

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 164/2024**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

---

GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

ARCH. [REDACTED]

CUSTODE:

AVV. [REDACTED]

---

**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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e (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 eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

**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**

Descrizione: Il compendio immobiliare oggetto di perizia è composto da un appartamento posto al piano primo di uno stabile a cinque piani fuori terra. L'appartamento è situato in Civitavecchia (RM), piazza Antonio Fratti n° 9.

**CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

| ATTIVITA' SVOLTE               |   |   |  |                      |
|--------------------------------|---|---|--|----------------------|
| RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI | ATTIVITÀ  | DATA                                      | ESITO  | Allegato (Eventuale) |
| PST GIUSTIZIA                  | Giuramento  | 16/10/2024                                | <i>Accettazione</i>  |                      |
|                                | Fascicolo telematico                              | 16/10/2024 e giorni a seguire             | <i>Consultazione</i>   |                      |
|                                | Deposito perizia                                  | Entro i termini dell'incarico             |  |                      |
| SISTER (Telematico)            | Catasto   | 29/10/2024<br>28/10/2024<br>04/12/2024    | <i>N° 2 planimetrie<br/>n° 2 visure catastali<br/>n° 1 estratto di mappa</i>             | E<br>F<br>G          |
|                                | Conservatoria                                     | 11/11/2024                                | <i>Ispezioni di verifica</i>   | H                    |
| GOOGLE                         | <i>Inquadramento Territoriale</i>                 | 14/12/2024                                | <i>dati in relazione</i>   | S                    |
| REGIONE LAZIO                  | <i>Ricerca vincoli territoriali</i>               | 14/12/2024                                | <i>dati in relazione</i>   | O                    |
| ACCESSO AGLI ATTI              |   |   |  |                      |
| UFFICI                         | UFFICIO/ATTIVITÀ                                  | ESITO                                     |  | Allegato (Eventuale) |
| <i>COMUNE DI CIVITAVECCHIA</i> | Urbanistica                                       | DIA prot. n. 40690 del 18/09/2007         |  | I                    |
| AGENZIA ENTRATE                | Catasto   | Visure, planimetrie, estratto di mappa    |  | E, F, G              |
|                                | Pubblicità Immobiliare                            |   |  |                      |
|                                | Locazioni   | Contratto di Comodato d'uso gratuito      |  | Q                    |
| ANAGRAFE                       | Stato di Residenza<br>Stato Civile,<br>Matrimonio | <i>Esecutato C.S</i>                      | <i>Certificato contestuale<br/>residenza stato civile,<br/>Certificato di matrimonio</i> | L                    |
| ARCHIVIO NOTARILE              | Atto Compravendita                                | <i>Atto di compravendita</i>              |  | H                    |
|                                | Atto Ultraventennale                              | <i>Nota Trascrizione Atto Provenienza</i> |  | H                    |

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 164/2024

| DATI DI INTERESSE          |                                   |            |   |                      |
|----------------------------|-----------------------------------|------------|---|----------------------|
| RIUNIONI/INCONTRI          | MOTIVO                            | DATA/ORA   | ESITO                                     | Allegato (Eventuale) |
| CIVITAVECCHIA              | Sopralluogo                       | 30/10/2024 | Negativo                                  | M                    |
|                            | Sopralluogo                       | 05/11/2024 | Positivo                                  | M                    |
|                            | Sopralluogo                       | 19/11/2024 | Negativo                                  |                      |
| TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA | Udienza                           | 25/02/2025 |   |                      |
| SEGNALAZIONI AL GIUDICE    | Deposito telematico               |            | No  |                      |
| CASI DI OPPONIBILITA'      | Contratti di locazione            |            | No (Comodato Uso Gratuito) non opponibile | Q                    |
|                            | 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                | 28/10/2024    | x                    | x                     |
| Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2   | ✓                | 28/10/2024    | ✓                    | ✓                     |
| <b>Segnalazioni al Giudice:</b>               |                  |               |                      |                       |

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

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
- **Immobile** - Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A)

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>IPOTECHE:</b>     | <p>ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 26/10/2006</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Comunicazione n. [REDACTED] del 10/12/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/11/2021.</p> <p>Cancellazione totale eseguita in data 03/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)</p> |
| <b>PIGNORAMENTI:</b> | <p><b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>, trascritto ai nn. [REDACTED] in data 13 settembre 2024, a seguito di atto giudiziario per [REDACTED] Tribunale Di Civitavecchia del 26 luglio 2024, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED], sede Conegliano (TV), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro [REDACTED] nata a Villa San Giovanni (RC) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.</p> |
| <b>SEQUESTRI:</b>    | Non risultano sequestri in atti.   |

