



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 229/2023**

PROMOSSA DA: **PRISMA SPV S.R.L.**

CONTRO:



GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALAMACCIO**

C.T.U.: **ARCHITETTO MARIO SILVAROLI**

CUSTODE: **AVVOCATO FRANCESCO SERPA**



---

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA**



**CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE**

**CAPITOLO 2 - PREMESSA**

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

**CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E. ( SINTESI )**

**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;

È stata verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che è risultata completa ed idonea, rilevando dall' esame della stessa che il creditore procedente ha effettuato:

1. il deposito della certificazione notarile a firma della Dottsa Giulia BARBAGALLO del 20/12/2023;
2. il deposito dell' estratto catastale storico dell'immobile;

**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...)*

#### DATI CATASTALI

Comune	Civitavecchia (Roma)
Dati catastali	
Ubicazione	

#### PROVENIENZA

Proprietà	
Provenienza	
Da	

Proprietà	
Provenienza	
Da	

Si segnala	
------------	--

Proprietà	
Provenienza	
Da	

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Formalità	
A favore	
Contro	
Immobili	

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

**C) In primo luogo,**

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

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

Nella certificazione sostitutiva della Dott.sa ... è presente riscontro ad atto di divisione del .../.../... n. repertorio .../... Notaio ... sede ... trascritto il .../.../... nn. .../....

**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).

Nella certificazione sostitutiva della Dott.sa ... è presente l'estratto catastale attuale.

- 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.

Dati catastali attuali e storici indicati nella certificazione a far data atto di divisione del .../.../... n. repertorio .../... Notaio ... sede ... trascritto il .../.../... nn. .../..., immobili in Civitavecchia (RM) Foglio ..., plla ... graffate ... sub ..., Cat ..., Classe ..., Cons ..., Totale ... mq totale escluse aree scoperte ... mq, Rendita catastale € ..., e Foglio ..., plla ... sub ..., Cat ..., Classe ., Cons ... mq, Totale ... mq totale escluse aree scoperte ... mq, Rendita catastale € .....

**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.

Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Civitavecchia in data .../.../... - ( All.1 )

- 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.

Certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Civitavecchia in data .../.../... ( All.2 )

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

Nella certificazione sostitutiva della Dott.sa ... presente riscontro ad atto di divisione del .../.../... n. repertorio .../... Notaio ... sede ... trascritto il .../.../... nn. .../..., immobili in Civitavecchia (RM) Foglio ..., plla ... graffate ... sub ..., Cat ..., Classe ..., Cons ... vani, Totale ... mq totale escluse aree scoperte ... mq, Rendita catastale € ....., e Foglio ..., plla ... sub ..., Cat ..., Classe ..., Cons ..., mq, Totale ... mq totale escluse aree scoperte ... mq, Rendita catastale € .....,

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

Assenti.

## 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.);**

Accesso immobili 12/03/2024 (All. 3 – Verbale )

Rilievo immobili 12/03/2024 ( All. 4 – Rilievo, All.5 – Foto )

Accesso atti 23/04/2024 e 07/05/2024 presso l'area tecnica del Comune di Civitavecchia previo contatto telefonico, causa difficoltà nelle ricerche d'archivio trattandosi di progetto edilizio risalente all'anno 1970;

Dati catastali attuali Foglio ..., plla ... graffate ... sub ..., Cat ..., Classe ..., Cons ... vani, Totale ... mq totale escluse aree scoperte ... mq, Rendita catastale € .....,  
Foglio ..., plla ... sub ..., Cat ..., Classe ..., Cons ... vani, Totale ... mq totale escluse aree scoperte ... mq, Rendita catastale € .....,  
All-6 visure e All-7 Planimetrie

Indirizzo Civitavecchia (Roma), Via ... civ ..., Fabbricato "D", Scala B, Int. 1, piano Terra e 1°, l'abitazione, piano S/1 il garage/box e la cantina;  
Le U.I. sono parte di un edificio plurifamiliare in linea, rialzato rispetto al livello stradale, con accessi pedonale e carrabili su Via ... ( lato nord/Est ), un secondo accesso pedonale dall'area pertinenziale su Via ... ( lato Sud/Ovest ) e restanti lati a confine con Interno 3 Scala A ed Interno 2 Scala B.

