DOTT. ING. FABRIZIO CAPRICCIOLI
ab.: Via BAINSIZZA n.3 – 00058 Santa Marinella (RM)
st.: Piazza GALERIA n.1 - 00179 Roma
tel. e fax 06/70.92.321 – cell.347/8561065
e-mail: fabrizio.capriccioli@tin.it
PEC: f.capriccioli@pec.ording.roma.it

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:	***R.G.E. n.104/2026***
PROMOSSA DA:	***BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA***
CONTRO:	[redacted]
GIUDICE:	***Dott.ssa FEDERICA FERRETTI***
C.T.U.:	***Ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI***
CUSTODE:	***Avv. MARCO LUNGARINI***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione del consulente tecnico d'ufficio, *dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*, libero professionista con studio sito in ROMA, Piazza GALERIA n.1, tel/fax 06/70.92.321, cell. 347/856.10.65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ROMA al n.16128, in merito a determinati quesiti posti con decreto ricevuto il giorno 01.09.2026 dall'Ill.mo Sig. Giudice, dott.ssa FEDERICA FERRETTI, e relativi all'avvenuto pignoramento di un'abitazione sita nel Comune di CIVITAVECCHIA (ROMA), Via R. CADORNA n.10.

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) *In primo luogo,*

-c1 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

se *la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

se *la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20*

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

oppure:

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

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

D) *In secondo luogo,*

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

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

E) *In terzo luogo,*

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove

risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) ***Descriva****, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),*

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

- a3 - se i dati indicati 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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

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

4. Situazione urbanistica

A) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

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

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

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

E) *In caso di costruzione realizzata o modificata in* ***violazione della normativa urbanistico – edilizia****, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, 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 febbraio1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

C) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

D) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato* ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

E) *Valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.*

7. Identificazione dei lotti

A) *Appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota;*

B) *Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del* ***progetto di divisione****, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla* ***stima*** *dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;*

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

8. Stima

A) ***Determini*** *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la*

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- ***Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato;*

- ***Depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:*

  ***a**) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

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

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

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

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

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Descrizione:

-il sottoscritto CTU, assieme al custode del bene, Avv. MARCO LUNGARINI, ha iniziato le operazioni peritali il giorno 14.09.2026, ore 15,00, presso il bene in oggetto, eseguendo i rilievi ed accertamenti necessari;

-ancora, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici competenti (Uffici comunali, anagrafico e tecnico, Ufficio del Catasto, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio ecc.) per visionare ed estrarre copia di tutta la documentazione relativa sia ai soggetti esecutati (stato civile), sia alla costruzione dell'unità immobiliare ed alla legittimità della detenzione del bene stesso, necessaria per effettuare le richieste verifiche (difformità con i dati del pignoramento, conformità urbanistico-edilizia dell'attuale stato dei luoghi con quanto previsto in progetto, successiva realizzazione di eventuali abusi, regolarizzati o da regolarizzare, difformità di tipo catastale ecc.);

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITÀ SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	14.09.26	Avvenuto deposito telematico di accettazione incarico	
	Fascicolo telematico	01.09.26	Acquisita la documentazione depositata	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	02.09.26	Acquisiti Planimetria, Visura storica ed Estratto di mappa	A1, E ed F
	Conservatoria			
GOOGLE	*(Tipo Inquadramento Territoriale)*		Foto aerea di ausilio per individuare il fabbricato cui appartiene il bene	
REGIONE LAZIO	*(Tipo Ricerca vincoli territoriali)*		Nessun vincolo presente	

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)
Comune di CIVITAVECCHIA	Urbanistica	Acquisiti i vari documenti	I, I1, L, M, M1, N, O, P
Comune di CIVITAVECCHIA		Non sono presenti usi civici	Q
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Acquisiti i vari documenti	A1, E ed F
	Pubblicità Immobiliare		
	Locazioni		
ANAGRAFE		Acquisiti i Certificati di stato civile e l'estratto di matrimonio: gli esecutati sono sposati in regime di separazione dei beni	H
ARCHIVIO NOTARILE	Atto notarile legittimante il possesso	Atto del 31.05.2018, rep. nn.3426/2815, a rogito Notaio Fabrizio Annibaldi, trascritto a Civitavecchia il giorno 01.06.2018 al n.3547 part.	G
	Atto Ultraventennale	Atto del 09.01.2002, a rogito Notaio Mario Sconocchia, trascritto a Civitavecchia il giorno 11.01.2002 al n.150 part.	

