

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 65/2025**

PROMOSSA DA: **BANCA IFIS S.P.A.**

CONTRO:

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: **ARCH. FABRIZIO GULLI**

CUSTODE: **DOTT. FEDERICO PARIS**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle 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 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.,

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

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

5. Vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

- C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

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

8. Stima

- A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- depositi, in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Fabrizio Gulli, CTU della procedura esecutiva in oggetto, ha ricevuto l'incarico quale perito dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Stefano Palmaccio, nell'udienza del 21/08/2025 e, in data 25/08/2025, ha depositato sul Portale della Giustizia la formale accettazione dell'incarico.

Nella medesima udienza, il G.E. ha nominato quale custode giudiziario il dott. Federico Paris, con il quale il sottoscritto ha successivamente svolto le operazioni peritali di verifica documentale e di sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Il G.E. ha fissato l'udienza per l'audizione del debitore e delle altre parti coinvolte per il giorno 28/10/2025, disponendo l'invio della relazione di CTU in bozza alle parti almeno quaranta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita e assegnando alle stesse un termine non superiore a dieci giorni dalla ricezione della bozza per l'invio al CTU di eventuali note critiche all'elaborato peritale.

In data 17/09/2025, congiuntamente con il custode e previo formale avviso inviato da quest'ultimo agli esecutati, è stato effettuato l'accesso all'immobile oggetto della procedura.

A causa del ritardo accumulato per l'effettuazione dell'accesso e del ridotto tempo residuo per il deposito della relazione peritale, il sottoscritto, in data 19/09/2025, ha depositato istanza di rinvio dell'udienza al fine di consentire il corretto svolgimento delle operazioni peritali.

In data 24/09/2025, il G.E., esaminata l'istanza di proroga, ha disposto il differimento dell'udienza al 20/01/2026, stabilendo che i termini per il deposito della perizia siano computati a ritroso rispetto alla nuova data fissata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	25/08/2025	Deposito su portale dichiarazione di accettazione incarico	
	Fascicolo telematico	25/08/2025	Consultazione telematica e estrazione file dal portale	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	26/08/2025 27/08/2025 04/12/2025	Consultazione ed estrazione visure storiche, planimetrie e estratto di mappa catastale	All. 1
	Conservatoria	04/12/2025	Consultazione ed estrazione visura ipotecaria per immobile	All. 2
GOOGLE	Inquadramento territoriale	04/12/2025	Estrazione immagine satellitare	All. 3
REGIONE LAZIO	Consultazione cartografia regionale	04/12/2025	Estrazione cartografia vincoli paesaggistici	All. 3
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	Permesso di Costruire n. 173/2004 del 08/09/2004		All. 4
	Anagrafe	Certificato di matrimonio rilasciato in data 02/12/2025		All. 5
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare Locazioni			
ANAGRAFE (ANPR)	Stato civile			
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale	Atto di compravendita Notaio Ludovico Perna richiesto all'archivio notarile distrettuale di Roma in data 11/11/2025 e rilasciato in data 02/12/2025		All. 6
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo	17/09/2025 ore 15.00	positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	28/10/2025 ore 9,45	Udienza fissata dal G.E. in data 23/05/2025	
	Udienza	20/01/2026 ore 12,00	Data della nuova udienza fissata dal G.E. in data 24/09/2025	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito I.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito I.C)-c2	SI			SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile residenziale - Tipo: appartamento piano secondo - vedi quesito 2.A)**
 - **Immobile non residenziale - Tipo: cantina piano interrato - vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE:

- ISCRIZIONE del 23/12/2006 - Registro Particolare 21143 Registro Generale 86790
Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 156158/8900 del 22/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

PIGNORAMENTI:

- TRASCRIZIONE del 31/03/2025 - Registro Particolare 12837 Registro Generale 17844
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITA VECCHIA Repertorio 626 del 11/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SEQUESTRI:

DOMANDE GIUDIZIALI:

