISPOSTA AL QUESITO N.13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI	14
RISPOSTA AL QUESITO N.14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	16
RISPOSTA AL QUESITO N.16 STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	17
<b>CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI</b>	20

## CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.

### Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

#### QUESITO N.1

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

#### QUESITO N.2

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

- **In primo luogo**, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.LL. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato **oppure** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

- **In terzo luogo**, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, **nonché l'estratto per riassunto dell'atto del matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato**. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

#### QUESITO N.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).

#### QUESITO N.4

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

#### QUESITO N.5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

### Descrizione dell'immobile pignorato

#### QUESITO N.6

Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

### Storia e identificazione catastale

#### QUESITO N.7

Accerti la **conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

#### QUESITO N.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).

### Situazione urbanistica

#### QUESITO N.9

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

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)

## Titoli edilizi

### **QUESITO N.10**

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

## Verifica dei procedimenti giudiziari

### **QUESITO N.11**

Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## Occupazione dell'immobile pignorato e assegnazione della casa coniugale

### **QUESITO N.12**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

## Vincoli, oneri condominiali, usi civici

### **QUESITO N.13**

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

## Individuazione dei lotti

### **QUESITO N.14**

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

### **QUESITO N.15**

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

## Stima degli immobili pignorati

### **QUESITO N.16**

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

## CAPITOLO 2-PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Angela Costanza Chiné, nata a Reggio Calabria il 07.12.1965 e residente a Ladispoli con studio in via Londra 8b, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 17488; nominata Esperto Stimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 25 novembre 2024 e accettazione telematica dell'incarico del 26 novembre 2024, in accordo con il nominato Custode Avv. Pasquale Giampaglia fissa l'inizio delle operazioni peritali al 12.12.2024 presso i luoghi di causa. In data 24 gennaio 2025 deposita telematicamente e nei tempi stabiliti dal G.E. una sintetica e provvisoria relazione tecnica, il 10 marzo deposita la relazione definitiva. All'udienza del 1° aprile 2025 il Giudice onera il sottoscritto di depositare una **Relazione Integrativa** nel modo seguente:

*Il Giudice, visti gli atti onera l'esperto stimatore di depositare una relazione integrativa finalizzata a specificare gli identificativi catastali della porzione di cortile colorata in rosso nel rilievo grafico sub all. M), di cui viene ipotizzata la proprietà condominiale, fornendo ogni elemento utile a chiarire se detta consistenza immobiliare debba o meno intendersi ricompresa nell'oggetto del pignoramento. Rinvia all'udienza del 17/06/2025 ore 12:00.*

La presente **Relazione Integrativa** è redatta in forma di **Elaborato Unico** e sostituisce integralmente quella precedentemente depositata. Tale revisione si è resa necessaria per garantire coerenza, chiarezza espositiva e completezza tecnica, alla luce di nuovi riscontri e documenti trasmessi dagli uffici tecnici comunali, i quali hanno inciso in modo sostanziale su alcuni contenuti già trattati nella relazione originaria. In particolare, le modifiche e i chiarimenti riguardano:

1. **Vincolo del Prezzo Massimo di Cessione (PMC)** -In merito a tale aspetto, l'Amministrazione Comunale ha richiesto un parere all'Area Edilizia Residenziale della Regione Lazio, trasmettendolo per conoscenza anche allo scrivente;
2. **Attestazione di usi civici** -Tale attestazione è stata aggiornata e integrata mediante nuova Disposizione Dirigenziale n. 17603 del 19/02/2025, rendendo il contenuto più chiaro ed esaustivo;
3. **Riscontro da parte della Regione Lazio** – Ricevuto e valutato ai fini della presente relazione.

Per ciascuna delle suddette questioni, si è data tempestiva comunicazione al Giudice dell'Esecuzione tramite il deposito di due istanze:

**Istanza n. 5 depositata il 12/05/2025** con la quale si comunicavano gli aggiornamenti relativi ai punti 1 e 2;

**Istanza n. 6 depositata il 22/05/2025** con la quale si trasmetteva il riscontro di cui al punto 3, unitamente alla richiesta di chiarimenti prot. n. 45803 del 20/05/2025, inoltrata successivamente agli Uffici Comunali competenti, stante il contenuto di carattere generale del parere regionale, ritenuto non applicabile al caso specifico. Ritenendo che gli aspetti esposti necessitano di una trattazione complessiva e puntuale, si è ritenuto necessario procedere a una revisione complessiva della relazione, ai fini della chiarezza e coerenza tecnica. Pertanto, la presente **relazione integrativa è redatta in forma completa**, riorganizzando e sostituendo, nei punti interessati.

### CON RIFERIMENTO ALL'INTEGRAZIONE DISPOSTA DAL GIUDICE

Si espone dettagliatamente al quesito n. 10 "VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA".

Tenuto conto delle informazioni pervenute successivamente all'udienza del 1° aprile 2025, nonché dell'integrazione richiesta nella medesima sede, si procede alla rielaborazione della relazione tecnica, con modifiche e integrazioni riguardanti i seguenti quesiti e allegati di cui si indicano quelli sostituiti e/o integrati:

**QUESITO 6** aggiornamento delle pertinenze – **ALL. M\_Elaborato grafico di rilievo** - **ALL. N\_Elaborato fotografico**

**QUESITO 10** valutazione delle difformità urbanistiche alla luce delle nuove informazioni – **ALL. C1\_Atto di assegnazione a socio di cooperativa** - **ALL. F4\_Richiesta sanatoria e elaborato grafico** - **ALL. I\_Risposte amministrative Millesimi estratto Conto Condominiale**.

**QUESITI 13** aggiornamento in ordine all'attestazione dell'assenza di usi civici e alla questione del P.M.C. - **ALL. G\_Attestazione assenza di usi civici** - **ALL. H1\_Richiesta chiarimenti a uff. tecnici comunali /R. Lazio**.

**QUESITO 16** aggiornamento delle superfici e revisione della stima dell'immobile - **ALL. E\_Quotazioni ufficiali**

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto Esperto Stimatore ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'Intestato Tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si compone di n. 20 pagine e n. 21 allegati.

**Il presente elaborato sostituisce e aggiorna la precedente relazione depositata.**

**L'elaborato è consultabile tramite il collegamento ipertestuale dell'indice**

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chiné

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)



## CAPITOLO 3-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
DEPOSITI TELEMATICI e RICERCHE	UFFICIO/ATTIVITÀ	Invio telematico DATA	ESITO	ALLEGATI
PST GIUSTIZIA	Giuramento	26 novembre 2024		
	Fascicolo telematico	Varie date	Consultazioni periodiche	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto	26/11/2024 10-11/12/2024 04/02/2025	Mappa catastale-elenco immobili Planimetrie catastali Visure catastali	ALL. A
	Conservatoria	26/11/2024 10-11/12/2024 05/02/2025	Ispezioni ipotecarie immobile	ALL. B
		09/04/2025	Regolamento condominiale aggiornato	ALL. B1
		05/02/2025	Atto ultraventennale	ALL. C
		07/04/2025	Atto di assegn. a socio di cooperativa	ALL. C1
		11 dicembre 2024	Trascrizione Convenzione n. 211/78	ALL. D
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	Dicembre 2024		
P.T.P.R.	Ricerca vincoli territoriali	Dicembre 2024		
QUOTAZIONI	Verifica bollettini ufficiali OMI e valori locali	Giugno 2025	Quotazioni ufficiali	ALL. E

ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		ALLEGATI
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Ufficio Urbanistica	Titoli edilizi		ALL. F
		Abitabilità e Verbalì		ALL. F1
		Stralcio C.E.n.111/1978 (variante in corso d'opera)		ALL. F2
	Ufficio Condono	Stato istruttorio sanatoria		ALL. F3
		Richiesta sanatoria e elaborato grafico		ALL. F4
UNIVERSITA' AGRARIA COMUNE	Civitavecchia	Attestazione assenza usi civici		ALL. G
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Ufficio Patrimonio	Delibera di G.C. n. 384/1976		ALL. H
		Richiesta chiarimenti al Comune/R. Lazio aggiornata		ALL. H1
AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO	Richiesta documentazione	Risposte amministratrice Millesimi_Estr. Conto		ALL. I
		Reg. condominiale da isp. ipotecaria del 09/04/2025		

ATTI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	12 dicembre 2024	Verbale di sopralluogo	ALL. L
		30 aprile (aree esterne)	Elaborato grafico di rilievo	ALL. M
		30 maggio (aree esterne)	Elaborato fotografico	ALL. N
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	1° aprile 2025		
ALTRI ALLEGATI			Sintesi Id. Catastale	ALL. O
			Descrizione lotto Unico	ALL. P

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

**Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè**

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)

## CAPITOLO 4-RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

**RISPOSTA AI QUESITI N.1-2-3-4-5** ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o certificato notarile)

### COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

Appartamento Via della Quercia n. 9 - Civitavecchia	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza della documentazione (art. 567, 2° comma c.p.c.)
Certificato Ipotecario Speciale			X	
Certificazione notarile	X	al 11.10.2024		La relazione notarile sebbene copra il ventennio non evidenzia l'esistenza di una successione, né fa menzione di eventuali atti di rinuncia o di mancata accettazione eredità.

