



## TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 117/2025

PROMOSSA DA:



CONTRO:



GIUDICE:



C.T.U.:



CUSTODE:



### 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

### STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) - PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2) effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
  - In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
  - In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
  - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.
- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**STUDIO TECNICO**

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) - PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...
- 5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;
- 6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 7) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);
- 9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**STUDIO TECNICO**

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 – Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) – PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 11) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.*
- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 15) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 16) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva: i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

**STUDIO TECNICO**

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) - PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premesso:

- che il sottoscritto [REDACTED], veniva nominato C.T.U. della causa in oggetto dal giudice dott. Stefano Palmaccio nell'udienza del 29/07/2025;
- che venivano posti al C.T.U. i quesiti sopraindicati;
- che depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e ne sia indicato in misura fissa il valore, come pronosticabile sulla base degli accertamenti svolti, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico, allegando le foto dell'immobile e la planimetria catastale. Rediga altresì una versione della relazione provvisoria di stima in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- che il CTU 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quaranta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a dieci giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- che l'elaborato dovrà essere depositato in forma telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, completo di tutti gli allegati;
- che il giudice ha fissato per la audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori che hanno eseguito un sequestro sul bene pignorato, dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri, non intervenuti, di creditori intervenuti titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., ex art. 499 cod. proc. civ., innanzi a sé l'udienza del 03.02.2026 ore 10:00;

Tutto ciò premesso,

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa e avendo reperito la documentazione utile presso i pubblici uffici, sentito le parti, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

**STUDIO TECNICO**

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) - PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	12/08/2025	Deposito telematico	
	Fascicolo telematico	30/07/2025	Consultazione	
	Deposito perizia	20/10/2025	Deposito stima sintetica	
SISTER (Telematico)	Catasto	12/08/2025	Planimetria, visure catastale	SI
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	12/08/2025	Inquadramento territoriale	SI
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Uff. Urbanistica	Ricerca autorizzazioni edilizie		SI
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Uff. Urbanistica	Verifica presenza usi civici		SI
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			NO
	Locazioni			
ANAGRAFE	Uff. Anagrafe	Certificato di Matrimonio, Stato civile, Residenza e Stato di famiglia		SI
ARCHIVIO NOTARILE				
	Atto Ultraventennale	Richiesta copia atto		SI
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
SANTA MARINELLA	Sopralluogo	15/10/2025 Ore 10,00	Positivo – Rilievo dell'immobile	SI
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		SI	SI

STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) - PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

**Quesito 1) – Verifica completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stata depositata la certificazione notarile ipotecaria e catastale a firma del [REDACTED].

**Quesito 2) - Esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c.**

**2.a1** Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

**2.a2** Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione depositata risale per l'immobile ad atti di acquisto derivativi la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

**2.b** Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella detta certificazione.

**2.c** Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione. (Allegato n. 1)

**Quesito 3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

1 PERMUTA, trascritta ai nn.72306/36254 in data 25 settembre 2007, a seguito di atto notarile pubblico [REDACTED] del 25 giugno 2007, numero di repertorio 111044/38267, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di bene personale, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

2 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. 114453/63769 in data 20 agosto 2009, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Roma 2 del 4 giugno 2007, numero di repertorio 43/422/7, contro l'eredità di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Ulteriore provenienza.

3 ASSEGNAZIONE, trascritta ai nn. 31985/24399 in data 7 maggio 1980, a seguito di atto per [REDACTED] del 18 aprile 1980, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] sede Roma.

4 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 37878/27271 in data 01 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario [REDACTED] Tribunale Di Civitavecchia del 24 giugno 2025, numero di repertorio 1583, a favore di [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED].

**STUDIO TECNICO**

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali  
 C.T.U. Tribunale di Civitavecchia  
 Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009  
 Cell. 328/37.12.388 – Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) – PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

5 IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.58307/11185 in data 09 novembre 2011, a seguito di atto notarile pubblico per [REDACTED] del 07 novembre 2011, numero di repertorio 25089/9273 - Importo totale € 194.000,00 – Importo Capitale € 97.097,30 - durata 15 anni, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di bene personale; Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]; avente ad oggetto l'immobile di relazione.