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/ INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
Comune di CIVITAVECCHIA	Sopralluogo	14.09.2026, ore 15,00	Positivo	
TRIBUNALE di CIVITAVECCHIA	Udienza	03.11.2026, ore 10,15		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				
CASI DI OPPONIBILITÀ	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 PUBBLICITÀ 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*	NO			
Certificato notarile-vedi quesito 1.C)-*c2*	SÌ			NO
Segnalazioni al Giudice: Risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva, risalente ai venti anni anteriori la trascrizione del pignoramento, nella quale sono indicati i dati catastali attuali del bene, ma non quelli storici. Mentre non sono agli atti i Certificati di stato civile e l'Estratto di matrimonio degli esecutati, acquisiti dal sottoscritto presso i competenti Uffici (Allegato H), dai quali si deduce che gli stessi sono coniugati in regime di separazione dei beni				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti su:**
  - **Immobile destinato ad Abitazione, categ. A/2, sito nel Comune di CIVITA-VECCHIA (Roma), Via RAFFAELE CADORNA n.10, Int.7, piano 4/attico, distinto in Catasto al Foglio 19, particella 247, sub 504**

IPOTECHE:

1-Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia in data 01.06.2018 ai nn.5001/822, per € 274.000,00 di cui € 137.000,00 per capitale, durata 30 anni, come da atto a rogito Notaio Fabrizio Annibaldi in data 31.05.2018, **a favore** di BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ROMA Soc. Coop., con sede in Roma, C.F. 01275240586, **contro** [redacted] per la quota di ½

cadauno del bene in regime di separazione dei beni;

1-Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia in data 08.07.2026 ai nn.7581/1368, per un importo di € 16.548,69 di cui € 11.032,46 per capitale, come da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Civitavecchia del 20.08.2025, **a favore** del Condominio di Via Raffaele Cadorna n.10, con sede in Civitavecchia (Roma) , C.F. 91056070583, domicilio ipotecario in Taranto, Corso Annibale n.44, presso lo studio dell'Avv. S. Passeri, **contro** [redacted] per la quota di ½ cadauno del bene in regime di separazione dei beni

PIGNORAMENTI:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 31.07.2026 ai nn.8771/6993, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del 22.07.2026, rep. n.2280, **a favore** di di BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ROMA Soc. Coop., con sede in Roma, C.F. 01275240586, **contro** [redacted] per la quota di ½ cadauno del bene in regime di separazione dei beni, per l'importo di € 116.847,67, oltre interessi di mora e le spese successive occorrende

SEQUESTRI: NO

DOMANDE GIUDIZIALI: NO

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO

ALTRO (es. contratto preliminare ecc.) NO

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[redacted]	[redacted]

PROVENIENZA (1.F):

-È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale del 09.01.2002, a rogito Notaio Mario

Sconocchia, trascritto a Civitavecchia in data 11.01.2002 al n.150 part., con il quale [redacted] ha ceduto l'intero usufrutto del bene a [redacted] già nuda proprietaria

DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.B):

[redacted] hanno acquistato il bene da [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Sacchetti in data 17.09.2012, trascritto a Civitavecchia il 20.09.2012 al n.4891 part., per la quota di ½ cadauno del bene in regime di comunione dei beni;

[redacted] hanno acquistato il bene da [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Annibaldi in data 31.05.2018, rep. nn.3426/2815 (Allegato G), trascritto a Civitavecchia in data 01.02.2018 al n.3547 part., per la quota di ½ cadauno del bene in regime di separazione dei beni

Quesito 1.E)

***-e1* – Certificati di Stato Civile:** Non presenti in atti. Acquisiti successivamente dal sottoscritto (Allegato H): gli interessati risultano coniugati in regime di separazione dei beni

***-e2* – Certificati di matrimonio:** (Allegato H)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)
Descrizione immobile

Immobile	**Tipo**: ABITAZIONE	
COMUNE	CIVITAVECCHIA (Roma)	
VIA / CIVICO	Via RAFFAELE CADORNA n.10, Int.7	
PIANO/INTERNO	Piano 4/attico	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Ingresso/Salone	mq. 23,00
	Zona pranzo con angolo cottura	mq. 11,80
	Locale igienico	mq. 10,10
	Camera da letto	mq. 12,80
	Camera da letto	mq. 15,20
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		**mq. 72,90**

