

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 97/2025

PROMOSSA DA: CERVED CREDIT.....

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Geom. Galimberti Alessandro

CUSTODE: Avv. Emilia Riposati

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

se la certificazione delle 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.

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

- a3- *se i dati indicati 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, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art 569 c.p.c. del 30-07-2025, notificato in pari data, il G.E. Dott. Stefano Palmaccio ha nominato il Sottoscritto Geom. Galimberti Alessandro, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Civitavecchia, con studio in Cerveteri via Ceretana n. 12, CTU nella procedura R.G.E. n. 97/2025, per riferire con apposita relazione e perizia sui quesiti così come articolati, riguardante l'immobile pignorato ubicato nel Comune di Allumiere (RM) Via Vittorio Bachelet n. 8 – Edificio F, interno 1, rinviando l'udienza al 27.01.2026 alle ore 10:00.

In data (31-07-2025) il sottoscritto prestava giuramento telematico.

In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto CTU ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si **compone di n. 14 pagine e n. 8 Allegati**.

Al sopralluogo dell' 08.09.2025, è stato possibile visionare l'immobile oggetto di pignoramento, in quanto lo stesso è in stato di abbandono e allo stesso tempo il portone d'ingresso era aperto, trattasi di un appartamento sito al piano primo, di cui è parte integrante di un fabbricato di maggior consistenza composto da appartamenti cantine e posti auto distinto in Catasto Urbano al Foglio 25 p.lla 426 sub 1.

Di seguito:

Appartamento sito al Piano Primo nel Comune di Allumiere Via Vittorio Bachelet n. 8 – Edificio F, interno 1
Realizzato con Licenza n. 422 del 25.03.1975

Visto la tipologia dell'immobile e il lotto già preformato si avrà:

LOTTO UNICO) Appartamento sito al piano primo civico 8 (foglio 25 particella 426 subalterno 1 categoria A/2 classe 1 consistenza 3,5vani, superficie catastale mq 71.00 mq, Rendita catastale € 280,18; *Allegato "A"*

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	31.07.2025	Accettazione incarico esperto estimatore	
	Fascicolo telematico	04.06.2025	Prelevato dal portale Efisystem	
	Deposito perizia Sintetica	17.11.2025	Prelevato dal portale Efisystem	
SISTER (Telematico)	Catasto	06.08.2025	planimetrie, visure catastali, estratto di mappa dell'immobile	All.A
	Conservatoria		No	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale		dati in relazione	
REGIONE LAZIO			NO	
CONSERVATORIA			NO	
VISURA CAMERALE			NO	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
(COMUNE DI ALLUMIERE)	Istanza accesso agli atti del 09.10.2025 Prot. 10820. Acceso presso Ufficio Urbanistica del 03-12-2025, verifica aspetti Urbanistici, consultazione atti urbanistici.	<u>Appartamento sito al Piano Primo nel Comune di Allumiere Via Vittorio Bachelet n. 8 – Edificio F, interno 1</u>		All.B
UNIV. AGRARIA		(attestazione usi civici) Libero da uso civico		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure, planimetrie immobili, mappa catastale		All.A
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			

ANAGRAFE		Certificato anagrafico di stato civile Estratto per riassunto di matrimonio		All. C
ARCHIVIO NOTARILE	Atto di Compravendita	Notaio Rossella Sartorelli del 18.05.2010 Rep. n. 3109 Racc. n. 2774. Trascritto a Civitavecchia il 20.05.2010 Registro Generale 6477 Registro Particolare 3826		All. D
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA ALLUMIERE	Sopralluogo	Vedi verbali depositati dal custode Avv. Emilia Riposati	Rilievo completo di ogni singolo ambiente.	
	08.09.2025			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		SI	
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	NO			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si del 19.06.2025			

Quesito 1.B – G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti l'intero compendio pignorato:

ISCRIZIONI:

Iscrizione N. 6478/1490 del 20/05/2010 ipoteca volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.05.2010 numero repertorio 3110/2775 Notaio Sartorelli Rossella, sede Civitavecchia, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. sede Siena C.F. 00884060526, contro [REDACTED] CAPITALE € 105.000,00, Totale € 210.000,00, durata 25 anni, grava su Allumiere Foglio 25 P.lla 426 sub 1;