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
PALAZZI FEDERICA	No
PROVENIENZA (1. F):	
- TRASCRIZIONE del 23/12/2006 - Registro Particolare 50885 Registro Generale 86789 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 156157/8899 del 22/12/2006 ATTO TRA VIVI	
- TRASCRIZIONE del 23/04/2002 - Registro Particolare 16461, Registro Generale 11587 Pubblico ufficiale DI GIOVINE ROBERTO Repertorio 12990/5607 del 05/04/2002	

C.T.U. – Esecuzione immobiliare R.G. 65/2025 - Relazione di consulenza tecnica

ATTO TRA VIVI

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):

I sig.ri _____ con atto di compravendita del 22/12/2006,
Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO, Repertorio 15615//8899, acquistavano dalla soc.
la piena proprietà dell'immobile;

La s _____ con atto di compravendita del 05/04/2002, Pubblico ufficiale
DI GIOVINE ROBERTO, Repertorio n. 12990/5607, acquistava dai sig.ri
la piena proprietà del terreno su cui è stata
edificata la palazzina di cui l'immobile pignorato fa parte.

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile:

-e2 - Certificato di matrimonio:

Dal _____ rilasciato dal Comune _____ in data _____ risultato che i
sig.ri _____ (vedi allagato 5)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile - stato di fatto

Immobile	Tipo: appartamento in condominio	
COMUNE	Fiumicino - loc. Isola Sacra	
VIA / CIVICO	Via Passo Buole n. 37/C	
PIANO/INTERNO	Piano 2 + sottotetto / interno 10	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	PIANO SECONDO	
	Soggiorno/Pranzo	mq. 22,45
	Cucina	mq. 8,13
	Letto 1	mq. 14,63
	Bagno	mq. 5,00
	Disimpegno	mq. 4,42
	PIANO SOTTOTETTO	
	Letto 2	mq. 17,28
	Letto 3	mq. 11,50
	Disimpegno	mq. 2,90
	Bagno	mq. 4,75
	TOTALE SUPERFICIE RESIDENZIALE CALPESTABILE	mq. 91,06
	Portici piano 2	mq. 20,10
	Balconi piano 2	mq. 18,11
	Ripostiglio esterno piano 2	mq. 1,05
	Terrazzino piano sottotetto	mq. 3,75
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE CALPESTABILE	mq. 43,01
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegato 7	
CONFINI	L'immobile confina con corridoio condominiale, interno 8 e interno 9.	

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1063	2845	10	2	A2	2	3	Totale: mq 63 Escl. aree scoperte: mq 52	€ 387,34

Indirizzo: VIA PASSO BUOLE n. 37/C, Interno 10, Piano 2

CARATTERISTICHE INTERNE STATO DI FATTO

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è parte di una palazzina a destinazione mista, realizzata nel 2005, sita in Via Passo Buole n. 37/C, Isola Sacra – Fiumicino (RM), così articolata:

- piano terra in parte residenziale e in parte commerciale;
- piani primo e secondo interamente residenziali;
- piano sottotetto con destinazione non residenziale (lavatoi);
- piano interrato con destinazione ad autorimessa.

L'accesso all'edificio avviene tramite viale privato carrabile e pedonale con immissione da Via Passo Buole. Il fabbricato è dotato di vano scala condominiale servito da ascensore, con fermata fino al piano sottotetto.

L'unità immobiliare in esame, acquistata dagli esecutati con atto notarile del 22/12/2006, è ubicata al secondo piano e occupa la porzione Nord/Ovest del fabbricato.

Dal sopralluogo effettuato è stato accertato che la consistenza dell'immobile non corrisponde con l'ultimo progetto approvato e all'accatastamento depositato, come meglio descritto nel successivo punto 4.E).

Nello stato di fatto rilevato risulta composto da due livelli residenziali collegati da una scala interna in c.a., così distribuiti:

Piano secondo (primo livello)

- soggiorno/pranzo, disimpegno, camera da letto doppia, bagno, cucina (ricavata dalla chiusura di parte del portico), balconi e portici sui fronti esterni.

Piano sottotetto (secondo livello)

- due camere da letto singole, bagno e terrazzino incassato nella falda di copertura.