**NOTA:** Si segnala che, a seguito delle risultanze dei registri immobiliari esaminate congiuntamente al Custode Giudiziario, non risulta trascritta alcuna successione relativa al decesso del sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, coniuge del debitore esecutato nonché proprietario di una quota pari a ½ dell'immobile oggetto di pignoramento, deceduto in data 26 luglio 2010. La quota del predetto immobile risulta di proprietà della signora debitrice a partire dal 15 settembre 2021, a seguito della sentenza del Tribunale di Civitavecchia n. 925/2021, rep. 1328/2021, e della trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità in data 17 dicembre 2021. Il tutto come anche indicato nella certificazione notarile in atti, nelle visure catastali e nelle risultanze dei registri immobiliari. All'esito di ulteriori accertamenti condotti di concerto con il Custode Giudiziario è stato chiarito che la quota di ½ dell'intero, originariamente di proprietà del De Cuius XXXXXXXXXXXX Luigi, è stata devoluta alla signora debitrice esecutata in base alla sentenza sopra citata, stante le rinunce risultanti dal certificato successorio rilasciato dalla Cancelleria di Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Civitavecchia, al Custode Giudiziario che ha depositato in atti in data 24/02/2025: Rendiconto.

### CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Non risulta presente in atti. Risulta acquisito dal Custode Giudiziario e depositato in atti con la relazione del 19.12.2024. Il soggetto esecutato risulta allo stato "libero" dal 26.07.2010 a causa del decesso del coniuge e residente nell'immobile oggetto di pignoramento.

### ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### IPOTECHE

**ISCRIZIONE FORM. 2684/365** del 16/03/2023 Pubblico ufficiale PASQUALE CORDASCO Rep. 93572/28970 del 27/03/2003-IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; durata 21 anni, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 672 del 02/04/2003.

F/UNICREDIT BANCA SPA, con sede in Bologna, (richiedente: DOBANK SPA, Piazzetta Monte N.1 - Verona)

C/XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Civitavecchia (RM) il 29/10/1953 e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Civitavecchia (RM) il 08/11/1950

Immobili siti in Civitavecchia via della Quercia 9 scala A: appartamento piano 1 int. 2 individuato catastalmente al f. 24 p.la 22 sub 2; Cantina piano s1 n. 3/A individuata catastalmente al f. 24 p.la 22 sub 17.

#### PIGNORAMENTI

**TRASCRIZIONE FORM. 10780/8281** del 21/10/2024 – Civitavecchia - Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobiliare, Tribunale di Civitavecchia, Repertorio 2994/2024 del 24/09/2024

F/BELGIRATE SECURITISATION S.R.L. sede Roma C.F. 14521991001 quota di 1/1

C/XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX quota di 1/1

Immobili siti in Civitavecchia via della Quercia 9: appartamento piano 1 individuato catastalmente al f. 24 p.la 22 sub 2 Cantina piano s1 individuata catastalmente al f. 24 p.la 22 sub 17.

#### SEQUESTRI

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.

#### DOMANDE GIUDIZIALI

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.

#### **SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO**

Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

#### **ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO**

**AL SOGGETTO DEBITORE NELLA PROCEDURA**, è pervenuta la quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, con atto di compravendita a rogito del Dott. Cordasco Pasquale, Notaio in Roma, del 27/03/2003 rep. 93571/28969 e trascritto a Civitavecchia ai nn. R.G. 3758 e R.P. 2339 dell'1.04.2003, dai sigg. XXXXXXXXXXXX xxxxx, xxxxxxxx E xxxxxx già proprietari dell'intero per successione testamentaria e Accettazione Tacita di Eredità del 27/03/2003 rep. 93571/28969 trascritta a Civitavecchia ai nn. R.G. 3757 e R.P. 2338 dell'1.04.2003

La rimanente quota pari a  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, è pervenuta tramite ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' trascritta a Civitavecchia il 17/12/2021 indicante la sentenza n. 925/2021 rep. 1328/2021 del 15/09/2021 emessa dal Tribunale di Civitavecchia (RM), dove viene dichiarata la qualità di erede della Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Civitavecchia il 29/10/1953 in riferimento alla Successione del marito xxxXXXXXXXXXXXXX nato a Civitavecchia l'08/11/1950 e deceduto in Civitavecchia il 26/07/2010.

**NOTA:** Si precisa che, nel corso del ventennio, la quota di proprietà della signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, derivante dalla successione del marito XXXXXXXXXXXX xxxxxx il cui decesso è avvenuto in data 26 luglio 2010, è stata trascritta in data 17 dicembre 2021 a seguito di una tardiva Accettazione Tacita di Eredità, avvenuta per sentenza del Tribunale di Civitavecchia in data 15 settembre 2021, rep. 1328. Durante il periodo compreso tra il 26 luglio 2010 e il 17 dicembre 2021, non risulta trascritta alcuna successione né altri atti che completano il ventennio, né risulta alcuna trascrizione di rinunce all'eredità da parte di eventuali eredi, tenuto conto che, in occasione del sopralluogo, era presente una figlia dell'esecutata. Attualmente, nel certificato di residenza, risulta residente la signora XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX. **All'esito di ulteriori accertamenti effettuati di concerto con il Custode Giudiziario si è chiarito che la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'intero, di proprietà del De Cuius XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in relazione alla sentenza sopra richiamata si è devoluta alla signora debitrice esecutata stante le rinunce risultanti dal certificato successorio rilasciato dalla Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Civitavecchia, al Custode Giudiziario che ha depositato in atti in data 24/02/2025: Rendiconto.**

#### **ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

Atto di Compravendita a rogito del Dott. Cordasco Pasquale, Notaio in Roma, del 27/03/2003 rep. 93571/28969, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il 01/04/2003 al n. 2339 di formalità. (ALL. C\_Atto di provenienza ultraventennale)

#### **ALTRE FORMALITÀ**

**TRASCRIZIONE FORM. 4095/3119** del 23/06/1978 **Convenzione n. 211 di repertorio**, (ALL. D\_Trascr. Convenzione n. 211/78) stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Civitavecchia in data 31 maggio 1978 Tale convenzione regola un vincolo di acquedotto con concessione di diritto di superficie su aree site nel piano di zona PZ/3 Cisterna Faro, per soli 360 mq della particella 44, foglio 24. Tale particella ricade nella zona oggetto d'intervento ma non in quella dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.6 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.**

L'appartamento posto in esecuzione è ubicato nel Comune di Civitavecchia tra Via dei Colli e Via della Quercia e per effetto della morfologia del terreno, risulta ubicato:

