

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E.n. 4/2025

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Arch. Giorgia Martino

CUSTODE: Avv. Valerio Morini

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 I - 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/crediti-accettazione trascritto o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)*

Effetti 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,*

- e1 - *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:

- e2 - *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 ultravventennale (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 (lavato, 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 L.P.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 erranei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - 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;

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'accoltamento delle unità immobiliari non regolarmente accertate;

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 serviti 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) *appurri, 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 per quota.*
R) *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; allegli, 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 disposto 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 praticato 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 inolute;*

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- *invi, 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 telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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 occedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
 - c) *un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rif o word.zip;*
 - d) *una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti firmati (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 .rif 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. 369 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: L'immobile oggetto di esecuzione consiste in una unità immobiliare avente destinazione catastale D/2 in quanto destinata, da Permesso di Costruire rilasciato, a locale per servizi. Questo si trova al piano terreno di un fabbricato destinato principalmente ad abitazioni, locali servizi al piano terreno e box e posti auto al piano interrato. Il fabbricato si compone di cinque piani fuori terra ed uno interrato serviti da tre corpi scala ognuno con ingresso indipendente da via dell'Orto Santa Maria.

La zona in cui ricade l'immobile, denominata San Liborio, è una zona periferica per lo più residenziale distante circa 5 km dal centro di Civitavecchia servita da esercizi commerciali di prima necessità quali supermercato, farmacia, scuola per l'infanzia.

L'immobile si presentava, al momento del sopralluogo, in un discreto stato di conservazione. Esternamente l'intero edificio è rivestito in cortina in buone condizioni; la copertura è piana e divisa in terrazze di proprietà accessibili dalle unità immobiliari del piano terzo e parti condominiali accessibili invece dal piano servizi posto al quarto livello.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHIE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	27/03/2025	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	07/04/2025	Visura planimetrica	All. 1
	Catasto	22/05/2025	Aggiornamenti toponomastica	
	Conservatoria	11/04/2025	Presenza visione atto compravendita	
GOOGLE	Consultazione		Aereofoto e viste 3D	
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR		Inquadramento dei vincoli	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICIO	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Urbanistica/Richiesta di accesso agli atti	Ritiro copie del P.d.C. 119 del 31/07/2007, D.I.A. prot. n. 47103 del 21/10/2008, D.I.A. prot. n. 56915 del 13/10/2009		All. 7
COMUNE DI CIVITAVECCHIA	Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio Civitavecchia	Attestazione usi civici		All. 9
AGENZIA ENTRATE	Catasto	07/04/2025 (visure catastali)		All. 1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE		Certificato Contestuale		All. 8
ARCHIVIO NOTARILE				

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA CANCELLERIA CENTRALE RUOLO GENERALE	Richiesta Procedimenti	Rilasciato Certificato in data 29/05/2025	Al. 10
DATI DI INTERESSE			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
	Sopraluogo	10/04/2025 ore 10,30	Rilevo metrico e fotografico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza procedimento esecutivo immobiliare rge4/2025	15/07/2025 ore 12,00	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito (elettronico))		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	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			X	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	20/02/2025		Si
Segnalazioni al Giudice: La relazione notarile indica, per l'immobile pignorato, tutti i passaggi registrati a partire dalla trascrizione del 06/08/2003.				

Quesito 1.B) 1.G)

* Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- Immobile 1 - Tipo: Appartamento a destinazione catastale D/2, sito nel Comune di Civitavecchia (RM), via dell'Orto di Santa Maria n. 5, piano T, Fg. 18, Part. 1151, Sub. 9, cat. D/2.