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	Dal 18/04/1980
assegnazione, trascritta ai nn.31985/24399 in data 7 maggio 1980, a seguito di atto del 18 aprile 1980, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]	
[REDACTED]	Dal 07/11/2006
denunciata successione, trascritta ai nn. 114453/63769 in data 20 agosto 2009, a seguito di atto amministrativo per ufficio del registro di Roma 2 del 4 giugno 2007, numero di repertorio 43/422/7, contro l'eredità di [REDACTED]	
[REDACTED]	Dal 25/06/2007
permuta, trascritta ai nn.72306/36254 in data 25 settembre 2007, a seguito di atto notarile pubblico del 25 giugno 2007, numero di repertorio 111044/38267.	

**Quesito 5) - Atto di provenienza ultraventennale**

ASSEGNAZIONE, trascritta ai nn.31985/24399 in data 7 maggio 1980, a seguito di atto [REDACTED], a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

(Allegato 2)

Permuta, trascritta ai nn.72306/36254 in data 25 settembre 2007, a seguito di atto notarile pubblico [REDACTED] del 25 giugno 2007, numero di repertorio 111044/38267. (Allegato 3)

**Quesito 6) – 6.a Descrizione immobile pignorato**

Immobile 1	Tipo: Abitazione	
COMUNE	Fregene (Fiumicino)	
VIA / CIVICO	Via Porto Maurizio n. 57	
PIANO/INTERNO	Terra – Primo - Secondo	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Soggiorno/Pranzo	mq 33.10
	Cucina	mq 6.64
	Disimpegno	mq 2.07
	Bagno	mq 6.64

**STUDIO TECNICO**

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali

C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 – Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) – PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camera	mq 10.55
Camera	mq 12.75
Disimpegno	mq 1.85
Bagno	mq 6.64
Disimpegno	mq 2.43
Camera	mq 13.48
Camera	mq 12.75

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE mq 108.90

Accessori dell'immobile SUPERF. CALPESTABILE

Giardino mq 244.15

Veranda mq 20.80

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
706	1099 1103	3	2	A/7	4	7 vani	Totale: mq 133 Escl. aree scoperte: mq 124	976,10 €

Indirizzo: Via Porto Maurizio n. 57 Interno 7 Piano T - 1 - 2

CARATTERISTICHE INTERNE

Trattasi di villino quadrifamiliare, lo stato di manutenzione complessivamente risulta in uno stato di manutenzione mediocre, gli infissi sono per la maggior parte in alluminio senza taglio termico, le ceramiche dei rivestimenti sono datate, sono presenti dei fenomeni di muffa dovuta probabilmente alla condensa che si forma in corrispondenza dei ponti termici con conseguente ammaloramento degli intonaci interni, gli impianti dei bagni necessitano di importanti opere di manutenzione, il riscaldamento avviene tramite condizionatori anch'essi datati che necessitano di sostituzione. Nel complesso l'immobile necessita di opere di ristrutturazione importanti. Durante il sopralluogo del 15/10/2025 si è riscontrata la non conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi consistente nella chiusura del portico con infissi trasformandolo in veranda e al piano primo realizzazione di un tramezzo in corrispondenza della scala di collegamento con il piano secondo.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La zona fa parte del centro abitato di Fregene frazione di Fiumicino, sono presenti le urbanizzazioni, come viabilità, parcheggi, illuminazione pubblica e fognature. L'abitazione fa parte di un fabbricato quadrifamiliare che ha accesso da Via Porto Maurizio n. 57, nella fascia compresa tra il mare Tirreno e l'autostrada A12 Roma - Civitavecchia, nelle vicinanze dell'aeroporto di Fiumicino. Per quanto si è potuto accertare visivamente durante il sopralluogo, non sono stati eseguiti di recente lavori di manutenzione.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un accesso in data 15/10/2025 del quale è stato dato preavviso dal custode alle parti.

Durante il sopralluogo è stato possibile fare il rilievo degli immobili sia metrico che fotografico ed è stato redatto il verbale di sopralluogo.

L'unità immobiliare è situata in via di Porto Maurizio n. 57, in località Fregene, frazione di Fiumicino. La realizzazione del fabbricato risale agli anni 70 con Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma n. 881 del 22/01/1976, in seguito è stata presentata domanda di Condonò edilizio prot. n. 55730 del 26/03/1986 per la regolarizzazione di alcune opere abusive.

Il fabbricato è parte di un villino quadrifamiliare, composto da un piano terra con soggiorno/pranzo, cucina, una veranda e un giardino. Il primo piano, al quale si accede con una scala di collegamento interna è composto da due disimpegni, un bagno e due camere da letto, il piano secondo è composto da un disimpegno due camere e un bagno.