Distribuzione Con accesso dalla scala B, l' immobile consta di:  
Ingresso, Zona giorno con cucina/tinello, soggiorno/pranzo ed una loggia coperta, Zona notte con disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un WC interno alla camera Letto1, una loggia coperta nella camera Letto 3.  
I locali garage/box e cantina, costituiti da unico vano con accessi indipendenti e sottostanti l'abitazione al piano primo, sono ubicati al piano S/1 cui si accede da Via Ciro Corradetti.

Spazio esterno L'area pertinenziale, recintata in muratura laterizia con soprastanti schermi frangi vista in legno e pavimentazione in battuto di cemento, è collegata al piano 1° dell'abitazione con una scala in travertino.

Finiture interne Appartamento  
Pareti ad intonaco con idropittura, pitture decorative spugnate a smalti su alcune pareti ed in pietra rigenerata sulla parete di fondo dell'ambiente soggiorno/pranzo;



Pavimenti in gres porcellanato fto 45x45 cm;  
 Rivestimenti ceramici di angolo cottura fto 20x20 cm, servizi igienici fto 15x15 cm e logge fto 7,5x15 cm;  
 Zoccolo battiscopa ceramico;  
 Porte del tipo tamburato;  
 Garage e cantina  
 Pareti ad intonaco con pavimentazione in battuto di cemento.



Finiture esterne

Appartamento  
 Portoncino ingresso di sicurezza con pannelli di finitura in legno;  
 Pareti a cortina con opere morte di soglie e contro soglie in travertino;  
 Garage e cantina  
 Pareti ad intonaco, pavimento in cemento industriale e porte di accesso in metallo.

Impianti

Dotazione degli impianti idraulico e fognario, elettrico, tv terrestre e citofonico, climatizzazione invernale ed acqua calda sanitaria con caldaia autonoma a gas di rete;



Conservazione

Sufficiente;

Consistenze Utili

In esito ai rilievi le consistenze della U.I., sono risultate:

SU	117,65 mq
SNR logge a livello	8,87 mq
SNR garage/box	15,83 mq
SNR cantina	5,00 mq
SNR pertinenze di ornamento ( area scoperta )	16,24 mq



Consist Commerciali

In esito ai rilievi le consistenze della U.I., sono risultate:

Appartamento	139,24 mq
Logge a livello	2,66 mq
Garage/box	6,33 mq
Cantina	2,40 mq
SNR pertinenze di ornamento ( area scoperta )	4,87 mq
<b>Totali</b>	<b>155,50 mq</b>



Altro



**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;**



L'immobile possiede le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.



### 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:**

I dati indicati nel pignoramento hanno individuato gli immobili rappresentando correttamente 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;**



In relazione agli esiti degli accertamenti di conformità di cui al successivo pto 3E) dei quesiti, si è ritenuto non dover procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile.



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

Allegato estratto di mappa catastale aggiornato ( All.-8 ).

#### 4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Nei vigenti:

- PRG, approvato con DGR del 1968, l'area ricade in Zona Residenziale tipo D;
- PTPR della Regio Lazio, l'area ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani disciplinata dall' art 28 delle NTA;

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

Il fabbricato, ricadete nel complesso edilizio della " ... ", è individuato nella planimetria di progetto con la lettera "D" ed interessato dalla:

- Licenza edilizia N. ... rilasciata dal comune di Civitavecchia il .../.../..., per il nucleo originario, All-9;

In riferimento alle difformità parziali delle volumetrie assentite al primo piano lett. a) e b) ed alla difformità sostanziale del piano S/1 lett. f) del quesito E), non sono risultate varianti agli atti.