IPOTECHE: Si. Volontaria Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Civitavecchia il 03/10/2007 al nn. 12051/3605, con successiva annotazione di frazionamento in quota del 12/11/2009 al nn. 13998/2151.
PIGNORAMENTI: pignoramento immobiliare del 27/01/2025 rep. 3687, trascritto in data 17/02/2025 al nn. 1529/1166 a favore di [REDACTED] sul contro [REDACTED]
SEQUESTRI: No
DOMANDE GIUDIZIALI: No
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: No
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): No

Via degli Scipioni, 265 – 00192 Roma
 e-mail: giorgia-martino@libero.it
 pec: g.martino@pec.archim.it
 Cell. 3388362810

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
<p>_____ (nuda proprietà)</p> <p>S. _____ (diritto di usufrutto vitalizio)</p>	No
PROVENIENZA (I. F):	
<p>DANTI CAUSA SUCCESSIONI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (IC):</p> <p>- con atto di compravendita del notaio Pietro Marzano in Roma in data 27/04/2011 rep. n. 2528/2179 trascritto in data 03/05/2011 al nn. 4526/2633i sig.ri _____ acquistavano dalla società SOCAM s.r.l. l'immobile in oggetto rispettivamente per le quote di 1/1 diritto di nuda proprietà e 1/1 diritto di usufrutto</p>	

Quesito 1.E)

-e1- Certificato di Stato Civile:

E' stato richiesto il certificato contestuale di esistenza in nascita, di stato civile, di stato di famiglia, di cittadinanza, di esistenza in vita e di residenza.

-e2- Certificato di matrimonio:

Il sig. _____ risulta di stato libero.

La sig.ra _____ risulta coniugata con il sig. _____ come da certificato anagrafico).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1	Tipo: Appartamento a destinazione catastale D/2							
COMUNE	Civitavecchia							
VIA / CIVICO	Via dell'Orto di Santa Maria n. 5							
PIANO/INTERNO	Terreno - int. 0/C							
	UNITA' AMBIENTALI	SUPERF. CALPESTABILE						
	Locale servizi/angolo cottura	mq 31,55						
	Ripostiglio	mq 2,68						
	Bagno	mq 5,17						
	TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	mq 39,40 circa						
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE							
Arca porticata	mq 27,80							
Terrazzo	mq 34,52							
RILEVVI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegati 2 e 4							
CONFINI								
L'immobile confina con distacco su via dell'Orto di Santa Maria, vano scala, appartamento distinto con l'interno 0/H, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
18	1151	9	4	D/2				€ 972,00

Via degli Scipioni, 265 – 00192 Roma
 e-mail: giorgia-martino@libero.it
 pec: g.martino@pec.archim.it
 Cell. 3388362810

Indirizzo: Via dell'Orto di Santa Maria n. 5, interno 0/C, Piano T

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile ha accesso al piano strada da viale dell'Orto di Santa Maria n. 5 da portone condominiale e affaccia interamente sul lato opposto sulla via Benedetto Perugi rispetto alla quale risulta primo piano per dislivello del terreno. Esso si compone di un ingresso dal quale si accede al disimpegno per camera da letto e bagno e su cui si aprono le porte di accesso al soggiorno e ad una camera da letto comunicante a sua volta con la cucina. Gli ambienti ospitanti soggiorno e cucina sono stati ricavati dalla chiusura della zona del terrazzo costituente la parte rientrante del fabbricato e sottostante il balcone del primo piano. Ciò ha determinato l'aumento di cubatura dell'immobile e l'alterazione della funzionalità delle porte finestre degli ambienti le quali a loro volta non possono più garantire i ricambi d'aria necessari agli ambienti aprendosi non più verso l'esterno ma verso ambienti chiusi. Tale chiusura è stata realizzata con pannelli in legno e in pvc traslucidi mentre l'uscita sul terrazzo è garantita dal montaggio di una porta finestra in alluminio e vetro dotata a sua volta di persiana in alluminio. E' inoltre presente sul terrazzo una struttura in legno e pannelli di polistirolo che costituisce una tettoia fissa a copertura di parte del terrazzo in prossimità della porta finestra suddetta. L'unità immobiliare si presenta internamente in buone condizioni. I pavimenti sono in gres, le finestre in legno con doppi vetri e serrande in pvc, portoncino blindato; le porte interne in legno tamburato di colore bianco. Le pareti sono tinteggiate a tempera di colore bianco. L'immobile è dotato di caldaia a gas, termosifoni e di condizionatori nel soggiorno e nella cucina.