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Terrazzo	**mq. 102,50**
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegato A2

CONFINI

Altri fabbricati, Strada interna condominiale

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

Foglio	p.lla	Sub	Zona cens.	Ctg.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
19	247	504	2	A/2	2	4 vani	Totale: mq.100,00	€ 433,82

Indirizzo: Via RAFFAELE CADORNA n.10, Int.7, CIVITAVECCHIA (Roma)

CARATTERISTICHE INTERNE

-ASPETTO VISIVO INTERNO: Bene in fase di ristrutturazione

-MURATURA INTERNA: In foratini

-TINTEGGIATURA INTERNA PARETI: Tinta lavabile e a tempera nei locali igienici

-TINTEGGIATURA INTERNA SOFFITTI: Tinta a tempera

-PRESENZA DI BALCONI E/O TERRAZZI E/O VERANDE: È presente un ampio terrazzo su tre dei quattro lati dell'unità immobiliare

-PRESENZA DI SOPPALCHI: No

-PRESENZA DI CHIOSTRINE E/O CAVEDI: No

-PRESENZA DI CANTINE: No

-PRESENZA DI SOFFITTE: No

-INFISSI ESTERNI: In alluminio con vetro singolo e persiane avvolgibili in plastica

-INFISSI INTERNI: Non presenti

-PAVIMENTI CAMERE: In ceramica

-PAVIMENTI e **RIVESTIMENTI SERVIZI**: In ceramica

-IMPIANTO ELETTRICO: Non a norma

-IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Autonomo, a gas, con radiatori assenti

-IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO: Assente

-IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: Presente

-IMPIANTO FOGNARIO: Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite

collegamento alla fognatura comunale

-IMPIANTO CITOFONICO: Presente

-IMPIANTO TV: Presente

-PRESENZA DI EVENTUALI CRITICITÀ (LESIONI, INFILTRAZIONI ECC.): Nessuna in particolare

CARATTERISTICHE ESTERNE

-TIPO DI FABBRICATO: Palazzina

-ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE: Pedonale dal civico 10, tramite portoncino

-NUMERO DI PIANI DEL FABBRICATO: 1 piano terra, 3 piani tipo ed 1 piano attico, TUTTI RAGGIUNGIBLI SOLO TRAMITE SCALA, SENZA ASCENSORE

-PRESENZA DI PORTIERE: No

-TIPO DI UNITÀ IMMOBILIARE: Abitazione con terrazzo, catastalmente A/2

-STRUTTURA PORTANTE: In c.a.

-TIPO DI COPERTURA: A terrazzo

-CONFINI: Fabbricati adiacenti e strada comunale

-ASPETTO VISIVO ESTERNO: Buono

-MURATURA ESTERNA: Tamponatura

-ISOLAMENTO TERMICO: Probabilmente non presente

-FINITURA DI FACCIATA: Con mattoni "a cortina" di 2 tipi e medie dimensioni

Quesito 2.B)

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

Vendita non soggetta ad IVA

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento:

SÌ, **i dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene**

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: Non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

È stato acquisito dal sottoscritto presso i competenti Uffici l'estratto di mappa con l'individuazione della particella, quindi del fabbricato, cui appartiene il bene pignorato (Allegato F)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Il lotto di terreno nel quale è ubicato il fabbricato cui appartiene l'unità immobiliare pignorata ricade in *Zona Residenziale di Completamento delle zone urbanizzate – tipo U* - del PRG di Civitavecchia. Trattasi di zone del vecchi nucleo che pur, non presentando un interesse storico-monumentale, hanno una struttura viaria e volumetrica caratterizzata dalle norme del Piano di Ricostruzione e nelle quali sono consentiti edifici atti a completare l'attuale struttura secondo le seguenti norme:

1-Nel caso di nuove costruzioni e ricostruzioni e di completamento di quelle esistenti, gli edifici debbono sorgere sul filo stradale, non debbono superare in altezza la larghezza della strada aumentata della metà, né avere fuori terra un numero di piani superiori a 4 compreso il terreno, né superare in altezza mt.15,50,