Lo stato di manutenzione complessivamente risulta in uno stato di manutenzione mediocre, gli infissi sono per la maggior parte in alluminio senza taglio termico, le ceramiche dei rivestimenti sono

**STUDIO TECNICO**

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) - PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

datate, sono presenti dei fenomeni di muffa dovuta probabilmente alla condensa che si forma in corrispondenza dei ponti termici con conseguente ammaloramento degli intonaci interni, gli impianti dei bagni necessitano di importanti opere di manutenzione, il riscaldamento avviene tramite condizionatori anch'essi datati che necessitano di sostituzione. Nel complesso l'immobile necessita di opere di ristrutturazione importanti.

La struttura è realizzata con intelaiatura in C.A. e murature di tamponamento dello spessore di circa 30 cm per tutti i lati dell'immobile, le tamponature interne sono in laterizio forato, intonacato e tinteggiato per uno spessore complessivo di 10 cm, i bagni sono forniti di sanitari e rivestimenti fino ad una altezza di circa 2,00 m, nell'angolo cottura è presente un lavello ed è rivestito con mattonelle in ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 m.

Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con singolo vetro e avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno tamburato.

Millesimi di proprietà:

Da quanto indicato dal proprietario il fabbricato non è costituito in condominio e non sono presenti tabelle millesimali.

Le misure delle superfici calpestabili sono riportate appresso per tutti i vani dell'immobile:

Soggiorno/Pranzo	mq 33.10
Cucina	mq 6.64
Disimpegno	mq 2.07
Bagno	mq 6.64
Camera	mq 10.55
Camera	mq 12.75
Disimpegno	mq 1.85
Bagno	mq 6.64
Disimpegno	mq 2.43
Camera	mq 13.48
Camera	mq 12.75
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>	<b>mq 108.90</b>

Confronta la planimetria del rilievo dello stato attuale allegata (Allegato 4) e documentazione fotografica. (Allegato 5)

#### Quesito 6.b) - Vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.

Essendo decorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972.

#### Quesito 7) - Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

### STUDIO TECNICO

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) - PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

### Quesito 8) - Aggiornamento del catasto

L'immobile risulta regolarmente accatastato, si è provveduto alla richiesta della planimetria catastale ed è stata reperita la visura storica presso l'Agenzia del Territorio. (Allegato 6)

Sono state riscontrate delle non conformità della distribuzione interna per le quali si rimanda alla risposta al quesito 10.c., pertanto non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale se prima non si regolarizzano urbanisticamente.

### Quesito 9.a) - Strumento urbanistico

La zona interessata dalla costruzione ha la seguente destinazione urbanistica:

P.R.G. approvato con deliberazione della Delibera di Giunta Regionale n. 162 del 31/03/2006 e recepiti dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 33 del 21 luglio 2006

Zona B

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*

1. *Questa sottozona comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo.*

2. *Tale sottozona riguarda le seguenti località:*

1. *Aranova*
2. *Maccarese Stazione*
3. *Torrimpietra*
4. *Passoscuro*
5. *Fregene*
6. *Focene*
7. *Fiumicino-centro*
8. *Isola Sacra*
9. *Isola Sacra-Lungomare della Salute ex demanio comunale*
10. *Isola Sacra- Piano di Zona 57*

3. *Gli indici e le norme che regolano l'edificazione di tale sottozona, sono indicati negli strumenti urbanistici attuativi che prendono la denominazione dalle località sopra elencate. Pertanto, per la conoscenza di tali indici, si rimanda alla consultazione degli strumenti suddetti.*

4. *È consentito il recupero delle slp esistenti alla data di adozione del presente PRG derivate dalla tamponatura dei piani pilotis fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,4 mq/mq.*

### Quesito 9.b) – Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di unità immobiliare censita al catasto urbano non si rende necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

### Quesito 10.a) – Conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Dalle indagini svolte e tramite formale richiesta di accesso agli atti del 14/10/2025 prot. 207884, è emerso che l'immobile è stato realizzato con Licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Roma n. 881 del 22/01/1976 e successiva domanda di Condonò edilizio prot. n. 55730 del 26/03/1986.

La richiesta di accesso agli atti presso il comune di Fiumicino non ha dato esito positivo, in quanto le pratiche richieste non sono presenti nell'archivio comunale, pertanto si è proceduto a fare richiesta di accesso agli atti al comune di Roma tramite il portale SIPRE, il quale anch'esso ha dato esito negativo.