Dal punto di vista delle finiture interne risulta realizzato con i seguenti materiali e impianti:

- pavimentazione e rivestimenti interni in gres porcellanato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati vari colori;
- porte interne in legno colore noce chiaro;
- infissi esterni in legno colore noce scuro con tapparelle in PVC;
- impianto termico autonomo con caldaia esterna a gas metano e radiatori in alluminio;
- impianto elettrico con quadro generale e interruttori differenziale/magnetotermici.

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, senza evidenti segni di degrado strutturale o finiture deteriorate.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è inserito in un contesto urbanistico caratterizzato da una densità abitativa medio-alta e da una buona dotazione di servizi e infrastrutture, che contribuiscono a rendere l'area complessivamente ben servita e facilmente raggiungibile dal centro urbano del comune di Fiumicino.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a un livello interrato, collegati internamente da una scala condominiale e da un ascensore che garantisce un agevole collegamento verticale tra i vari livelli.

I piani primo e secondo sono suddivisi in quattro unità immobiliari ciascuno, distribuite in modo razionale e con affacci che favoriscono un'adeguata illuminazione e aerazione naturale. Il piano terra presenta una destinazione mista: una porzione è adibita a uso residenziale, mentre la restante parte ospita unità a destinazione commerciale.

Il piano interrato, accessibile mediante una rampa carrabile posta sul lato nord del fabbricato, ospita i box auto, dimensionati per garantire sufficiente manovrabilità e sicurezza.

Dal punto di vista estetico e costruttivo, l'edificio presenta una finitura esterna a cortina, con parapetti dei balconi realizzati in parte in cemento armato e in parte mediante ringhiere metalliche, soluzioni che conferiscono un aspetto sobrio e armonico all'insieme. Nel complesso, il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, sia per quanto riguarda le componenti strutturali sia per quelle impiantistiche e di finitura.

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immibile ...	Tipo: Terreno coltivato/libero, ecc					
COMUNE						
VIA / CIVICO						
TIPO COLTURA						
TOTALE SUPERFICIE	mq					
SERVITU'						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						
CONFINI						
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE						
Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria
Indirizzo:						
CARATTERISTICHE INTERNE						
CARATTERISTICHE ESTERNE						

Quesito 2.B)

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

Relativamente all'imponibilità IVA per la cessione dell'immobile in oggetto (ex art. 10, comma 1, n. 8 bis, del D.P.R. 633/1972), la disciplina prevede l'esenzione da IVA perché non si è in presenza di nessuna delle eccezioni che prevede la norma:

- cessione posta in essere da impresa di costruzione o di ripristino degli stessi entro i 5 anni successivi alla ultimazione della costruzione o dell'intervento;
- cessione posta in essere anche successivamente dalle imprese di cui al punto precedente, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità nell'apposito atto;
- cessione di "alloggio sociale" da chiunque effettuata per cui il cedente ha manifestato in atto l'opzione per l'imponibilità.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:
La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale del bene

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile ...

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria degli immobili in oggetto non è allegata alla relazione notarile depositata.
Il C.T.U. ha provveduto ad estrarla dalla piattaforma Sister (vedi allegato 1).

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) - comparto 11. 4 - Nucleo 39 Zona "O";
PRG VIGENTE approvato con D.G.R. del Lazio n. 162 del 31/03/2006
Art. 54.6 Sottozona B3a: Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La palazzina di cui l'immobile pignorato fa parte è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi:
Permesso di costruire n. 173/2004 del 08/09/2004

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Richiesta di certificato di agibilità prot. 11775 del 23/02/2006.