- al piano terra sul lato di Via dei Colli
- al piano primo sul lato di Via della Quercia. Esso fa parte di un fabbricato di sette piani fuori terra da Via dei Colli e otto piani fuori terra da Via della Quercia. Il fabbricato, risulta realizzato negli anni 70 dalla cooperativa Edilizia Aurora Il '76. L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è ubicato nella scala A all'int. 2 con ingresso da Via della Quercia n. 9 e risulta di fatto posto al piano primo da Via della Quercia e al piano terra da Via dei Colli, catastalmente risulta in Via della Quercia piano terra, pertanto di seguito si indicherà l'immobile posto al P. T./P.1 All'appartamento è annessa una piccola cantina posta di fatto al piano terra da Via della Quercia, catastalmente al piano interrato con ingresso sempre dalla scala A, di seguito si indicherà la cantina posta al Piano T./Ps1.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)



DESCRIZIONE APPARTAMENTO							
COMUNE				Civitavecchia (RM)			
VIA/CIVICO/SCALA/PIANO/ INTERNO				Via della Quercia n. 9 - Edificio "A" - scala A - P.T./P. INT. 2			
				UNITA' AMBIENTALE		SUPERFICIE CALPESTABILE	
APPARTAMENTO e CANTINA pertinenziale posta al piano Terra				Ingresso		Mq 7,28	
				Salone		Mq 28,56	
				Disimpegno		Mq 11,31	
				Bagno		Mq 8,64	
				W.C.		Mq 5,10	
				Cucina		Mq 10,38	
				Camera 1		Mq 14,65	
				Camera 2		Mq 16,27	
				Camera 3		Mq 14,57	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq 116,76			
TOTALE SUPERFICIE LORDA				Mq 131			
PERTINENZE							
UNITA' AMBIENTALE				SUPERFICI			
BALCONE				Mq 6,35			
CORTILE				Mq 49			
CANTINA				Mq 5,70			
RILIEVO GRAFICO				ALL. M_Elaborato grafico - Rilievo del 12 dicembre 2024, presa visione ricognitiva esterna del 30 aprile e del 30 maggio 2025			
RILIEVO FOTOGRAFICO				ALL. N_Elaborato Fotografico - Rilievo del 12 dicembre 2024, presa visione ricognitiva esterna del 30 aprile e del 30 maggio 2025			
CONFINI APPARTAMENTO							
L'appartamento confina con vano scala, int. 1/A, affaccio via della Quercia su due lati e affaccio via dei Colli, salvo altri.							
DATI CATASTALI APPARTAMENTO							
foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
24	22	2	A/2	3	5 vani	Totale: 138 m² Totale escluse aree scoperte: 136 m²	€ 581,01
Indirizzo: VIA DELLA QUERCIA n. 9 Scala A Interno 2 Piano T							
DATI CATASTALI CANTINA PERTINENZIALE							
foglio	p.lla	sub.	categoria	classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
24	22	17	C/2	5	5 mq	Totale: 7 mq	€ 32,54
Indirizzo: VIA DELLA QUERCIA n. 9 Scala A Interno 3 Piano S1							
CARATTERISTICHE INTERNE							
<p>L'appartamento è posto al piano primo e distribuito su un unico livello contraddistinto con il numero di int. 2. L'immobile fa parte di un condominio denominato "Condominio della Quercia 3-5-7-9" e l'accesso avviene dalla scala "A". All'ingresso dell'appartamento, sulla sinistra si trova un ampio salone, mentre sulla destra è situata la cucina, di fronte, si accede al disimpegno che conduce alla zona notte composta da tre camere da letto, un WC e un bagno. L'appartamento è dotato di un balcone annesso al salone e un cortile con accesso dalla cucina. La distribuzione interna dell'appartamento presenta lievi modifiche rispetto al titolo rilasciato (ampliamento bagno con fusione del ripostiglio, modifica distribuzione camera 1 e 2) che non influiscono sulla consistenza dell'immobile e meglio individuate al quesito 10. Per quanto riguarda lo stato delle finiture, queste sono di tipo civile e risalgono all'epoca di costruzione. La pavimentazione interna è in ceramica, le pareti necessitano di ritinteggiatura, le porte in legno sono quasi tutte rotte o mancanti. Complessivamente, lo stato manutentivo dell'immobile è scarso, con impianti datati che non risultano conformi alle normative attuali. Pertinenziale all'appartamento, è una piccola cantina situata al piano seminterrato con accesso dalla scala A. Si individua il n. 3 come riferimento scritto a penna sul laterale della porta d'ingresso.</p>							
CARATTERISTICHE ESTERNE							

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)

L'appartamento è stato realizzato negli anni '70 dalla coop. Arl "Edilizia Aurora Il 76". Esso è posto al piano primo dal lato di Via della Quercia e al piano terra dal lato di Via dei Colli. La sagoma dell'edificio cui fa parte l'immobile presenta delle irregolarità rispetto al titolo edilizio originario dovute ad uno "slittamento" dell'intero fabbricato che ha comportato la formazione di aree cortilive poste al piano terra su via dei Colli e parte anche all'angolo di via della Quercia. In termini di posizione, l'appartamento si trova in una zona periferica, ma è ben servito da infrastrutture e servizi, come scuole, ospedale e Tribunale, ed è situato a circa due chilometri dal mare.

#### MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Risulta costituito il condominio denominato "Condominio della Quercia 3-5-7-9", il cui amministratore risulta essere Alessia Piendibene. I millesimi risultano così ripartiti:

TABELLA A - SPESE GENERALI: 19,32; SCALA A: 50,33; ASCENSORE A: 49,65; PAL. A: 79,15; PAL. B: 19,32; Accantonamento Fondo Cassa: (FND) 19,32; AUTOCLAVE: 19,32. I millesimi includono sia quelli dell'appartamento che quelli della cantina, come indicato nel regolamento di condominio.

#### CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA/ESENTE I.V.A.

La vendita immobiliare riguarda un fabbricato abitativo e non strumentale pertanto non risulta soggetta ad IVA. Inoltre non rientra in alcuna eccezione prevista dall'art. 10, visto che trattasi di vendita da soggetto privato.

#### RISPOSTA AI QUESITI N.7-8 STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

##### CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati risultano correttamente indicati nel pignoramento.

**NOTA:** la rappresentazione catastale dell'area non corrisponde alla realtà, infatti la particella 22, per come rappresentata in mappa, risulta di minor consistenza rispetto a quella effettivamente esistente. L'esperto a conferma di tale situazione ha infatti verificato che alla p.lla 22 ad oggi corrispondono circa 500 subalterni censiti ([ALL. A\\_Mappa\\_elenco immobili](#)) che individuano appartamenti e cantine. Tale numero non è pensabile per una particella di così minime dimensioni come di fatto si riscontra nell'attuale mappa catastale.

##### ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

La mappa catastale risulta depositata nel fascicolo telematico, quale allegato della certificazione Notarile.

##### AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

L'immobile risulta registrato in categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile - dall'epoca in cui è stato realizzato l'intero compendio e con variazione del 05/06/1980 in atti dal 15/12/1997 di cui la risultanza planimetrica catastale corrisponde all'originaria planimetria d'impianto catastale proveniente da un fabbricato rurale iscritto in categoria catastale A/6. Le visure catastali risultano ancora intestate per il 50 % alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, debitrice esecutata e al 50% al marito XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto dal 2010. La sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, con sentenza n. 925/2021 pubblicata il 15 settembre 2021 R.G.N. 2093/2020 e trascritta a Civitavecchia il 17 dicembre 2021 al n. 13755 R.G. e 10217 di R.P. è stata dichiarata erede in riferimento alla successione del marito. Pertanto in fase di aggiudicazione del bene dovrà aggiornarsi in tal senso l'intestazione catastale. La planimetria catastale non risulta graficamente conforme al titolo edilizio rilasciato in quanto non è presente un'area esterna utilizzata a cortile e una finestra nella "camera 3" che non è presente nel titolo edilizio (probabilmente per errore grafico). Rispetto allo stato dei luoghi ci sono invece delle difformità che andranno rettificate prima urbanisticamente, come riportato al quesito 10 e poi catastalmente. Si ritiene pertanto che le correzioni catastali (intestazione e nuova rappresentazione grafica) debbano avvenire contestualmente, dopo avere presentato le pratiche urbanistiche. Si stima un costo per l'aggiornamento catastale pari a € 500, comprensivo dei costi per il tecnico che seguirà la pratica. Salvo maggior calcolo.

**TOTALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONI CATASTALI: € 500,00**

(salvo maggior calcolo di ogni altra sanzione e onere di competenza specifica)

#### RISPOSTA AI QUESITI N.9 -10 SITUAZIONE URBANISTICA

##### STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)

Il bene ricade nel PdZ/3 "Cisterna Faro" in zona C (Fabbricato sociale per uso civile abitazione). Ai sensi del D.M. n. 1976 del 24/07/1965, è stato approvato, secondo le previsioni del PRG, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, predisposto dal Comune di Civitavecchia, in attuazione della legge n. 167 del 18/04/1962, nel quale è compreso il Piano di Zona n. 3 "Cisterna - Faro".

TITOLI EDILIZI	
<u>RICHIESTA DI SANATORIA</u> (L. 47/85)	N. prot. n. 677 dell'11 marzo 1976. <b>La concessione non risulta rilasciata.</b>
<u>LICENZA EDILIZIA</u>	N. 76 (Fabbricato A) del 30 dicembre 1975
<u>LICENZA EDILIZIA</u>	N. 8 del 11 gennaio 1977
<u>VOLTURA</u>	da Lanari alla Cooperativa Aurora II-'76 del 23 maggio 1977
<u>VARIANTE IN CORSO D'OPERA</u>	C.E. n. 111 (Fabbricato A) del 26 luglio 1978
<u>AGIBILITA'</u>	N. 221 del 24 luglio 1985

## VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

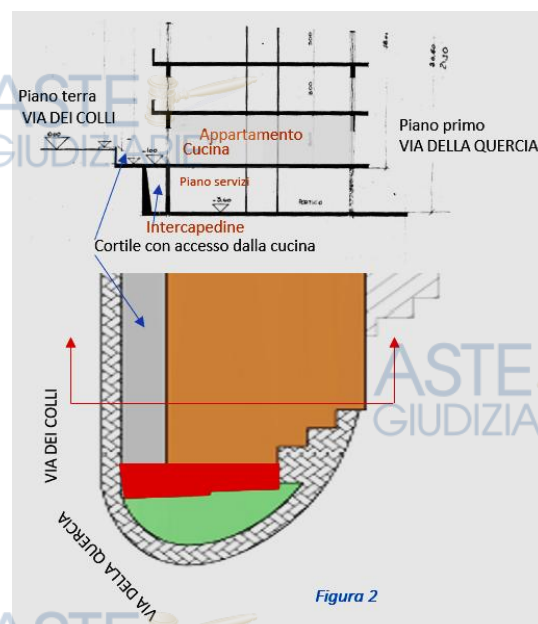
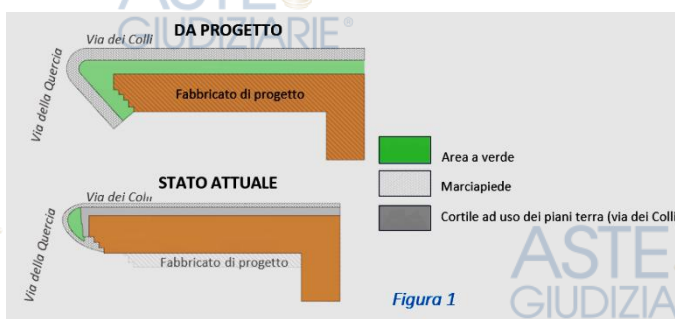
### DIFFORMITÀ EDILIZIE, SANABILITÀ E COSTI

#### VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

L'intero fabbricato presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio originariamente rilasciato a causa di una **traslazione dell'edificio** con spostamento verso "via dei Colli" e "via della Quercia". Le trasformazioni avvenute nella realizzazione del fabbricato rispetto al progetto originario (*figura 1*) riguardano:

la modifica del prospetto nella parte "scalettata", successivamente regolarizzata con la presentazione di una variante in corso d'opera e

la modifica di tutta l'area verde di progetto che ha determinato la riduzione dell'area originariamente prevista a verde con conseguente creazione di un'area cortiliva ad uso dei piani terra prospicienti su via dei Colli. Per quanto concerne la modifica della "scalettatura" nel prospetto principale, la documentazione progettuale risulta chiara in quanto sono presenti elaborati grafici che illustrano le configurazioni *ante operam* e *post operam*. Tuttavia, non è possibile rilevare con analoga precisione le variazioni planimetriche relative all'impianto generale e al piano terra/primo, dove si trova l'immobile oggetto di pignoramento poiché la documentazione progettuale allegata alla variante non include né la planimetria generale né quella specifica del piano terra/primo, risulta invece rappresentato un "piano tipo", che non corrisponde alla reale configurazione dell'immobile oggetto di pignoramento per la presenza di un balconcino in luogo di un cortile (quello realizzato nell'area prevista a verde). A tal fine, l'esperto ha proceduto ad una ricostruzione basandosi sulla sezione disponibile all'interno del progetto di variante. Dalla lettura della sezione (*figura 2*) emerge chiaramente la presenza di un cortile posto al piano, prospiciente via dei Colli e al "piano tipo" sovrastante è presente invece un balconcino di minore profondità. La sezione però certifica in tal senso una sola porzione del cortile, quella prospiciente su "via dei Colli". Relativamente alla restante porzione dell'area cortiliva, quella prospiciente all'angolo tra "via dei Colli" e "via della Quercia", rappresentata in rosso nella stessa figura e già oggetto di precedente relazione tecnica (All. M alla relazione tecnica depositata il 10 marzo 2025), non risulta





possibile effettuare una verifica analoga, in quanto la sezione progettuale non ne documenta l'esistenza. Tale inconveniente è stato oggetto di ulteriori approfondimenti e integrazioni richieste dal giudice nel modo seguente:

*Il Giudice, visti gli atti onera l'esperto stimatore di depositare una relazione integrativa finalizzata a specificare gli identificativi catastali della porzione di cortile colorata in rosso nel rilievo grafico sub all. M), di cui viene ipotizzata la proprietà condominiale, fornendo ogni elemento utile a chiarire se detta consistenza immobiliare debba o meno intendersi ricompresa nell'oggetto del pignoramento.*

**Con riferimento al quesito integrativo richiesto dal Giudice all'udienza del 1° aprile 2025 si specifica che:**

La planimetria catastale attuale non indica la presenza del cortile nella sua interezza *figura 3*,

**il cortile in questione non ha identificativi catastali autonomi.**

Si è proseguito quindi approfondendo maggiormente l'aspetto riguardante il limite dell'area cortiliva, se questa con riferimento all'elaborato grafico della precedente relazione All. M e riportato nella "figura 2", debba interrompersi nella parte evidenziata in grigio o se debba estendersi anche in quella evidenziata in rosso. A completamento di tali studi e visto che dal progetto non è possibile risalire ad alcun riferimento, l'esperto ha effettuato dei nuovi sopralluoghi delle sole aree esterne il 30 aprile e il 30 maggio 2025, al fine di visionare meglio le aiuole adiacenti al cortile evidenziato in rosso, accedendo dall'area condominiale (evidenziata in verde) e non dal cortile privato visto che durante il sopralluogo del 12 dicembre 2024 non era stato possibile accedere nella porzione di cortile per la presenza di diversi cani di grossa taglia ed era stata visionata solo attraverso le finestre dall'interno dell'immobile. In questa nuova ispezione esterna si è cercato di individuare se la divisione tra i due cortili potesse riferirsi ad una diversa epoca di realizzazione rispetto al resto della costruzione. A seguito di tale ulteriore sopralluogo, è stata rielaborata con maggiore accuratezza la planimetria, senza che ciò comportasse variazioni significative nella consistenza dell'immobile **ALL. M\_Elaborato grafico** e verificato che tutte le finiture murarie, camminamento e staccionata risultano coerenti ad una identica epoca costruttiva. Sulla base di tali elementi l'esperto ritiene possibile che **l'area cortiliva sia stata realizzata contestualmente all'edificio e fin dall'origine destinata all'uso pertinenziale esclusivo dell'unità immobiliare** oggetto di pignoramento e possa pertanto considerarsi inclusa nella procedura esecutiva. Pertanto la presenza del cortile nella sua interezza, pur non esplicitamente rappresentato nella documentazione progettuale allegata alla variante in corso d'opera, non integra una difformità edilizia in senso stretto, essendo comunque riconducibile, seppur in via indiretta, al contenuto della variante stessa.