## STUDIO TECNICO

Progettazione – Stime immobiliari – Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 – Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) – PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non essendo presenti elaborati grafici è stata reperita la visura storica e la planimetria catastale, la quale farà fede per la determinazione della consistenza.

Si allegano le richieste di accesso atti presentata al comune di Fiumicino e al comune di Roma e le risultanze. (Allegato 7)

**Quesito 10.b) – Agibilità**

Come specificato al punto precedente non è stato possibile reperire alcuna documentazione.

**Quesito 10.c) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

Durante il sopralluogo del 15/10/2025 si è riscontrata la non conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi consistente nella chiusura del portico con infissi trasformandolo in veranda e al piano primo realizzazione di un tramezzo in corrispondenza della scala di collegamento con il piano secondo.

In mancanza della documentazione che attesti la conformità urbanistica dello stato di fatto, si rileva che le difformità interne rientrano nella categoria di opere di manutenzione straordinaria che possono essere regolarizzate presentando una pratica edilizia CILA per opere eseguite ai sensi dell’art. 6 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., pagando una sanzione pari a 1.000,00 €, oltre ai diritti di segreteria comunali e le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia. Per quanto riguarda, invece la trasformazione del portico in veranda rientra nelle opere in totale difformità ed è necessario eseguire il ripristino dello stato ante operam con una pratica edilizia SCIA.

I costi per ripristinare gli abusi sono quantificati forfettariamente in 8.000,00 €, comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni.

**Quesito 11) - Eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all’infuori del presente.

**Quesito 12.a) – Occupazione dell’immobile**

L’immobile è occupato [REDACTED]

**Quesito 12.b) – Possesso dell’immobile**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione	[REDACTED]	Assegnazione di casa coniugale	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. 37878/27271 in data 01 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario [REDACTED] Tribunale Di Civitavecchia del 24 giugno 2025, numero di repertorio 1583.

**Quesito 12.c) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile**

Non sono presenti atti privati o contratti di locazione sugli immobili.

**Quesito 12.d) - Contratti di locazione opponibili**

Non sussiste tale opzione

**STUDIO TECNICO**

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 – Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) – PEC: [gianluca.francolino@ggepec.it](mailto:gianluca.francolino@ggepec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Quesito 12.e) – Stima del canone di locazione di mercato**

Non sussiste tale opzione

**Quesito 12.f) – Assegnazione della casa coniugale - coniuge separato**

Assegnazione di casa coniugale con ordinanza di separazione del Tribunale di Civitavecchia del 24/12/2014, (Allegato 8).

**Quesito 13.a) – Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Non risulta esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

L'immobile ricade nella zona denominata "Paesaggio degli insediamenti urbani" così come risulta dalla Tavola A del PTPR della Regione Lazio, approvato con D.C.R. 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10/06/2021, mentre nella tavola B del PTPR risulta nella zona denominata "Beni paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs 42/2004. Tali vincoli non ne impediscono la vendita.

**Quesito 13.b) – Oneri condominiali**

Non essendo costituito alcun condominio non sono disponibili quote millesimali con le quali suddividere le spese comuni.

**Quesito 13.c) – Diritti demaniali ed usi civici**

Nella zona in cui è stato edificato l'immobile in oggetto non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici, come da verbale della seduta del 10/06/1999 della conferenza dei servizi tenutasi presso la sala della giunta comunale (Allegato 9).

**Quesito 14.a) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario	Beni (F., p.IIa, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	██████████	F. 706 P.IIa 1099-1103 sub. 3	1/1	permuta, trascritta ai nn.72306/36254 in data 25 settembre 2007, a seguito di atto notarile pubblico ██████████ del 25 giugno 2007, numero di repertorio 111044/38267.

**Quesito 14.b) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

L'immobile può essere venduto in un unico lotto in quanto l'unità immobiliare non può essere frazionata.

**Quesito 15) –Vendita beni pignorati**

L'immobile può essere venduto in un unico lotto.

**Quesito 16) –Determinazione valore dell'immobile**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è tenuto conto delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

**STUDIO TECNICO**

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 – Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) – PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il testo riporta una serie di principi, regole e procedure per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie nell'ottica di promuovere la trasparenza e la correttezza nelle procedure di stima degli immobili al fine di favorire la stabilità degli intermediari creditizi, sia nelle operazioni di erogazione dei crediti sia nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello "per comparazione", applicando agli immobili un prezzo al metro quadrato da applicare alla superficie commerciale, desunto dalla comparazione con immobili di simili caratteristiche tecniche ed economiche, rispetto al contesto territoriale e ambientale e alle proprietà tipologiche e dimensionali.