TRASCRIZIONI:

Trascrizione N. 8594/5410 del 07.10.2013 nascente da verbale di pignoramento immobili del 17.07.2013, numero di repertorio 2197/2013 emesso da Tribunale di Civitavecchia Sede Civitavecchia (RM), a favore di Banco Desio Lazio spa, sede Roma, C.F. 07311931005 (Richiedente: La Scala Studio Legale via Ombrone n. 14 Roma), contro [REDACTED]

[REDACTED], grava su Allumiere Foglio 25 p.lla 426 sub 1, Civitavecchia Foglio 5 p.lla 299 sub 12 graffate Foglio 5 p.lla 299 sub 7; Trascrizione n. 5921/4457 del 04.06.2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.05.2025 numero repertorio 1355 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia Sede Civitavecchia (RM), a favore di Siena NPL 2018 S.R.L. Sede Roma, C.F: 14535321005B (Domicilio ipotecario eletto Siena NPL S.R.L., via Curartone n. 3 Roma), contro [REDACTED], grava su Allumiere Foglio 25 p.lla 426 sub 1.
SEQUESTRI: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sequestri.
DOMANDE GIUDIZIALI: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano domande giudiziali.
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Sulla base dei documenti in atti e da quanto emerso dagli uffici della conservatoria immobiliare, non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

LOTTO UNICO

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Piena proprietà	Si
PROVENIENZA (1. F): <u>Atto di compravendita a rogito Notaio Rossella Sartorelli del 18.05.2010 Rep. n. 3109 Racc. n. 2774.</u> <u>Trascritto a Civitavecchia il 20.05.2010 Registro Generale 6477 Registro Particolare 3826 a [REDACTED]</u>	
DANTI CAUSA SUCCEDETESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) [REDACTED], la quota pari ad 1/6 di piena proprietà ciascuno dell'immobile era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED], deceduto il 05.02.2008 al numero di repertorio 98/400 Ufficio del Registro, trascritta il 07.04.2009 ai nn. 4764/3022 devoluta per legge; N.B. Risulta trascritta in data 27.05.2020 ai nn. 3932/2834 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED], nato il [REDACTED], da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED], nascente da atto Notaio Sartorelli Rossella Sede Civitavecchia (RM) del 18.05.2010; A [REDACTED], la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del /////// trascritto il 13.04.1984 nn. 2574/2089 da potere di [REDACTED].	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: <i>Si- allegato C</i>
-e2 – Certificato di matrimonio: <i>Si - allegato C</i>

Quesito 1.F)

Presente nel fascicolo telematico

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)

Appartamento sito al Piano Primo nel Comune di Allumiere Via Vittorio Bachelet n. 8 – Edificio F, interno 1

LOTTO UNICO) Appartamento sito al piano primo civico 8 (foglio 25 particella 426 subalterno 1 categoria A/2 classe 1 consistenza 3,5vani, superficie catastale mq 71.00 mq, Rendita catastale € 280,18; **Allegato “A”**

Descrizione dell’immobile.

LOTTO UNICO

Immobile		Tipo : Appartamento						
COMUNE		Allumiere						
VIA / CIVICO		Via Vittorio Bachelet n. 8 – Edificio F, interno 1						
PIANO/INTERNO		Piano Primo						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE	
		Soggiorno/pranzo – w.c, ingresso 2 camera (piano primo).					Mq 55.90	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								Mq 55.90
Accessori dell’immobile – Pertinenze							SUPERF. CALPESTABILE	
Balcone							Mq. 11.50	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE pertinenze							Mq 67.40	
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
25	426	1		A/2	1	3,5	Totale: mq. 71.00 Escl. aree scoperte: Totale mq. 67.00	€ 280,18
Indirizzo: Via Vittorio Bachelet n. 8 – Edificio F, interno 1								
CARATTERISTICHE INTERNE APPARTAMENTO: pavimento monocottura color grigio), angolo cottura a vista maiolicato, bagno maiolicato completo di (lavabo, water, bidet e doccia e scaldabagno), impianto termico ed elettrico, infissi interni in legno doppio vetro, avvolgibili in pvc, tinteggiatura pareti vari colori, soffitti bianchi porte interne tamburate in legno color bianco. N.B. Si fa presente che ad oggi l’immobile si trova in fase di abbandono totale, quindi tutti gli impianti, finestre andranno revisionati.								
CARATTERISTICHE ESTERNE: rifinitura ad intonaco color bianco “Allegato E”								

Difformità: Si riscontrano difformità edilizie.