A supporto di tale tesi, si segnala che:

1. da svariate ricerche condotte dallo scrivente e sulla base di riscontri informali con i tecnici comunali, sembrerebbe prevalere l'orientamento, seppur non fondato su documentazione ufficiale, secondo cui tale area sia stata interamente realizzata in fase costruttiva e da sempre utilizzata quale pertinenza dell'immobile oggetto della presente relazione;
2. il titolo di provenienza menziona genericamente un "giardino annesso" all'unità immobiliare, seppure senza specificarne ubicazione e consistenza;
3. l'area in esame non risulta censita con autonomo identificativo catastale;
4. l'amministratrice del condominio, contattata formalmente dallo scrivente Esperto, ha comunicato in data 4 giugno 2025 nel modo seguente: *i condomini mi riferiscono che la porzione di cortile evidenziata in giallo è di esclusiva proprietà della signora proprietaria dell'appartamento, mentre l'altra parte è condominiale*, riferendosi all'immagine a lei trasmessa e qui riportata *figura 4*. La porzione evidenziata in giallo corrisponde a quella oggetto di integrazione.

Per completezza, si segnala che risulta presentata

una richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/1985, prot. n. 677 dell'11 marzo 1976 (**ALL. F4\_Richiesta sanatoria e**

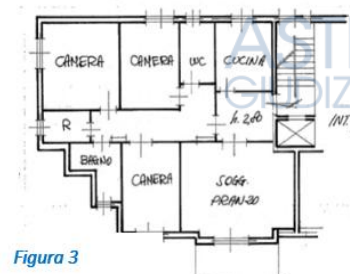


Figura 3



Figura 4



elaborato grafico) la quale, sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti, ha ad oggetto esclusivamente la regolarizzazione delle distanze del fabbricato rispetto ai confini stradali, non rispettate a seguito della traslazione dell'edificio. La richiesta di sanatoria risulta presentata in assenza di elaborati grafici, gli stessi sono stati trasmessi solo successivamente a seguito di una richiesta di integrazione da parte degli uffici competenti. L'elaborato grafico integrativo, trasmesso a questo Esperto, unitamente alla richiesta di sanatoria in data 13 maggio 2025 però non rappresenta lo stato ante e post operam e quindi non consente di individuare in modo univoco l'oggetto dell'intervento edilizio sottoposto a sanatoria; ad oggi, il provvedimento di concessione in sanatoria non risulta rilasciato in quanto l'iter istruttorio della pratica non risulta ultimato e pertanto il provvedimento di concessione in sanatoria non risulta rilasciato. (ALL. F3\_Stato istruttorio sanatoria).

#### **DIFFORMITÀ EDILIZIE**

Per quanto sopra spiegato si individuano tre tipologie di difformità:

- A. realizzazione di interventi in assenza di titolo edilizio;
- B. carenze grafiche del titolo edilizio di variante;
- C. diversa distribuzione del corridoio condominiale e delle cantine.

##### **Caso "A"**

1. fusione del ripostiglio con il bagno per creare un bagno di dimensioni maggiori;
2. modifica della tramezzatura tra la camera 1 e la camera 2.

##### **Caso "B"**

1. variazione prospettica nella camera 3 che risulta avere attualmente una finestra non graficizzata nella planimetria del "piano tipo" non essendo presente quella del "piano terra/primo";
2. individuazione del cortile pertinenziale con accesso dalla cucina attualmente solo presente nella sezione della variante non essendo presente la planimetria del "piano terra/primo".

##### **Caso "C":**

1. variazione della distribuzione interna dell'intero corridoio condominiale che porta alle cantine, di conseguenza quella oggetto di pignoramento risulta di minor consistenza (3 mq circa inferiore) rispetto al progetto approvato.

#### **SANABILITÀ**

Non risultano applicabili le previsioni dettate dall'art. 40 della Legge 47/85 e ss.mm.ii. in quanto le ragioni del credito per cui si interviene (atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico) sono successive all'entrata in vigore della citata legge ed anche alle successive proroghe. Non si sono rintracciati Condoni edilizi rilasciati e neanche richieste in sanatoria relative a tali interventi. Dato atto che la Legge 105 del 24 luglio 2024, cosiddetta "Salva Casa", ha introdotto significative modifiche al DPR 380/2001 con alcune misure straordinarie di regolarizzazione edilizia e che a far data dal **9 maggio 2025** la Regione Lazio ha recepito e pubblicato la nuova modulistica in applicazione agli interventi edilizi di cui alla L. 105/2024, il sottoscritto ritiene:

- **nel caso "A"** dette difformità potranno essere regolarizzate presentando una SCIA IN SANATORIA in base all'art. 37 del T.U. n. 380 del 2001 per quanto previsto dalla sopra citata Legge 105/2024;
- **nel caso "B"** dette difformità, considerate "tolleranze costruttive" ai sensi dell'art. 34 bis della summenzionata legge, potranno essere dichiarate in una "Relazione tecnica di asseverazione" contestualmente alla presentazione della SCIA in Sanatoria
- **nel caso C1** si riscontra una planimetria di progetto che individua l'intero piano servizi, sostanzialmente variato e per questa variazione non risultano agli atti né titoli rilasciati né richieste di sanatoria. A causa di queste modifiche la cantina pertinenziale all'appartamento risulta di circa 3 mq inferiori rispetto al titolo rilasciato. Per tutte le situazioni che riguardano le difformità comuni si è fatta richiesta anche all'amministratrice del condominio, che essendo da poco subentrata, dopo la revoca del precedente amministratore e non avendo ad oggi effettuato un completo passaggio di consegne si è riservata di rispondere.

#### **COSTI:**

**casi "A" e "B"** si stimano i costi per gli interventi e per la presentazione della pratica SCIA IN SANATORIA pari ad € 3.500,00 comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato che curerà la pratica inclusa l'asseverazione prevista nei casi di cui alla lettera "B", di sanzioni, diritti di istruttoria e segreteria (salvo maggior calcolo ogni altra sanzione e onere di competenza specifica).

**TOTALE COSTI PER REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE: € 3.500,00**

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

**Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè**

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)



(salvo maggior calcolo ogni altra sanzione e onere di competenza specifica)

Tali situazioni sono state rilevate alla data in cui si è svolta la perizia e si consiglia di verificarne la continuità di esse ove l'aggiudicazione del bene avvenisse in date successive.

#### RISPOSTA AL QUESITO N.11 VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

##### VERIFICA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata non risultano ulteriori procedimenti giudiziari.

#### RISPOSTA AL QUESITO N.12 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

##### OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile	Libero	Occupato
Abitazione in Via della Quercia, 9 – sc. A, int. 1, P. 1 - Civitavecchia (RM)		L'Immobile è occupato dal debitore esecutato e famiglia.
Cantina in Via della Quercia 9, sc. A, int. 3, P. S1 - Civitavecchia (RM)		

##### POSSESSO DELL'IMMOBILE

Immobile	Intestatario	Titolo Legittimante Il Possesso	Trascrizione Del Pignoramento
Abitazione in Via della Quercia, 9 – sc. A, int. 1, P. T/P. - Civitavecchia (RM)	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX	<b>Per quota pari a 1/2</b> Atto di Compravendita del 27/03/2003 rep. 93571/28969, Notaio Dott. Cordasco Pasquale, trascritto a Civitavecchia il 01/04/2003 al n. 2339 di formalità	FORM. 10780/8281 del 21/10/2024 — Civitavecchia
Cantina in Via della Quercia 9, sc. A, int. 3, P.T/S1 - Civitavecchia (RM)		<b>Per quota pari a 1/2</b> Accettazione Tacita di Eredità' sentenza n. 925/2021 rep. 1328/2021 del 15/09/2021 emessa dal Tribunale di Civitavecchia_ trascritta a Civitavecchia il 17.12.2021 ai nn. R.G. 13755 e R.P. 10217	

##### ATTI PRIVATI O CONTRATTI DI LOCAZIONE

Da quanto dichiarato in fase di sopralluogo, non dovrebbero risultare locazioni. Risulta richiesta fatta dal Custode Giudiziario presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia, di cui si attende risposta.

##### ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non risulta

#### RISPOSTA AL QUESITO N.13 VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, USI CIVICI

##### VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

VINCOLO ARTISTICO	Nessuno
VINCOLO STORICO	Nessuno
VINCOLO ALBERGHIERO DI INALIENABILITÀ	Nessuno
VINCOLO DI INDIVISIBILITA'	Nessuno

##### ONERI CONDOMINIALI

Il "Condominio della Quercia 3-5-7-9" è amministrato da Alessia Piendibene la quale ha fornito all'Esperto il regolamento condominiale del 26/03/1981 con atto del Notaio Paolo Becchetti, rep. n. 4838 e tutte le spese annuali che di seguito si riportano:	
TAB. A - SPESE GENERALI	€ 286,56
SC. A - SPESE DI SCALA	€ 163,07
ASC. A - SPESE ASCENSORE	€ 79,45
PAL. A - SPESE PROPRIETA' CIV. 9	€ 11,87
PAL. B SPESE PROPRIETA' CIV. 7	€ 6,76

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)

FND - ACCANTONAMENTO FONDO CASSA ST	€ 67,63
AUT - AUTOCLAVE	€ 27,05
IMPORTO TOTALE ANNUALE	<b>€ 642,39</b>
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: risulta un importo pari ad € 13.966,69 (gestione ordinaria 2025 e conguaglio esercizio precedente). Risulta inoltre da parte del condominio un atto di intervento nella procedura esecutiva per un importo pari ad € 8.765,61	

#### DIRITTI DEMANIALI ED USI CIVICI

A seguito di richiesta all'Università Agraria di Civitavecchia del 16 gennaio 2025 prot. n. 93, si è ricevuta comunicazione prot. n. 259 del 6 febbraio 2025 che le attestazioni sono rilasciate dall'ufficio Urbanistica del Comune di Civitavecchia ai sensi dell'art. 3 comma 3 bis della L.R. Lazio n. 1/86 s.s.m.i. A seguito di richiesta al Comune di Civitavecchia per ricevere l'attestazione di usi civici presentata con nota prot. n. 108678/2024, il Servizio 3 Risorse Umane - Edilizia - Urbanistica - Patrimonio e Demanio Comunale in data 17 dicembre 2024 con nota prot. n. 109037 ha attestato che per l'area oggetto di procedura *"allo stato attuale non esiste l'accertamento del gravame di uso civico"*. Successivamente dopo che il sottoscritto Esperto è venuto a conoscenza di una nuova Disposizione Dirigenziale n. 17603 che rettifica la precedente, la cui interpretazione aveva sollevato dubbi in sede d'udienza del 1° aprile 2025, ha provveduto a formulare apposita nuova istanza di attestazione presso gli Uffici competenti ricevendo riscontro che per l'area oggetto di procedura **allo stato attuale non esiste il gravame di uso civico**. Tale documento che si allega alla presente sostituisce il precedente. (**ALL. G Attest. assenza di usi civici**)

#### ALTRI VINCOLI

Da **PTPR** approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento 2:

Tav. A - Sistema del paesaggio insediativo: l'area ricade all'interno del perimetro del Paesaggio degli Insediamenti urbani, tessuto urbano non soggetto a vincoli;

Tav. B – Aree urbanizzate del PTPR;

Tav. C - Sistema dell'insediamento contemporaneo: tessuto urbano non soggetto a vincoli.

Si precisa che dagli studi degli atti urbanistici emerge che sull'area sita nel piano di zona n. 3, denominata "Cisterna Faro", è stato realizzato un fabbricato destinato all'Edilizia Economica e Popolare, costruito dalla Cooperativa Edilizia Aurora II '76, dove si trova collocato l'immobile oggetto di procedura esecutiva. L'esperto per tale motivo ha condotto numerose indagini con i funzionari del Comune di Civitavecchia individuando:

- **la Convenzione n. 211 di repertorio**, stipulata con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Civitavecchia in data 31 maggio 1978 e trascritta a Civitavecchia il 23 giugno 1978, alla formalità 3119. Tale convenzione regola un vincolo di acquedotto con concessione di diritto di superficie su aree site nel piano di zona PZ/3 Cisterna Faro, per soli 360 mq della particella 44 (ex) foglio 24. Tale vincolo che non ricade nella particella su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione, ricadeva però nel compendio immobiliare in fase di costruzione e pertanto è stato riportato nell'atto di provenienza.
- **la Delibera di Giunta Comunale n. 384 dell'11 febbraio 1976**, richiesta agli uffici preposti in data 16 dicembre 2024 prot. n. 0108788 e ricevuta in data 5 febbraio 2025, che contiene l'approvazione di uno schema di convenzione che avrebbe dovuto sottoscrivere tra il Comune e i proprietari del terreno per disciplinare gli accordi di un intervento edilizio di n. 2 edifici a carattere economico-popolare ai sensi dell'art. 16 della legge n. 167 del 18 aprile 1962 e successive modificazioni. Questa delibera, richiamata anche nella concessione edilizia rilasciata, sottolinea la necessità di stipulare l'atto, registrarlo e trascriverlo presso i pubblici uffici a cura e spese dei proprietari (art. 13 dello schema di convenzione) (**ALL. H\_Delibera 384\_1976**). Dalle ricerche effettuate presso i pubblici registri, non risulta trascritta tale convenzione.

Dall'atto ultraventennale acquisito dal sottoscritto si evince anche la presenza di un atto stipulato con la società elettrica ENEL per la predisposizione degli impianti, trascritto a Civitavecchia in data 24 aprile 1980 al n. 2469 di formalità.

A seguito di sollecito inoltrato dallo scrivente Esperto in data 8 aprile 2025 (prot. n. 31242), riferito a tutte le precedenti richieste formulate a partire dal 27 novembre 2024, sono pervenuti i seguenti ulteriori riscontri dagli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale (Ufficio Edilizia e Ufficio Patrimonio):

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)

- in data 14 aprile 2025 con prot. n. 32747 è stato confermato ufficialmente che la convenzione non è mai stata trascritta; circostanza già ipotizzata nel corso della precedente istruttoria e ora definitivamente chiarita dagli stessi Uffici comunali;
- in data 8 maggio 2025 prot. n. 41225 l'Amministrazione Comunale ha inoltrato un quesito all'Area Edilizia Residenziale della Regione Lazio, trasmesso per conoscenza anche allo scrivente, avente ad oggetto: *"Richiesta applicabilità del vincolo del prezzo massimo di cessione e del possesso dei requisiti soggettivi a tutti gli atti di alienazione di alloggi edificati in aree P.E.E.P., in assenza della sottoscrizione di apposita convenzione edilizia"*
- in data 13 maggio 2025 prot. n. 42748 l'A. C. ha infine trasmesso allo scrivente la risposta della Regione Lazio.