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

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

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali autorizzati sono emerse le seguenti difformità edilizie-urbanistiche e precisamente:

Piano secondo

- lievi modifiche della sagoma dell'immobile rispetto al progetto approvato, realizzate in corso di costruzione dell'intera palazzina direttamente dal costruttore in particolare in corrispondenza del vano ascensore;
- ampliamento della superficie residenziale rispetto al progetto assentito in corrispondenza del soggiorno;
- ampliamento della superficie residenziale con chiusura di porzione del portico esterno lato nord al fine di realizzare il vano cucina;
- realizzazione di un piccolo ripostiglio esterno sul portico lato est (armadio in muratura con sportelli in alluminio)

Piano sottotetto

- ampliamento e cambio di destinazione d'uso in superficie residenziale della porzione di sottotetto avente copertura piana, realizzato in corso di costruzione dell'intera palazzina direttamente dal costruttore (si specifica che tale modifica riguarda tutti i sottotetti della palazzina e non solo la porzione degli esecutati);

- ampliamento con cambio di destinazione d'uso a superficie residenziale, realizzato mediante l'occupazione di una porzione del lavatoio comune con copertura piana situato nello spazio antistante l'arrivo della scala condominiale;
- apertura di un vano porta di comunicazione con la porzione di sottotetto con copertura a falda;
- modifica delle altezze interne, come segue:
 - zone con copertura piana: da 2,20 m → 2,40 m;
 - zona con copertura a falda: da 2,20 m → 2,55 m al colmo.

- Sanabilità:

Gli interventi descritti costituiscono difformità rilevanti, in quanto comportano modifiche della sagoma, incremento di volume e variazione della destinazione d'uso originaria del sottotetto.

Al sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, tali opere non sono sanabili, poiché le violazioni sono intervenute successivamente all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio previsto dalla legge n. 326 del 24 novembre 2003.

Per ciò che concerne invece gli ampliamenti, sia residenziali sia non residenziali, realizzati in assenza di titolo su entrambi i livelli, nonostante le recenti modifiche al Testo Unico dell'Edilizia e l'emanazione di nuove leggi regionali specifiche, non è possibile procedere alla loro regolarizzazione in quante permane l'obbligo di garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi.

Infatti, il vigente art. 167, comma 4, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. non consente aumenti di superfici o volumi fuori tolleranza; pertanto, l'unico intervento ammesso resta il ripristino dello stato legittimo originario.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso dei sottotetti, nella Regione Lazio è vigente la L.R. 13/2009 che ne permette il recupero a fini abitativi, purché siano rispettati i requisiti tecnici e urbanistici stabiliti dalla legge. Tuttavia, tale legge è applicabile solo nello stato legittimo dell'unità immobiliare e in assenza di abusi edilizi, e non può essere utilizzata retroattivamente per sanare situazioni irregolari.

Tale principio è confermato dal parere della Regione Lazio, datato 02/02/2010, protocollo n. 212401, in risposta a un quesito posto del Comune di Anguillara Sabazia.

Conclusioni

Tutte le opere realizzate in difformità, come rappresentato nel grafico allegato (Allegato 8), devono essere ripristinate allo stato originario autorizzato di cui alla C.E. n. 173/2004, compreso il ripristino delle altezze interne utili mediante la realizzazione di controsoffitti permanenti.

Si precisa che la porzione di sottotetto con copertura a falda, anche se nel progetto approvato non risultava accessibile, può essere lasciata in comunicazione con il vano lavatoio, ma utilizzata esclusivamente come vano non residenziale.

- Costi:

- Opere di ripristino difformità edilizie:
€ 18.000 circa.

- Pratiche edilizie, catastali e strutturali, per opere di ripristino e regolarizzazione + diritti amministrativi e oblazioni:
€ 6.000 circa.

Totale costi: € 18.000 + € 6.000 = € 24.000

Si allega planimetria con evidenziati gli abusi riscontrati (vedi allegato 8)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		X
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: Le spese fisse annue riferite al 2025 sono pari a circa €. 1.100
Spese straordinarie già deliberate: Non ci sono spese straordinarie deliberate
Spese condominiali: L'importo relativo all'esercizio ordinario 2025 non versato alla data della perizia ammonta a € 1.843,86. Si precisa che la situazione contabile condominiale riferita agli esecutati è stata richiesta all'amministratore in data 06/10/2025 e trasmessa in data 08/10/2025; da tale documentazione risultava, a quella data, un debito complessivo pari a € 1.640,00. A detto importo è stato aggiunto anche il saldo dell'esercizio 2025, in quanto è emerso che anche l'ultima rata non risulta versata. (Vedi allegato 9)