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

Nel fascicolo è presente copia del Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Civitavecchia in data .../.../... - All-10, a seguito della denuncia delle opere in cemento armato alla Prefettura di Roma in data .../.../... e del Collaudo Statico in data .../.../... con visto n. ... del .../.../... a firma dell' Ing. ..., All-11.

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, n380 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;*

In esito ai rilievi, eseguiti in data 12/03/2024, ed al confronto con gli elaborati di progetto, rispetto al titolo edilizio rilasciato sono state accertate le seguenti difformità:

Piano primo:

- Nella Volumetria Assentita, evidenziata con il perimetro tratteggiato di colore rosso, accorpamento della loggia lato cucina alla cucina/tinello con l' ampliamento di 3,65 mq della superficie utile SU;
- Nella Volumetria Assentita, evidenziata con il perimetro tratteggiato di colore rosso, ampliamento della camera da Letto3 di 1,96 mq della Superficie Utile SU, mediante l'avanzamento della tamponatura a filo prospetto del fabbricato verso la loggia lato Via Ciro Corradetti;
- Incremento della Volumetria Assentita, evidenziata con il perimetro tratteggiato di colore rosso, mediante l' ampliamento di 1,98 mq della SUL del soggiorno/pranzo lato Via R. SANZIO ( ex Letto4 ), rientrante nel 2% dell'art 34 co. 2-ter del TUE ( SUL 139,68 mq x 2% = **2,79 mq > 1,98 mq conseguiti** );
- Incremento della Superficie non Residenziale assentita SNR di 4,41 mq., mediante la realizzazione di una loggia con accesso dal soggiorno/pranzo lato Via R. SANZIO ( ex Letto4 );

- e) Diversa distribuzione planimetrica dell'intero appartamento mediante demolizione e ricostruzione di tramezzi divisorii, con l'accorpamento dei vani di cucina e tinello, del soggiorno/pranzo con la ex camera da Letto4, l'ampliamento delle camere da Letto2 e Letto3 dalla riduzione delle superfici del disimpegno della Zona Notte e la divisione del bagno originario in un bagno di minori dimensioni con un WC interno alla camera da Letto1, quest'ultima non accessibile in fase di sopralluogo.

Piano S/1

- f) Il piano S/1 è risultato totalmente difforme dall'intero impianto architettonico di progetto ed i locali garage/box e cantina, rilevati con geometrie differenti da quelle di progetto; il totale delle superfici SNR Ante e Post Operam dei locali è tuttavia risultato coerente con quelle di progetto.

In dettaglio:

- Nel progetto i locali sono accorpati, tra loro comunicanti e con accesso dallo spazio di manovra comune;
- Dal rilievo il garage/box è risultato indipendente e con accesso dallo spazio di manovra, mentre al locale cantina si accede da un corridoio secondario di servizio;
- Al locale cantina, causa un guasto della serratura non è stato possibile accedere ma, alle relative dimensioni si è potuto risalire dalla giustapposizione degli allineamenti dal rilievo del garage/box con l'interpolazione grafica delle planimetrie catastali.

Con riferimento agli allegati:

- All-12.ProgettoArchitettonico
- All-13 Ante-Operam appartamento
- All-14.InterOperam appartamento
- All-15.Post-Operam-Conformità appartamento
- All-16 Post-Operam- Conformità garage/box-cantina

Nell' Allegato 12.ProgettoArchitettonico, alle pag 4 e 6 è individuato il fabbricato "D" ed evidenziata la sagoma dell'appartamento al piano primo, alla pag 8 il garage/box e la cantina al piano S/1, posti in sovrapposizione all'impianto architettonico di progetto ed al soprastante appartamento in colore bleu, sono evidenziati con il colore rosso.