A seguito della nuova risposta pervenuta dagli uffici della Regione Lazio, si ritiene che la stessa non fornisca un riscontro esaustivo al quesito già da tempo formulato dall'Esperto agli uffici competenti Comunali, in ordine alla sussistenza del vincolo del Prezzo Massimo di Cessione (P.M.C.) sull'immobile oggetto della presente procedura. Per tale ragione, in data 20 maggio 2025 è stato richiesto un ulteriore chiarimento, trasmesso con nota prot. n. 45803, al quale, alla data odierna, non è stato fornito alcun riscontro. La risposta finora acquisita dalla Regione Lazio si limita a richiamare le disposizioni contenute nella Legge n. 167/1962 (cd. "Legge sulla casa"), riferendosi in particolare a situazioni in cui le costruzioni sono state realizzate su terreni **ceduti in proprietà dal Comune**. In tali ipotesi, la giurisprudenza richiamata dalla Direzione Regionale ha riconosciuto la sussistenza del vincolo del P.M.C., considerandolo discendente direttamente dalla normativa primaria. Nel caso di specie, tuttavia, l'area su cui insiste l'immobile risulta di **proprietà privata**, pur ricadendo all'interno del comparto urbanistico PZ3 "Cisterna-Faro" (zona P.E.E.P.). L'edificio risulta essere stato edificato su terreno originariamente di proprietà dei sigg. Lanari Franco e altri, per il quale è stata rilasciata regolare licenza edilizia in data 30/12/1975. La suddetta area è stata successivamente alienata alla Cooperativa "Aurora II '76" con atto notarile (Rep. n. 438 del 04/01/1977), la quale ha realizzato due fabbricati destinati all'edilizia economica e popolare nel comparto sopra indicato, successivamente assegnati ai soci. In mancanza di cessione dell'area da parte del Comune e in assenza di un atto convenzionale che imponga espressamente il vincolo del P.M.C., non risultano integrati i presupposti per la sua automatica applicazione. Tale valutazione trova ulteriore conferma nell'assenza di una convenzione urbanistica sottoscritta tra le parti che disciplini le modalità di alienazione e i relativi vincoli. Alla luce di quanto sopra, l'Esperto ritiene che eventuali interpretazioni difformi debbano essere formalmente espresse dall'Ufficio competente, il quale, in occasione di un incontro informale, ha riferito della rimozione del vincolo P.M.C. applicata su altri immobili ubicati nel medesimo fabbricato. Tali riferimenti, tuttavia, sono stati spiegati senza alcuna indicazione ufficiale né documentazione attinente alle modalità operative, i costi, o i presupposti giuridici dell'intervento che in tali casi è necessario porre in evidenza all'esperto ai fini della stima e successiva vendita. Pertanto, in assenza di riscontro formale, pur non rilevando elementi idonei a fondare l'applicazione del vincolo del P. M. C. nel caso in esame, l'Esperto non ritiene di propria competenza accertare definitivamente la sussistenza o meno di tale vincolo, essendo tale determinazione rimessa all'esclusiva competenza dell'Ufficio Edilizia e Patrimonio.

**NOTA:** Si evidenzia che, alla data odierna permane l'assenza di riscontro da parte dell'Ufficio Edilizia e Patrimonio in merito all'ultimo chiarimento richiesto, il cui contenuto riveste carattere determinante ai fini della corretta stima del bene, atteso che la qualificazione dell'alienazione come "libera vendita" oppure come vendita soggetta al vincolo del "Prezzo Massimo di Cessione" (PMC) comporta esiti valutativi tra loro significativamente differenti. Considerate le incertezze interpretative e le perplessità manifestate dallo stesso Ufficio comunale, si ritiene che l'eventuale applicazione del vincolo debba essere espressamente formalizzata dall'Ufficio Edilizia e Patrimonio mediante comunicazione ufficiale contenente indicazioni esaustive. **ALL. H1\_Richiesta chiarimenti a uff. tecnici comunali /R. Lazio.**

## RISPOSTA AI QUESITO N.14-15 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

VERIFICA INTESTATARI E QUOTA DI PIGNORAMENTO				
Notifica atto di pignoramento: 24 settembre 2024				
Immobili	Intestatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione in Via della Quercia, 9 – sc. A, int. 1, P.T./P. - Civitavecchia (RM)	Xxxxxxxxxx xxx XXXXXXXXXX	f. 24, p.IIa 22 sub. 2	1/1	<u>Per quota pari a ½</u> Atto di Compravendita trascritto a Civitavecchia il 01/04/2003 ai nn. 3758/2339 di formalità

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)

Cantina in Via della Quercia 9, sc. A, int. 3, P. T./S1 - Civitavecchia (RM)	xxx	f. 24, p.la 22 sub. 17	1/1	<b>Per quota pari a ½</b> Accettazione Tacita di Eredita' trascritta a Civitavecchia il 17.12.2021 ai nn. R.G. 13755 e R.P. 10217
<b>PROGETTO DI DIVISIONE E/O GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'</b>				
L'immobile con cantina pertinenziale, oggetto di pignoramento, risulta pignorato per intero.				
<b>VENDITA DEI BENI PIGNORATI</b>				
La vendita sarà effettuata in un unico lotto d'asta dove la cantina risulta pertinenziale all'appartamento.				

#### **RISPOSTA AL QUESITO N.16** STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

**Premesso** che l'intero compendio immobiliare cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, pur essendo stato edificato con caratteristiche di Edilizia Economica Popolare, per i motivi spiegati, a parere di questo Esperto, non dovrebbe presentare alcun vincolo relativo al P. M. C. si segnala che, a seguito di specifici chiarimenti richiesti agli uffici competenti del Comune di Civitavecchia, non sono stati forniti elementi chiarificatori concreti e completi in merito all'applicazione del P.M.C. e eventuali modalità di calcolo, se applicabile, come più volte richiesti. L'ufficio ha fatto pervenire all'esperto:

- **Delibera di Giunta Comunale n. 384** dell'11 febbraio 1976 con cui è stato approvato uno schema di convenzione che avrebbe dovuto sottoscrivere tra il Comune e i proprietari del terreno. Tale schema di convenzione **non prevede alcun vincolo alla libera vendita o al prezzo massimo di cessione** ed inoltre non risulta essere **mai stato stipulato e trascritto** ai pubblici registri;
- **Richiesta di parere trasmesso all'Area Edilizia Residenziale della Regione Lazio**, da parte dell'Amministrazione Comunale (prot. n. 41225 dell'8 maggio 2025), trasmesso per conoscenza anche allo scrivente, avente ad oggetto: *"Richiesta applicabilità del vincolo del prezzo massimo di cessione e del possesso dei requisiti soggettivi a tutti gli atti di alienazione di alloggi edificati in aree P.E.E.P., in assenza della sottoscrizione di apposita convenzione edilizia"*;
- **Risposta della Regione Lazio** (trasmessa con nota prot. n. 42748 del 13 maggio 2025).

Nessun chiarimento alle richieste fatte circa la risposta ricevuta dalla Regione Lazio e la sua applicabilità nel caso di specie vista l'assenza di cessione dell'area da parte del Comune (essendo già la stessa privata) e circa la sussistenza del vincolo di Prezzo Massimo di Cessione (P.M.C.), **con relativi criteri di calcolo.**

**Alla luce della documentazione acquisita e in assenza di una risposta ufficiale e circostanziata da parte degli Uffici competenti, lo scrivente ritiene che la stima del valore del bene debba essere condotta qualificando l'alienazione come "libera vendita", e non soggetta al vincolo del P.M.C., non risultando esistenti atti o convenzioni trascritte che impongano limitazioni in tal senso.**

Tale valutazione è inoltre coerente con quanto accertato mediante l'analisi dei seguenti elementi:

1. L'area risulta di natura privata sin dall'origine e non è mai stata oggetto di cessione da parte del Comune di riferimento, come confermato anche dagli atti di provenienza e dalla documentazione urbanistica acquisita;
2. Non esiste alcuna convenzione urbanistica stipulata e trascritta relativa all'area o al fabbricato in oggetto, come ribadito dagli Uffici comunali con nota prot. n. 32747 del 14 aprile 2025;
3. Non risulta alcuna costituzione di diritto di superficie né alcun vincolo di Prezzo Massimo di Cessione riferibile all'immobile in oggetto, secondo quanto emerge dalle visure catastali e dagli atti di compravendita esaminati, nei quali l'unità immobiliare è sempre stata trasferita in piena proprietà sin dall'originaria assegnazione a socio di cooperativa **ALL. C1\_Atto di assegnazione a socio di cooperativa**;
4. L'unica convenzione (n. 211 del 31/05/1978) menzionata nel titolo di proprietà si riferisce alla particella 44, estranea all'immobile oggetto di procedura anche se ricadente in parte del complesso immobiliare;
5. L'immobile oggetto della presente procedura non risulta gravato da mutuo agevolato, né risulta vincolato ai regimi di edilizia convenzionata o sovvenzionata.