2-Qualunque sia la larghezza della strada, è sempre consentita la costruzione di 2 piani fuori terra (compreso il terreno) fino ad un'altezza di mt.8,00;

3-I fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti opposti debbono distare dal confine interno comune posteriore, rispettivamente non meni di mt.7. almeno ad uguale distanza debbono porsi i fili interni dei corpi di fabbrica marginali dei lotti angolari, dai rispettivi confini opposti. Nel caso esistesse un corpo di fabbrica a distanza minore di mt.7 da detto confine, il filo interno del nuovo fabbricato marginale dovrà porsi ad una distanza di mt.14 dal filo interno opposto del corpo di fabbrica esistente

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Non necessario

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Il bene pignorato appartiene ad un fabbricato per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1-Licenza edilizia n.39 del 25 luglio 1968 (Allegati I-I1);

2-Licenza edilizia n.37 del 17 marzo 1995 (Allegato L);

Per il bene pignorato sono altresì stati rilasciati gli ulteriori titoli edilizi:

3-Concessione edilizia in sanatoria n.74 del 4 luglio 2006 relativa al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione (Allegati M-M1);

4-C.I.L.A. del 19 febbraio 2018, prot.16046, per diversa distribuzione interna (Allegato N)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Certificato di abitabilità del 9 marzo 1971 relativo all'intero fabbricato (Allegato O) e Certificato di agibilità n.21 del 30 maggio 2012 relativo al bene pignorato (Allegato P)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi
Non sono state riscontrate difformità in violazione della normativa urbanistico-edilizia

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	**Non esistente**
Vincolo artistico:	NO	
Vincolo storico:	NO	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	NO	
Vincolo di indivisibilità:	NO	

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: Le spese fisse annue di gestione e manutenzione sono quelle tipiche di un'abitazione con sup. lorda pari a circa mq.85,00 + terrazzo di circa mq.100,00
Spese straordinarie già deliberate: Era stato deliberato un determinato importo per opere edili relative al terrazzo ed ai cornicioni del fabbricato, poi annullato
Spese condominiali ordinarie: Circa € 500,00-600,00 annui (senza riscaldamento, autonomo). Le spese condominiali non pagate sono le seguenti: -Gestione ordinaria: € [3.700,59 (2024 ed anni precedenti) + 507,45 (2025) + 584,30 (a tutto settembre 2026]. **Pertanto, il debito totale, a settembre 2026, è pari ad** € (3.700,59 + 507,45 + 584,30) = **€ 4.792,34**
Altro: NO

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Sul bene pignorato non sono presenti diritti demaniali od usi civici (Allegato Q)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
ABITAZIONE	SÌ	NO

Quesito 6.B) – Possesso dei beni

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Abitazione con ampio terrazzo	[redacted]	Atto notarile	Presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 31.07.2026 ai nn.8771/6993, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Civitavecchia del 22.07.2026, rep. n.2280

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sui beni

Descrizione: Nessun atto privato o contratto di locazione sul bene

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: NO

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale Vedi sopra

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

Nessun contratto di locazione sul bene

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		In data 31.07.2026		
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Abitazione	[redacted]	Foglio 19, p.lla 247, sub 504	½ ciascuno	In data 01.06.2018

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

-Separazione in natura e progetto di divisione: Il bene pignorato è unico

-Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Per motivi geometrici e funzionali non è possibile considerare più di 1 Lotto

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: SÌ

Più lotti: NO

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima del bene pignorato

- **Superficie commerciale**

  Poiché occorre avere un'unica superficie cui applicare il prezzo unitario a mq., è necessario moltiplicare le varie aree interessate (calcolate anche in relazione alle indicazioni fornite in merito dall'Agenzia del Territorio, in particolare dal Manuale dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, cioè considerando per intero, sino ad un max di cm.50, lo spessore dei muri divisori interni e di quelli perimetrali esterni) per i seguenti, appositi coefficienti di omogeneizzazione: 1 per la superficie lorda dei vani abitativi, inclusi i servizi, 0,30 per quella del terrazzo sino a mq.25, 0,10 per quella eccedente. I vari valori sono i seguenti:

Immobile ABITAZIONE		**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
		mq. 86,10	100% muri perimetrali	mq. 86,10
Accessori	Terrazzo	mq. 102,50	mq.25,00 x 0,30 + 77,50 x 0,10	mq. 15,25
			Sup. commerciale	**mq. 101,35**