Di tali difformità non risulta siano state presentate istanze di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del Testo Unico dell' Edilizia, così come, per gli ampliamenti della " Volumetria Assentita " e della " SNR " sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Per quanto accertato, sono assentibili ai sensi di legge:

- Con l'art 36 del TUE:
  - a) Gli ampliamenti delle superfici utili SU alle **lett. a) e b)** in quanto ricadenti nella Volumetria Generale di progetto;
  - b) Gli ampliamenti di Volume e Superficie Utile SU alla **lett. c)**, i quali pur eccedendo i limiti della Volumetria Generale e della SUL di progetto ricadono nel 2% dell'art 34 co. 2-ter del TUE;
  - c) L'ampliamento della Superficie non Residenziale SNR alla **lett. d)** in quanto non costituente volumetria aggiuntiva a quella Generale di progetto;
- Con l'art 37 del TUE:
  - d) La diversa distribuzione interna alla **lett. e)**.
  - e) La diversa distribuzione interna alla **lett. f)**.

Oneri

Si rappresentano i seguenti oneri:

- a) Amministrativi per diritti istruttori e di segreteria, salvo altro

€ 300,00

b) Concessori per il costo di costruzione (C.C.C.) degli ampliamenti delle Superfici SU ed SNR alle lett. a), b) e c) come da computo metrico estimativo ( 10% ca. ar-Rotondati ), All-17	€ 1.200,00
c) Sanzionatori per gli interventi lett. a), b) e c) ex artt 18 e 22 LR 15/2008 da computo metrico estimativo (2xC.C.C.) – All-17	€ 2.400,00
d) Sanzionatori per le sole opere interne lett. d) ed e)	€ 2.000,00
e) Onorari servizi tecnici SCIA alternativa art 23 TUE ed aggiornamento catastale	€ 3.000,00
<b>f) Totale oneri € 8.900,00 arrotondati a</b>	<b>€ 9.000,00</b>

## 5. Vincoli e oneri condominiali

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

Nessun vincolo.

**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;**

Oneri gestione anno 2023	€ 677,25
Oneri gestione anno 2024	€ 241,65
<b>Totale All-18</b>	<b>€ 818,90</b>

**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;**

In attesa della certificazione della Università Agraria ( All.19 ).

## 6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

L'immobile pignorato è occupato.

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

Il contratto ha data certa ed 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;**

Il contratto, con decorrenza .../.../..., validità di anni tre e scadenza al .../.../..., è stato registrato con protocollo telematico presso l' Agenzia delle Entrate nn. ... ed opponibile alla procedura – All-20.

**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.**

Il canone di locazione all' art 3 del contratto è pari ad annuali € ... da pagarsi in rate mensili anticipate di ... €/mese.

Dalle verifiche effettuate presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per la tipologia abitazioni civili è risultato un canone medio di ... € per mq di superficie lorda, esclusi l'area di ornamento, il garage/box e la cantina, che riferito ad una superficie di ... mq, quotano annuali € ... in rate mensili di ... €/mese, All-21.

## 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 eseguita 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.

All'atto della notifica del pignoramento l' eseguita era l'intestatario degli immobili pignorati in forza di atto regolarmente trascritto.

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;

Si ritiene che per l'immobile, pur possedendo i requisiti tipologici, dimensionali e funzionali occorrenti, non sussistano, a meno di rilevanti interventi edili ed impiantistici tali da portare ad un organismo edilizio totalmente differente dall'esistente, i presupposti per una conveniente trasformazione.

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;

Il quesito non interessa il compendio.

## 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;

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il **criterio della stima sintetica**, individuando:

Un **valore unitario di stima** per destinazioni residenziali e non, ottenuto dall'analisi dei listini **O.M.I.** ( Borsino Immobiliare Anno 2023 Semestre 2, Zona Periferica, codice zona D1, microzona catastale 0, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione Residenziale ) - All.21, **Borsino Immobiliare** – All-22 ed **Immobiliare.it** – All-23, optando per le quotazioni di quest'ultimo con riferimento ad un immobile ubicato nelle immediate vicinanze e con analoghe caratteristiche di quelli oggetto di pignoramento, da cui si è dedotto un valore medio di €/mq 1.500,00, cui sono stati applicati gli specifici parametri correttivi;

Le superfici computate secondo le norme UNI 15733, la L 392/78 ed il DPR 138/1998.