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

**Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè**

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)



In considerazione di quanto sopra, non emergono allo stato attuale elementi oggettivi idonei a supportare l'applicabilità del vincolo del Prezzo Massimo di Cessione (P.M.C.) all'unità immobiliare in esame. Si conferma tuttavia che, in presenza di elementi o interpretazioni successivamente formalizzate dagli Uffici competenti, la presente valutazione potrà essere oggetto di revisione con esiti valutativi differenti.

Si procede pertanto a determinare, i parametri tecnici relativi alla "libera vendita" del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq). Il sottoscritto Esperto, in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni da cui ha poi determinato la superficie commerciale risultante dalla somma della superficie lorda e della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo, secondo il seguente criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138. **APPARTAMENTO** superficie calcolata al 100% dei muri perimetrali e interni, al 50% dei muri perimetrali se in comunione;

**PERTINENZE:**

- ❖ BALCONE: pertinenza comunicante con i vani principali ponderata al 30%;
- ❖ CANTINA non comunicante con i vani principali ponderata al 25%;
- ❖ AREE SCOPERTE (cortile) comunicante con i vani principali ponderata al 10%
- ❖ SUPERFICI CONDOMINIALI: in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

Si determina la superficie commerciale di seguito riportata:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
IMMOBILE		SUP.LORDA mq	RAGGUAGLIAMENTO (DPR n. 138/1998)
APPARTAMENTO		131	100% muri perimetrali 50% muri confinanti
PERTINENZE	Balcone	6,35	30%
	Cortile	49	10%
	Cantina	5,70	25%
SUPERFICIE COMMERCIALE mq			139

**METODI DI STIMA UTILIZZATI**

Nell'attuale momento critico del mercato immobiliare Italiano, si ritiene limitativo valutare un bene con una semplice stima sintetica basata su sommari confronti spesso non regolati da una reale richiesta del mercato attuale pertanto al fine di stimare il bene tenendo conto dei molteplici parametri anche reddituali che ad oggi condizionano il mercato. Si è adottato un sistema valutativo basato sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al **VALORE DI MERCATO** e in base alla **CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO** entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presenti nella medesima zona presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2024. [ALL. E\\_Quotazioni ufficiali](#)

**METODO 1: VALORE DI MERCATO**

**DESCRIZIONE METODO:** Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali di beni similari ricadenti sull'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore di vendita scaturito dalla media delle valutazioni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Prezzo unitario In cifra tonda
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO Superficie mq 139	OMI (2° semestre 2024)	1.400,00 €	2.100,00 €	1.750,00 €	€/MQ
	VAL. LOCALI	1.100,00 €	2.200,00 €	1.650,00 €	1.700,00
STIMA VALORE DI MERCATO € 236.300,00					

**METODO 2: CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

**Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè**

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)



DESCRIZIONE METODO: Attraverso l'analisi dei mercati ufficiali e delle valutazioni locali dell'area in cui insiste il fabbricato, si individua il più probabile valore locativo scaturito dalla media delle valutazioni e volto alla determinazione della redditività del bene.

TIPOLOGIA IMMOBILE	MERCATI DI RIFERIMENTO	Valori di mercato €/mq			Stima mensile
		Min.	Max	Val. medio	
APPARTAMENTO	OMI (2° semestre 2024)	€ 5,50	€ 8	€ 6,75	€ 938,00
Superficie mq <b>139</b>	VAL. LOCALI	€ 6	€ 12	€ 9,00	€ 1.251,00
<b>STIMA CANONE MENSILE</b>					<b>€ 1.095,00</b>
Stima canone annuo					€ 13.140,00 (1.095 x 12)
Spese manutenzione-servizi-improduttività ecc. al 20%					€ 2.628,00
Reddito netto (canone annuo - spese)					€ 10.512,00
Tasso di capitalizzazione medio					4,64 %
<b>VALORE DI CAPITALIZZAZIONE (VC = Rn / T) € 226.550,00</b>					

Così ad ottenere:

VALORE DI MERCATO	€ 236.300,00
VALORE DI CAPITALIZZAZIONE	€ 226.550,00
<b>MEDIA DEI VALORI OTTENUTI TRA I DUE DIFFERENTI METODI</b>	<b>€ 231.425,00</b>

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore di mercato dato dalla media dei valori ottenuti con i due differenti metodi viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti CORRETTIVI che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile secondo il criterio "Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa. Val. di mercato = Media dei valori x indice correttivo

TABELLA COEFFICIENTI CORRETTIVI (Italian Property Valuation Standard edito da Tecnoborsa)		
		Coefficiente di merito
STATO DI CONSERVAZIONE	Da ristrutturare	-0,1
LUMINOSITÀ	Luminoso	0,05
ESPOSIZIONE E VISTA	Interna	-0,05
	INDICE CORRETTIVO (1+coeff. merito)	0,9
<b>VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA</b>		<b>€ 208.000,00</b>

#### VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO PIGNORATO

BENE	MQ	€/MQ	VALORE DI MERCATO In cifra tonda
f. 24 p.lla 22 sub 2	139	1.496,00	€ 208.000,00
f. 24 p.lla 22 sub 17 (pertinenza)			

#### DETRAZIONI

Costo per regolarizzazioni urbanistiche e catastali	€ 4.000,00
Stima del valore di mercato detratti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche come descritte al quesito 9-10	€ 204.000,00

#### ALTRE DETRAZIONI

Detrazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (circa 10%)	€ 21.000,00
<b>Stima del valore di mercato detratti tutti i costi</b>	<b>€ 183.000,00</b>

#### STIMA DEL VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	€	EURO/00
Appartamento e cantina		
f. 24 p.lla 22 sub 2	183.000,00	Centottanta tremila/00
f. 24 p.lla 22 sub 17 (cantina)		

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.191/24

**Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè**

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell.: 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005E-mail [angelachine65@gmail.com](mailto:angelachine65@gmail.com)

**CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI**

La presente Relazione Integrativa è redatta come Elaborato Unico e comprende sia gli approfondimenti richiesti dal Giudice nell'udienza del 1° aprile 2025, volti a specifici chiarimenti, sia una riformulazione complessiva della relazione precedente, aggiornata alla luce dei successivi riscontri pervenuti dagli uffici competenti. Corredata di tutti gli allegati. La relazione integrativa si deposita in data odierna presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Civitavecchia, affinché i parti possano prenderne visione ed eventualmente formulare in sede di udienza, salvo diversa disposizione del Giudice. Essa sostituisce integralmente osservazioni, anche la versione depositata il 10 marzo 2025

ALL. A	Mappa, elenco immobili, visure, planim. catastali	ALL. F4	Richiesta Sanatoria e elaborato grafico
ALL. B	Ispezioni Ipotecarie immobile	ALL. G	Attestazione assenza Usi Civici
ALL. B1	Regolamento condominiale	ALL. H	Delibera di G.C. n. 384/1976
ALL. C	Atto ultraventennale	ALL. H1	Richiesta chiarimenti al Comune/R. Lazio
ALL. C1	Atto di assegnazione a socio di cooperativa	ALL. I	Risposte amministratrice_Milles._Estr. conto
ALL. D	Trascrizione convenzione n. 211/1978	ALL. L	Verbale di sopralluogo
ALL. E	Quotazioni Ufficiali	ALL. M	Elaborato grafico di rilievo
ALL. F	Titoli Edilizi	ALL. N	Elaborato Fotografico
ALL. F1	Abitabilità e verbali	ALL. O	Sintesi id. catastali
ALL. F2	Stralcio C.E. n. 111/1978 (variante in corso d'opera)	ALL. P	Descrizione lotto
ALL. F3	Stato istruttorio sanatoria		

Ladispoli, 10 giugno 2025

L' ESPERTO STIMATORE  
Arch. Angela Costanza Chiné