L'immobile è accatantato in categoria D/2 (residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi - alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero) ma di fatto ha subito modifiche che lo hanno trasformato e ne consentono l'utilizzo ad uso abitativo.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costituito da cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a cantine, box auto e posti auto. Il piano terreno è destinato, come da progetto approvato, al servizio utenza servizi/commerciali. Il piano seminterrato è vincolato a parcheggi, in parte a servizio del residenziale, in parte a servizio dell'utenza servizi/commerciali del piano terra, come da atto d'obbligo del 1.8.2007 rep. n. 51.151/27.704. I piani superiori hanno tutti destinazione residenziale. Inoltre l'intero fabbricato si compone di n. 3 corpi scala denominati A, B e C a servizio dei vari livelli. I rivestimenti sono in parte in cortina e in parte tinteggiati.

Quesito 2.B)

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

Immobile 1: non soggetto all'imposta sul valore aggiunto e non soggetto ad interventi di ristrutturazione.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

La descrizione del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

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

-a1:

-a2: alcuni dei dati indicati nel pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione dei beni.

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: Aggiornamento del numero civico eseguito dalla sottoscritta e registrato in data 22/05/2025.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Risulta presente all'interno del fascicolo informatico l'estratto di mappa relativo alla particella catastale su cui insiste il fabbricato nel quale si trova l'immobile pignorato.

Immobile

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Lo strumento urbanistico comunale in vigore è il Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R.02/10/1967 registrato alla Corte dei Conti il 31/01/1968.

L'immobile ricade in Località San Liborio - Piano di Lottizzazione zona 6 di P.R.G - Piano Attuativo, Comparto B - Edifici G8.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Per la realizzazione del fabbricato è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 119, prot. n. 55333/4591 del 31/07/2007; D.L. prot. n. 47103 del 21/10/2008; D.L.A. in sanatoria prot. n. 56915 del 13/10/2009.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: È stata presentata istanza con prot. n. 46148 del 13/09/2009 ma non risulta ad oggi rilasciato il certificato.

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

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

Immobile 1 - Appartamento (destinazione catastale D/2) sub. 9

Durante il sopralluogo effettuato in data 10/04/2025 si è potuta verificare la non rispondenza dello stato di fatto dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale depositata in data 03/09/2009 e rispondente al progetto approvato. Tali difformità riguardano la chiusura del portico con aumento di cubatura, modifica delle aperture sulla facciata esterna e alcune modifiche delle finestrature interne. Da indagini effettuate e da dichiarazioni del sig. Cianibotti Federico non risultano denunce presso gli uffici comunali pratiche che giustificano lo stato dell'immobile per come oggi si presenta. Le difformità riguardanti la diversa disposizione delle aperture esterne e dei finestrati interni possono essere sanate presentando una SCIA in sanatoria. La chiusura del portico, realizzata con pannelli in legno e pvc e con una porta finestra in alluminio e vetro, dovrà essere rimossa in quanto non sanabile. L'angolo cottura dovrà essere riportato nella sua collocazione iniziale. Per quanto riguarda inoltre la tettoia esterna, anch'essa priva di Titolo, dovrà ugualmente essere rimossa. Infine anche la destinazione d'uso deve essere ripristinata.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile vengono stimati a corpo in € 5.500,00 circa comprensivi degli oneri per la rimozione e smantellamento delle strutture abusive e delle spese tecniche.

Vedasi allegato n. 3

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: È dovuto un importo di € 904,79 per lavori condominiali eseguiti

Spese straordinarie già deliberate:

Spese condominiali: Le spese condominiali da versare al Condominio di via dell'Orto di Santa Maria in riferimento al congruaglio dell'anno 2024 e anni precedenti ammontano a € 7.148,53, ai quali vanno aggiunte le rate condominiali da gennaio 2025 a maggio 2025 per un totale di € 180,00 (rata mensile condominiale € 36,00) così come (da comunicazione ricevuta in data 30/05/2025 dall'amn. Davide Pampa.

Altro: Sono inoltre state sostenute dal Condominio spese e compensi professionali legali per la Procedura Esecutiva RGE n. 732/2024 (Condominio via dell'Orto di Santa Maria 1/19 contro Ciambotti Federico) corrispondenti ad € 2.716,37.