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

Descrizione metodo

Diversi sono i procedimenti di stima adottati per raggiungere lo scopo, cioè la determinazione del valore venale di un immobile. In questa sede si accenna a due di essi che, in base a quanto verificato dal sottoscritto nel corso degli anni, sono i più utilizzati, tenendo presente che nell'applicazione di entrambi i metodi vengono considerate tutte le superfici coperte e scoperte, le prime con i valori lordi. Assegnando poi appositi coefficienti riduttivi alle superfici accessorie (cantine, soffitte, balconi, giardini ecc.) per renderle omogenee e ricavando quindi la cosiddetta superficie totale convenzionale o *commerciale* (vedasi tabella).

Con il *metodo sintetico o comparativo*, individuati i diversi tipi di superfici e/o volumi a disposizione e calcolatene le consistenze, si attribuisce a ciascuno di essi un determinato valore

unitario considerando le rispettive condizioni di manutenzione e tenendo costantemente presente di operare in regime di ordinarietà.

Ci si basa quindi sull'analogia con altri immobili siti nella stessa zona o in zone che a questa possano paragonarsi, pur ritenendo che ogni immobile ha note proprie distintive e che i parametri di riferimento non sono perfettamente omogenei.

Il metodo sintetico, mentre è scarsamente applicabile per edifici industriali ove l'eterogeneità, e quindi la scarsa attendibilità dei confronti, rende spesso poco precisa la determinazione del loro valore di mercato, è invece quello più utilizzato per abitazioni, uffici e locali commerciali, in quanto è più probabile riscontrare in tale campo somiglianza di caratteristiche tra un immobile ed un altro a parità di ubicazione e di superficie.

Il *metodo analitico*, invece, si basa sulla capitalizzazione del presunto reddito netto ordinario di cui è capace il bene economico ad un tasso, fissato dallo stimatore, la cui determinazione è però spesso motivo di contrasto poiché lo scarto di un solo punto comporta variazioni notevoli nel valore finale (il contrasto è determinato dal fatto che gli stimatori lo quantificano, appunto, in misura alquanto divergente).

Per la stima del bene in oggetto si adotteranno, per una valutazione la più oggettiva possibile, entrambi i metodi ed il valore finale sarà determinato dalla media tra i due.

LOTTO costituito da Abitazione + ampio terrazzo

L'unità immobiliare in oggetto, sita al piano attico di un fabbricato di 5 piani fuori terra (terra, 1°, 2°, 3°e attico) edificato verso metà degli anni '60, è situata in un quartiere popolare del Comune di Civitavecchia. La zona non è troppo rumorosa ed è vicina sia ad alcuni (piccoli) spazi destinati a verde (sono a circa mt.200), sia al centro cittadino, il che rappresenta un aspetto certamente positivo, mentre l'ubicazione della stazione ferroviaria, a circa mt.1.300, e la mancanza di un posto auto sono fattori altrettanto negativi.

Tra i fattori positivi va altresì considerato, oltre al piano dell'edificio in cui si trova, l'affaccio su due lati opposti del fabbricato che garantisce delle condizioni igienico-sanitarie più che sufficienti, e tra quelli negativi una distribuzione interna dei vani non particolarmente studiata e l'altezza interna di

circa mt.2,40 (in origine il bene era un locale di servizio, poi trasformato in abitazione, con regolare rilascio di concessione in sanatoria).

Si ritiene pertanto corretto in fase di stima, anche in relazione alle finiture, medie, del fabbricato, considerare un importo per unità di superficie pari ai valori medi della zona.

Poi, occorre necessariamente considerare i 2 seguenti aspetti che nel caso specifico rivestono una certa importanza:

1-L'applicazione di un apposito coefficiente riduttivo, pari almeno a 0,70, relativo alla mancanza di un impianto ascensore, aspetto di una certa rilevanza per il bene in oggetto, ubicato al 4° piano;

2-In relazione allo stato attuale del bene stesso (in completa fase di ristrutturazione, con tracce nella muratura, impianti da realizzare o comunque da completare, apparecchi sanitari da installare, infissi interni da fornire, opere da pittore da eseguire), la detrazione del costo di determinate opere edili ed impiantistiche per la cui quantificazione, dopo aver consultato i vari prezzari in vigore (Elenco prezzi Regione Lazio, Prezzario DEI ecc.) ed idonei siti informatici, nonché in base alla personale esperienza del sottoscritto, si ritiene corretto considerare un importo pari ad € 300,00 per mq di superficie abitativa lorda.