In base alle quantità descritte ed in presenza degli oneri amministrativi e sanzioni occorrenti alla regolarizzazione di difformità edilizie, si è stimato un valore di:

Appartamento 151,09 mq x 0,88 x 1.500,00 €/mq	197.093,47 €
Garage/Box 6,33 mq x 1 x 1.500,00 €/mq	9.487,80 €
A detrarre oneri conformità ex art 36 TUE	9.000,00 €
A detrarre oneri gestione anni 2023 e 2024	818,90 €
Totale 196.702,37 €	~ <b>196.000,00 €</b> ( euro centonovantaseimila/00 )

In tabella sono riassunti dati e parametri di calcolo, riportati distintamente per le consistenze lorde, utili ed omogeneizzate, i coefficienti di raccordo parziali ( condizioni estrinseche ed intrinseche ), il coefficiente totale, il valore unitario al mq e quello commerciale totale, precisando che in sede di accesso lo stato di manutenzione, il grado delle finiture e la qualità degli impianti sono stati valutati in buone condizioni, All-24.

Civitavecchia, lì 20/05/2024

Il CTU  
Mario SILVAROLI Architetto







CAPITOLO 2 - PREMESSA



Descrizione:

**Compendio immobiliare in Comune di Civitavecchia, Località  
Via**



## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	02/02/2024	Accettazione nomina	
	Fascicolo telematico			
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	05/03/2024	Visura catastale e planimetrie	
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale			
REGIONE LAZIO	Vincoli territoriali PTPR tav A e B	16/02/2024	Nessun vincolo	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica – Accesso atti			X
UNIV. AGRARIA	Certificazione Usi Civici	ATTESA RILASCIO		X
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Estrate visure e planimetrie		X
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Contratto decorrenza .../.../..., validità di anni tre e scadenza al .../.../..., registrato protocollo telematico Agenzia delle Entrate nn. ...		X
ANAGRAFE	Comune Civitavecchia	Stato civile famiglia e certificato di matrimonio rilasciati il .../.../...		X
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	12/03/2024	Positivo	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	.../.../...		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)	No		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratto di locazione	Si		X
	Assegnazione della casa coniugale	No		

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

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)****Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	.../.../...		X
<b>Segnalazioni al Giudice:</b>				

**Quesito 1.B) 1.G)**

- g) Immobile Foglio ... , plla ... graffate ... sub ..., Cat ..., Classe ..., Cons ... vani, Totale ... mq totale escluse aree scoperte ... mq, Rendita catastale € ..... - **vedi quesito 2.A)**
- h) Immobile Foglio ..., plla ... sub ..., Cat ..., Classe ..., Cons ... mq, Totale ... mq totale escluse aree scoperte ... mq, Rendita catastale € ..... - **vedi quesito 2.A)**

PIGNORAMENTO:
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
	No
<p>Atto di divisione del .../.../... n. repertorio .../... Notaio ... sede ... trascritto il .../.../... nn. ... /... ..., la quota pari ad .../... di piena proprietà, ciascuno degli immobili in Civitavecchia foglio ... plla ... Subalterno ... graffate foglio ... plla ..., Civitavecchia foglio ...plla ... sub ...</p> <p>Da comproprietà ... nata il .../.../... in Somalia c.f. ... e ... nata il .../.../...a Roma c.f. ...</p>	

**Quesito 1.E)**

<p><b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b> Rilasciato dal Comune di Civitavecchia il .../.../...</p>
--

<p><b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b> Rilasciato dal Comune di Civitavecchia il .../.../...</p>
--

**2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)****Descrizione immobile** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