Sulla base di rilevazioni statistiche effettuate con l'ausilio di alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio riferite al primo semestre 2025 (ultimo disponibile) è stato determinato un valore unitario di:

- per le unità immobiliari residenziali e non residenziali: 3.120,40 euro al mq;

Ai valori unitari sono stati attribuiti dei Coefficienti di rettifica della Superficie Convenzionale Vendibile determinati in base alle diverse destinazioni d'uso dei singoli ambienti:

DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE DI RETTIFICA (%)
Residenziale (mq)	100
Balconi (mq)	25
Terrazzo (mq)	25
Portico (mq)	35
Sottotetto con h<1,5 (mq)	40
Soffitta (mq)	30
Veranda (mq)	40
Garage (mq)	30
Box auto (mq)	30
Posto auto (mq)	30
Superficie esterna (mq)	10
Terreni (mq)	1

• Superficie commerciale

Unità immobiliare			Abitazione						
Dati catastali			Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di rettifica %	Superf. commerciale (mq)	Costo singola dest. d'uso	
Foglio	Part.Illa	Sub.							
706	1099	3	PT	Soggiorno/Pranzo	33,10	100	33,1	103 285,24 €	
	1103			Cucina	6,64	100	6,64	20 719,46 €	
				Veranda	20,80	40	8,32	25 961,73 €	
				Giardino	244,15	10	24,415	76 184,57 €	
			P1	Disimpegno	20,70	100	20,7	64 592,28 €	
				Bagno	6,64	100	6,64	20 719,46 €	
				Camera	10,55	100	10,55	32 920,22 €	
				Camera	12,75	100	12,75	39 785,10 €	
			P2	Disimpegno	1,85	100	1,85	5 772,74 €	
				Disimpegno	2,43	100	2,43	7 582,57 €	
				Camera	13,48	100	13,48	42 062,99 €	
				Camera	12,75	100	12,75	39 785,10 €	
				Bagno	6,64	100	6,64	20 719,46 €	
Coefficiente di vetustà (39 anni)						73		365 066,36 €	
					Valore unitario al mq	Totale sup. commerciale (mq)		160,27	Totale valore commerciale
					3 120,40 €				365 066,36 €
<b>Valore dell'immobile secondo il criterio comparativo che arrotondato risulta:</b>							<b>365 066,36 €</b>		

Adeguamenti e correzione del valore di mercato:

Decurtazione per regolarizzazione difformità -8 000,00 €

Decurtazione per interventi di manutenzione straordinaria -100 000,00 €

Correzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%): -36 506,64 €

Valore di Mercato 220 559,73 €

**Valore di Mercato 220 000,00 €**

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

Non sussiste tale opzione.

**STUDIO TECNICO**

Progettazione - Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 - Certificazioni Energetiche - Pratiche Catastali - Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 - Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) - PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APITOLO 5 – ALLEGATI

Allegato A – Versione della stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Allegato B – Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato word

Allegato C – Succinta descrizione dei lotti

Allegato 1 – Certificati di stato di famiglia, residenza, stato civile e Certificati anagrafici di matrimonio

Allegato 2 – Copia atto di assegnazione

Allegato 3 – Copia atto di permuta

Allegato 4 – Planimetria rilievo dello stato di fatto

Allegato 5 – Documentazione fotografica

Allegato 6 – Visura storica e planimetria catastale

Allegato 7 – Richiesta autorizzazioni edilizie

Allegato 8 – Ordinanza di separazione

Allegato 9 – Usi civici

Tanto si doveva in assolvimento all'incarico affidato.

Bracciano, 02/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[REDACTED]

**STUDIO TECNICO**

Progettazione – Stime immobiliari - Sicurezza D.lgs. 81/08 – Certificazioni Energetiche – Pratiche Catastali – Ripartizioni millesimali  
C.T.U. Tribunale di Civitavecchia

Domicilio fiscale: Viale delle Palme n° 8 - 00062 Bracciano (Roma) - Cod. fisc. FRNGLC76507H501E - P. IVA 08034511009

Cell. 328/37.12.388 – Email: [gianluca.francolino@gmail.com](mailto:gianluca.francolino@gmail.com) – PEC: [gianluca.francolino@geopec.it](mailto:gianluca.francolino@geopec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009