Valutazione con il metodo sintetico - Dopo aver svolto opportune indagini ed aver effettuato idonee ricerche di mercato, consultando agenzie immobiliari e colleghi del settore, nonché appositi siti informatici, tra cui l'OMI dell'Agenzia del Territorio/Entrate (comunque, utilizzato unicamente per avere indicazioni di larga massima, non per orientare la stima), all'unità di superficie del bene, considerando i vari aspetti illustrati in precedenza, si applica un prezzo pari a quello medio indicato nella successiva tabella:

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitario con arrotondamenti**
ABITAZIONE	Val. locali	Min.1.400 ÷ Max.2.200	€/mq.1.800	**€/mq.1.800**
	OMI	Min.1.250 ÷ Max.1.850	€/mq.1.550	
	BI	Min. … ÷ Max. …	€/mq.	

Valutazione con il metodo analitico - In questo caso, per risalire al valore del bene, occorre applicare un tasso di capitalizzazione, considerato pari al 3%, al relativo reddito netto, determinato stabilendo

un canone annuo d'affitto da cui detrarre le varie, ipotetiche spese (manutenzione straordinaria, sfitti ed inesigibilità, Irpef da corrispondere sul canone d'affitto ecc.) quantificabili in una percentuale pari al 30% del reddito lordo, cui aggiungere l'ammontare annuo per IMU, pari circa, in base alla rendita catastale ed all'aliquota attuale, ad € 770,00.

Dopo aver svolto analoghe indagini e ricerche di mercato, l'importo medio di locazione mensile è:

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitario con arrotondamenti**
ABITAZIONE	Val. locali	Min.6 ÷ Max.8	€/mq.7	**€/mq.7**
	OMI	Min.5,8 ÷ Max.8,3	€/mq.7,05	
	BI	Min. … ÷ Max. …	€/mq.	

-**Adeguamenti e correzione del valore di mercato** – Si applica il coefficiente correttivo pari a 0,70

Valore di mercato

Con il *metodo sintetico* il valore del bene è pari a €/mq.1.800,00 x mq.101,35 x 0,70 = € 127.701,00.

Mentre in base al *metodo analitico* è pari ad [€/mq.7 x mq.101,35 x 12 (mesi) x (1 – 30%) – € 770,00]/3% x 0,70 = € 121.085,53.

E quindi, effettuando la media tra i due e considerando in detrazione il costo dei lavori citati, pari ad €/mq. 300,00 x mq.86,10 = € 25.830,00, il valore dell'**Abitazione sita nel Comune di CIVITA-VECCHIA (ROMA), Via RAFFAELE CADORNA n.10, Int.7, piano 4, distinta in Catasto al Foglio 19, particella 247, sub 504**, è di € [(127.701,00 + 121.085,53)/2 – 25.830,00] = € 98.563,26, arrotondati ad **€ 98.6000,00 (euro novantottomilaseicento/00)**

Roma, 3 ottobre 2026

il C.T.U.
dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI



CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

A1-Planimetria catastale immobile

A2-Documentazione fotografica immobile

B-Versione della perizia senza le generalità del debitore

C-Dati catastali immobile

D-Descrizione sintetica del Lotto

E-Visura catastale storica immobile

F-Mappa censuaria con l'ubicazione del bene pignorato

G-Atto di compravendita del bene pignorato

H-Certificati di stato civile ed estratto di matrimonio soggetti esecutati

I-Licenza edilizia n.39 del 25 luglio 1968

I1-Elaborato grafico Licenza edilizia n.39/1968;

L-Licenza edilizia n.37 del 17 marzo 1995

M-Concessione edilizia in sanatoria n.74 del 4 luglio 2006

M1-Elaborato grafico Concessione edilizia in sanatoria n.74/2006

N-CILA del 19 febbraio 2018, prot.16046

O-Certificato di abitabilità del 9 marzo 1971 relativo all'intero fabbricato

P-Certificato di agibilità n.21 del 30 maggio 2012 relativo al bene pignorato

Q-Elaborato grafico attestante l'assenza di usi civici