<b>Immobile</b>	<b>Tipo</b> : Appartamento	
COMUNE	Civitavecchia	
VIA / CIVICO	Via	
PIANO/INTERNO	S/1 e Primo	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Appartamento	mq 117,65
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		mq 117,65
<b>Accessori dell'immobile</b>	<b>SUPERF. CALPESTABILE</b>	
Logge a livello		mq 8,87
Garage/Box		mq 15,83
Cantina		mq 5,00
Area cortilizia		mq 16,24
<b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b>		mq 163,59

<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Tavola/Allegato - X
Come da verbale di sopralluogo del 12/03/2024	
<b>CONFINI</b>	
Lato Nord-Est Via ..., Sud-Ovest Via ..., Sud-Est Interno 1 scala A e Nord-Ovest Int 2 scala B.	

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita

<b>CARATTERISTICHE INTERNE</b>
<p><u>Appartamento</u> Con accesso dalla scala B, l'immobile consta di: Ingresso, Zona giorno con cucina/tinello, soggiorno/pranzo ed una loggia coperta, Zona notte con disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un WC interno alla camera Letto1, una loggia coperta nella camera Letto 3.</p> <p><u>Garage/box e cantina</u> I locali garage/box e cantina, sottostanti l'appartamento, sono ubicati al piano S/1 cui si accede da Via Ciro Corradetti e constano di un unico vano.</p>
<b>CARATTERISTICHE ESTERNE</b>
<p>Recintato in muratura laterizia con soprastanti schermi frangi vista in legno e pavimentazione in battuto di cemento, è collegato al piano 1° dell'abitazione con una scala in travertino.</p>

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

<b>Immobile ...</b>	<b>Tipo</b> : Terreno coltivato/libero, ecc
COMUNE	
VIA / CIVICO	
TIPO COLTURA	

<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	Mq					
<b>SERVITU'</b>						
<b>RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	Tavola/allegato					
<b>CONFINI</b>						
<b>DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE ....</b>						
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**

**Immobili** - sub .... l'appartamento e ... il garage/box, possiedono le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

I dati indicati nel pignoramento hanno individuato l'immobile rappresentando correttamente la storia catastale del compendio pignorato.

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

**-a1:**

**Quesito 3.B)****Aggiornamento del catasto**

Non effettuato in quanto subordinato all'esito dell'accertamento di conformità ex art 36 TUE.

**Quesito 3.C)****Acquisizione delle mappe censuarie**

Non necessario.

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

##### Quesito 4.A) - PRG

*Strumento urbanistico comunale:*  
L' area ricade in Zona Residenziale tipo D del Comune di Civitavecchia.

##### Quesito 4.B) - CDU

*Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):*

##### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

*Regolarità edilizia:*  
Licenza edilizia N. ... rilasciata dal comune di CIVITAVECCHIA il .../.../...

##### Quesito 4.D) - Agibilità

*Dichiarazione di agibilità:*  
Certificato NRO ... del .../.../...

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi:**  
**Immobile sub 35:** Difformità volumetriche non assentibili, distributive interne e di ampliamento della superficie utile nella volumetria assentita, assentibili.

*Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato alla perizia nel Capito 5 (facoltativo)*

#### 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

##### Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Assente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

##### Quesito 5.B) – Oneri condominiali

*Spese fisse di gestione o manutenzione:*

Assenti
<b>Spese straordinarie già deliberate:</b>
Assenti
<b>Spese condominiali:</b>
Gestioni in debito anni 2023 e 2024, € 818,90
<b>Altro:</b>

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

Rilasciata, in data 20/05/20024, dall'Università Agraria di Civitavecchia l'attestazione di uso civico.	In attesa ril
---	---------------

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO****Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile sub 25	X	
Immobile sub 35		X

**Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile**

Immobili	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento

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

<i>Descrizione:</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratto di locazione			X	

**Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale**

<i>Descrizione:</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i>

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

Dalle verifiche effettuate presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per la tipologia abitazioni civili è risultato un canone medio di ... € per mq di superficie lorda, esclusa l'area di ornamento, il garage/box e la cantina, che riferito ad una superficie di ... mq, quotano annuali € ... in rate mensili di ... €/mese.
--

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI****Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1				

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1:

- <u>Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):</u>
Si ritiene che per l'immobile, pur possedendo i requisiti tipologici, dimensionali e funzionali occorrenti, non sussistano, a meno di rilevanti interventi edili ed impiantistici tali da portare ad un organismo edilizio totalmente differente dall'esistente, i presupposti per una conveniente trasformazione.

**Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati**

Unico lotto: X
----------------

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

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

Immobile sub ...		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n138/1998)	Sup. Ragguagliata
Appartamento piano S/1 e 1°		mq 148,11	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 141,90
Accessori	Cantina	mq 22,24	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 7,27
	Aree cortilizie			
	Garage/Box auto	mq 17,57	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 6,33
Superficie Lorda Mq 155,50				

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo : Stima sintetica dalla comparazione delle quotazioni di mercato:.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Sub 35 l'appartamento e 25	Immobiliare.it	Min. 1.000,00 €/mq	Max 2.000,00 €/mq	Immobiliare.it
	OMI	<b>Min. 1.400,00 €/mq</b>	<b>Max €/mq 2.100,00</b>	Medi €/mq 1.500,00

il garage/box	Borsino Immobiliare	Min. 1.000,00 €/mq	Max 1.400,00 €/mq	cui è stato applicato il coefficiente correttivo
---------------	---------------------	--------------------	-------------------	--

<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato</b>			
<i>Descrizione metodo:</i> Coefficienti superfici - L. 392/1978 e coefficienti commerciali di raccordo in uso mercato immobiliare.			
<b>- Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
Bene	Mq	Unitario incrementato/decrementato dai coefficienti - €/mq	Valore di mercato
Sub 35 l'appartamento e 25 il garage/box	155,50	1500,00	206.581,27
Valore di Mercato in cifra tonda			<b>€ 206.000,00</b>

<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>
<i>Descrizione:</i> Oneri amministrativi, concessori, sanzionatori per regolarizzazione illeciti edilizi ( ex artt 18 e 22 LR 15/2008 ) ed onorari tecnici €7.600,00

<b>- Altri tipi di detrazione</b>
<i>Descrizione:</i> Oneri accertamento di conformità, €9.000,00 ca. Oneri gestione condominio anni 2023 e 2024, €818,90

<b>- Stima del valore di mercato ( Valore di mercato detratto il valore della sanatoria )</b>		
Lotto	€	€ netto oneri sanatoria
Singolo	<b>196.181,10 €</b>	<b>196.000,00 €</b>

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	

Civitavecchia, li 20/05/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Mario SILVAROLI





CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**  
*(Numerazione utilizzata nella Perizia)*

1. STATO DI FAMIGLIA
2. CERTIFICATO DI MATRIMONIO
3. VERBALE SOPRALLUOGO
4. RILIEVO IMMOBILI
5. FOTOGRAFIE IMMOBILI
6. VISURE CATASTALI
7. PLANIMETRIE CATASTALI
8. MAPPA
9. LICENZA EDILIZIA
10. ABITABILITA'
11. COLLAUDO
12. PROGETTO EDILIZIO
13. ANTE-OPERAM APPARTAMENTO
14. INTER-OPERAM APPARTAMENTO
15. POST-OPERAM APPARTAMENTO
16. POST-OPERAM GARAGE/BOX e CANTINA
17. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
18. ONERI DI GESTIONE CONDOMINIALE
19. USI CIVICI
20. CONTRATTO LOCAZIONE
21. GEOPOI - OMI
22. BORSINO IMMOBILIARE – VILLINI
23. BORSINO IMMOBILIARE – GARAGE/BOX
24. SCHEDA