Quesito 2.B)

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

La vendita degli immobili non risulta soggetta ad IVA in quanto non risultano interventi di ristrutturazione di alcun tipo avvenuta negli ultimi 5 anni.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

La descrizione attuale del bene riportata nel pignoramento R.G 97/2025, consente la piena e corretta individuazione dell'immobile. E' stata acquisita la planimetria e la visura catastale aggiornata non corrispondente all'immobile.

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

-a1:

non si riscontano diffomità tra descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto:

Dopo la regolarizzazione urbanistica andrà effettuata la variazione catastale. (Vedi quesito 4C)

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie.

E' stato acquisito l'estratto di mappa e la planimetria catastale. **Allegato "A"**

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG

Strumento urbanistico comunale:

P.R.G. Comune di Allumiere approvato dalla Regione Lazio con DGRL 6 Agosto 2012, n. 389.

- Zona di completamento "B4"

Quesito 4.B) – CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

NON NECESSITA TRATTASI DI FABBRICATO URBANO

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Realizzato con Licenza n. 422 del 25.03.1975 "Allegato F"

Quesito 4.D) – Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

NON RISULTA AGLI ATTI URBANISTICI L'AGIBILITA'.

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO) Appartamento sito al piano primo civico 8 (foglio 25 particella 426 subalterno 1 categoria A/2 classe 1 consistenza 3,5vani, superficie catastale mq 71.00 mq, Rendita catastale € 280,18; *Allegato "A"*

Difformità edilizie:

Per l'appartamento in oggetto, il CTU tramite istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio ha reperito tutta la documentazione e valutato che risulta **non conforme al titolo rilasciato.**

PIANO PRIMO.

- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Sanabilità:

PIANO TERRA.

- Diversa distribuzione degli spazi interni.
Le attività previste per portare a termine tale pratica sono:
- Presentazione CILA IN SANATORIA per diversa distribuzione spazi interni.
- Nuova variazione catastale in quanto in quella acquisita agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi;

L'importo dei costi da sostenere compreso le sanzioni, i diritti di istruttoria sono i seguenti:

1. Diritti di segreteria, e eventuale sanzione € 1.250,00 (salvo maggior calcolo e di ogni altro onere di competenza specifica)
2. Onorario Tecnico € 2.000,00 (salvo maggior calcolo di competenza specifica)

SALVO MAGGIOR CALCOLO DELLA SANZIONE E DI OGNI ALTRO ONERE DI COMPETENZA SPECIFICA.

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

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:

Spese straordinarie già deliberate: non comunicate dall'Amministratore

Spese condominiali: <i>E' costituito condominio si allega situazione debitoria "Allegato "H"</i>
Altro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

L'immobile non risulta gravato dagli Usi civici.
--

6. OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile identificato al NCEU di Fg 25 plla 426 sub 1	Libero	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
civico 8 Libero		<u>Notaio Rossella Sartorelli del 18.05.2010 Rep. n. 3109 Racc. n. 2774.</u> <u>Trascritto a Civitavecchia il 20.05.2010 Registro Generale 6477 Registro Particolare 3826</u>	Trascrizione n. 5921/4457 del 04.06.2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 09.05.2025 numero repertorio 1355 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Civitavecchia Sede Civitavecchia (RM), a favore di Siena NPL 2018 S.R.L. Sede Roma, C.F: 14535321005B (Domicilio ipotecario eletto Siena NPL S.R.L., via Curartone n. 3 Roma), contro , grava su Allumiere Foglio 25 p.la 426 sub 1.

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

Descrizione: NO

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: NO
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale NO

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

NON RIENTRA NEL CASO.

7. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO UNICO		Foglio 25 p.la 426 sub 1	1/1	Notaio Rossella Sartorelli del 18.05.2010 Rep. n. 3109 Racc. n. 2774. Trascritto a Civitavecchia il 20.05.2010 Registro Generale 6477 Registro Particolare 3826

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: Non è possibile effettuare una divisione del bene.
- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Il bene è già predisposto in unico lotto, per la configurazione, superficie, caratteristiche connesse alla destinazione urbanistica, non è allo stato attuale divisibile.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

LOTTO UNICO

<u>Appartamento così identificato:</u> LOTTO UNICO) Appartamento sito al piano primo civico 8 (foglio 25 particella 426 subalterno 1 categoria A/2 classe 1 consistenza 3,5vani, superficie catastale mq 71.00 mq, Rendita catastale € 280,18; Allegato "A"
--

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

LOTTO UNICO) Appartamento sito al piano primo civico 8 (foglio 25 particella 426 subalterno 1 categoria A/2 classe 1 consistenza 3,5vani, superficie catastale mq 71.00 mq, Rendita catastale € 280,18; Allegato "A"

Immobile	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento	mq 71,45	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq. 71,45
		Superficie commerciale	mq. 71,45
Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato. METODO DI STIMA SINTETICO.			

- Premesso che un bene può presentare vari valori (di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, costo di trasformazione, ecc).
- Premesso che ciascuno dei possibili valori, da considerarsi sempre e comunque una previsione, la quale può ottenersi tramite metodi di stima analitici, oppure sintetico comparativi, oppure sommari, fino al semplice giudizio di stima.
- Premesso che il valore da ricercare, indipendentemente dal metodo adottato, è strettamente legato allo scopo cui è finalizzata la valutazione.
- Tenuto conto della ubicazione.

Effettuati accertamenti diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto che attualmente, i prezzi delle case sono in leggera ricrescita, dopo il periodo di stasi degli anni scorsi, i valori di mercato per immobili simili, posti sul mercato immobiliare si attestano tra €/mq 1000,00 e 800,00 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali	Min. 800 ÷ Max. 1.000	€/mq 900	€/mq 850,00
	OMI	Min. 650 ÷ Max. 950	€/mq 800	
	BI	Min. 700 ÷ Max. 1000	€/mq 850	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato.

Ai fini del calcolo del valore finale di mercato dell'immobile verrà tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

Il bene è sito; in zona centrale.

- è ubicato in Allumiere;
- ha destinazione d'uso residenziale;
- lo stato complessivo dell'immobile è in pessimo stato di conservazione;

nonché dei seguenti coefficienti di merito:

- Stato locativo: Libero
- Piano: Primo;
- Stato di conservazione: pessimo;
- Luminosità: discreta;
- Esposizione e vista: discreta (affaccio su piazzale condominiale);
- L'altezza interna: h 2,80;

Pertanto si può stabilire il prezzo al €/mq 700,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento	71,45	700,00	€ 50.015,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 50.015,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E -

Appartamento - € 50.015,00	
Costo Regolarizzazione abuso € 3.250,00	€ 46.765,00

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

Descrizione:NESSUNA		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto Unico	€-----	Euro 46.765,00
Detrazione per assenza di garanzia del bene per vizi del bene venduto, decurtazione 5%	€ 46.765,00 x 5 %	Euro 2.338,25
VALORE DI MERCATO FINALE		Euro 44.426,75

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

Descrizione metodo:	
NON RIENTRA NEL CASO	
Valore della nuda proprietà	NON RIENTRA NEL CASO

Cerveteri 19.12.2025.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Galimberti Alessandro

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO A - VISURA CATASTALE + PLANIMETRIA.

ALLEGATO B - ACCESSO AGLI ATTI URBANISTICI;

ALLEGATO C – CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA, MATRIMONIO.

ALLEGATO D – ATTO DI PROPRIETA';

ALLEGATO E – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

ALLEGATO F - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA;

ALLEGATO G – PLANIMETRIA ABUSI;

ALLEGATO H – SITUAZIONE DEBITORIA CONDOMINIO;

La presente perizia è stata inviata alle parti a mezzo PEC in data 19.12.2025.

claudiodragone@ordineavvocatiroma.org ; creditore procedente

emilia.riposati@pecavvocaticivitavecchia.it ; custode

Alla data del 30.12.2025 non sono pervenute osservazioni.

L'esperto estimatore

Geom. Galimberti Alessandro