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

La particella 1151 del foglio 18 su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento non è gravata da usi civici (Allegato 9).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		Nell'immobile risultano residenti anagraficamente i signori Ciambotti Federico e Ciambotti Anna Sofia.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
L'immobile pignorato	[REDACTED]	1/1 nuda proprietà 1/1 usufrutto	17/02/2025

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

Descrizione: Nessun atto privato o locazione sull'immobile				
Contenuti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				X
Contratti di locazione				X

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: Soltanto la debitrice esecutata risulta coniugata.

Opponibilità – No

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

Non ricorrente.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		ex art. 140 cpe il 03/12/2024, spedizione raccomandata 09/12/2024, trascritto in data 17/02/2025 al n. 1529 Reg. Gen. e n. 1166 Reg. Part.		
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (Fg., p.la, sub.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1- immobile categoria	[REDACTED]	Fg. 18, Part. 1151, Sub. 9	1/1 usufrutto	- atto per notaio Pietro Marzano in Roma in data 27/04/2011

Via degli Scipioni, 265 - 00192 Roma
 e-mail: giorgia-martino@libero.it
 pec: g.martino@pec.archim.it
 Cell. 3388362810

catastale D/2		1/1 nuda proprietà	trascritto in data 03/05/2011 al n. 2528 Reg. Gen. e al n. 2179 Reg. Part.
---------------	--	--------------------	--

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Lotto 1:
Lotto 2:
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto essendo una piccola unità immobiliare.

Quesito 7.C) - Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento a destinazione catastale D/2 con terrazzo
Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) - Stima degli immobili pignorati

• Superficie commerciale

Immobile 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR 138/1998)	Sup. ragguagliata
Immobile sub 9		mq 46,30	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 46,30
Accessori	Portico	mq 28,10	0,35	mq 9,83
	Terrazzo	mq 35,36	0,25	mq 8,84
Superficie commerciale				mq 64,97

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

Metodo sintetico-comparativo: Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione);
- disponibilità di parcheggi e accessibilità.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Appartamento a destinazione catastale D/2	Vol. locali	Min. 1.410 ÷ Max. 1454	€/mq 1.432,00	€/mq 1.433,00
	OMI zona periferica	Min. 1.200 ÷ Max. 1.700	€/mq 1.450,00	
	R.I.	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq 1.417,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Arch. Giorgia Martino

Via degli Scipioni, 265 - 00192 Roma

e-mail: giorgia-martino@libero.it

pec: g.martino@pec.archim.it

Cell. 3388362810

Poiché l'immobile oggetto di stima risulta essere un alloggio destinato a servizi turistici vengono presi in considerazione i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare rientranti nella categoria terziario attribuendo un valore alto per l'epoca del fabbricato e per lo stato dell'immobile stesso. Non si hanno invece valori da raffrontare sul borsino immobiliare e sul mercato locale per la categoria in oggetto.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobile sub. 9	65,00	1.700,00	€ 110.500,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 110.500,00

- Detrazione per sanatoria edilizia - (vedi quesito 4.E) -

Immobile 1 - Immobile sub. 9	
Costo Regolarizzazione abuso	€ 5.500,00

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)

Descrizione:	

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto 1	€	Euro/00
Immobile sub. 9	€ 105.000,00	Centocinquemila-00

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Al termine delle operazioni peritali il valore dell'intero lotto non divisibile è pari a € 105.000,00.

Civitavecchia, 11/04/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giorgia Martino
Giorgia Martino



CAPITOLO 5 - ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura storica dell'immobile, planimetria catastale, estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Rilievo metrico dell'unità immobiliare

ALLEGATO 3 - Planimetria delle difformità

ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 5 - Inquadramento su PRG, estratto di mappa e foto aerea

ALLEGATO 6 - Inquadramento dei vincoli

ALLEGATO 7 - Autorizzazioni urbanistiche

ALLEGATO 8 - Certificato contestuale

ALLEGATO 9 - Attestazione usi civici

ALLEGATO 10 - Procedimenti eseguiti