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

Gli immobili non risultano gravati da diritti demaniali e usi civici (Vedi allegato 10)
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

Immobile	Libero	Occupato
Abitazione piano 2 + sottotetto		Occupato dagli esecutati

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione titolo di proprietà
Terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte	proprietaria del bene pignorato fino al	Atto di compravendita	TRASCRIZIONE del 23/04/2002 - Registro Particolare 16461 Registro Generale 11587 Pubblico ufficiale DI GIOVINE ROBERTO Repertorio 12990/5607 del 05/04/2002
Abitazione piano secondo e sottotetto	proprietari dal all'attualità	Atto di compravendita	TRASCRIZIONE del 23/12/2006 - Registro Particolare 50885 Registro Generale 86789 Pubblico ufficiale PERNA LUDOVICO Repertorio 156157/8899 del 22/12/2006

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

Descrizione: L'ipotesi non sussiste			
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione	Opponibilità

		pignoramento	SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

L'ipotesi non sussiste

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

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

Non richiesto

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione pignoramento
Abitazione piano secondo + sottotetto		Immobili distinti al NCEU al foglio 1063, particella 2845 sub. 10	100%	TRASCRIZIONE del 31/03/2025 Registro Particolare 12837 Registro Generale 17844 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITA VECCHIA Repertorio 626 del 11/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Il bene costituisce un lotto unico indivisibile

Lotto 1:

Lotto 2:

Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Non divisibile in natura

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: X

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale - stato legittimo post-ripristino

Abitazione piano secondo + accessori		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento	Superficie ragguagliata
		mq 48,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 48,00
Accessori	Porticati	mq 31,50	35% fino a 25 mq 10% eccedenza	mq 8,75 mq 0,65
	Balconi	mq 20,95	25%	mq 5,23
	Lavatoio	mq 20,90	35%	mq 7,32
	Vano sottotetto	mq 20,35	30%	mq 6,10
	Stenditoio	mq 5,80	25%	mq 1,45
			Superficie commerciale	mq 77,50

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

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili è quello sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore unitario di mercato dell'immobile e moltiplicarlo per la sua superficie commerciale

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Immobil pignorato	Val. locali	Min. 2300 ÷ Max. 2800	€/mq 2550
	OMI	Min. 1950 ÷ Max. 2800	€/mq 2375
	BI	Min. 1733 ÷ Max. 2543	€/mq 2138

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

In base alle caratteristiche intrinseche del bene pignorato, tenuto conto delle indagini di mercato svolte sopra riportate, è possibile affermare che il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di procedura esecutiva da applicare alla superficie commerciale calcolata, può essere fissato in 2500 €/mq

VALORE DI MERCATO COMPENDIO PIGNORATO

Bene	Superficie commerciale mq	Valore unitario di mercato €/mq	Valore di mercato €
ABITAZIONE + ACCESSORI	77,50	2500	193.750
Valore di Mercato in cifra tonda			€. 193.750

- Detrazione per ripristino stato originario dei luoghi – (vedi quesito 4.E)

Ufficio piano primo			€. 18.000
Costo ripristino			

- Detrazione per spese condominiali insolute – (vedi quesito 5.B)

Ufficio piano primo + posto auto piano terra			€. 1.640
--	--	--	----------

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costi ripristino e spese condominiali insolute)		
Compendio pignorato	€ 193.750 - € 18.000 - € 1.640	Euro 174.110
	STIMA IN CIFRA TONDA	Euro 174.000

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Bracciano, li 11/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Fabrizio Gulli



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- ALLEGATO 2: Visure ipotecarie
- ALLEGATO 3: Inquadramento territoriale, cartografie edilizie-urbanistiche e vincoli paesaggistici
- ALLEGATO 4: Titoli edilizi
- ALLEGATO 5: Certificato stato civile
- ALLEGATO 6: Atto notarile compravendita
- ALLEGATO 7: Documentazione fotografica
- ALLEGATO 8: Planimetria del bene con evidenziati gli abusi riscontrati
- ALLEGATO 9: Documentazione condominiale
- ALLEGATO 10: Attestazione usi civici