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 164/2024

| DOMANDE GIUDIZIALI:                         |   |
|---|---|
|   | <p><b>DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE</b>, trascritta ai nn. [REDACTED] in data 21 dicembre 2018, a seguito di domanda giudiziale per Tribunale Civile di CIVITAVECCHIA (RM) del 06 ottobre 2018, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] sede Milano (MI), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a Villa San Giovanni (RC) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nato a Monte Romano (VT) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile di relazione.</p> <p><b>ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA</b>, iscritta ai nn. [REDACTED] in data 21 aprile 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di CIVITAVECCHIA (RM) del 18 febbraio 2017, numero di repertorio [REDACTED] - Importo totale € 475.000,00 - Importo Capitale € 377.147,57 - , a favore di [REDACTED] sede Torino (TO), codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro, tra l'altro, [REDACTED] nata a Villa San Giovanni (RC) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile di relazione.</p> <p><b>DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE</b>, trascritta ai nn. [REDACTED] in data 26 maggio 2016, a seguito di domanda giudiziale per Tribunale Civile Di Roma del 04 maggio 2016, numero di repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede Torino (TO), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nato a Monte Romano (VT) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a Villa San Giovanni (RC) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile di relazione.</p> <p><b>DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE</b>, trascritta ai nn. [REDACTED] in data 09 marzo 2015, a seguito di domanda giudiziale per Tribunale Di Roma del 24 dicembre 2014, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] sede Roma (RM), codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] sede Roma (RM), codice fiscale [REDACTED], nato a Monte Romano (VT) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Villa San Giovanni (RC) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile di relazione.</p> <p><b>COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE</b>, trascritta ai nn. [REDACTED] in data 24 dicembre 2013, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [REDACTED] di Roma (RM) del 19 dicembre 2013, numero di repertorio [REDACTED], a favore e contro di [REDACTED] nata a Villa San Giovanni (RC) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a Monte Romano (VT) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]; contro [REDACTED] nata a Villa San Giovanni (RC) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile di relazione. <i>A margine si rilevano i seguenti annotamenti:</i></p> <p><i>INEFFICACIA PARZIALE</i> nn. [REDACTED] del 20/02/2020, giusta atto giudiziario per Tribunale di Roma del 06/12/2017 numero di repertorio [REDACTED], nei confronti della [REDACTED].</p> <p><i>INEFFICACIA PARZIALE</i> nn. [REDACTED] del 31/03/2020, giusta atto giudiziario per Tribunale di Roma del 02/03/2018 numero di repertorio [REDACTED] nei confronti della [REDACTED].</p> <p><i>INEFFICACIA PARZIALE</i> nn. [REDACTED] del 27/06/2024, giusta atto giudiziario per Tribunale di Civitavecchia del 07/12/2023 numero di repertorio [REDACTED], nei confronti della [REDACTED].</p> |
| <b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> | Non risultano in atti sentenze dichiarative di fallimento.  |

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 164/2024

|   |
|---|
|   |
| ALTRO ( es. contratto preliminare ecc.) |

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

| PROPRIETÀ  | PROPRIETÀ AL VENTENNIO |
|--|------------------------|
| <p>██████████ nata a VILLA SAN GIOVANNI (RC) il ██████████<br/>██████████, proprietaria per 1/1</p>  | No                     |
| <p><b>PROVENIENZA (1. F):</b><br/>                     ██████████ acquisisce la proprietà di 1/1 del compendio immobiliare in oggetto con atto di compravendita a rogito Dott. ██████████ di Civitavecchia del 26/10/2006 repertorio ██████████, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 15/11/2006 al n. ██████████ di formalità, dal signor ██████████, nato a Civitavecchia (RM) il ██████████, proprietaria per 1/1.<br/>                     Il signor ██████████, sopracitato, aveva acquisito la proprietà pari ad 1/1 dell’immobile in oggetto per atto Notarile Pubblico di Compravendita a rogito del Dott. ██████████, Notaio in Roma, del 26/07/2004 repertorio ██████████, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 30/07/2004 ai nn. ██████████, dai sig.ri ██████████, nata a Torre Del Greco (NA) il ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ██████████, ██████████ nato a Torre Del Greco (NA) il ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con Stasi Lucia.</p> |                        |
| <p><b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti) ( 1C) :</b><br/>                     Come sopra descritto, nell’ultimo ventennio la proprietà è passata dal 2006 all’esecutata, fino ad oggi, la quale acquistava dal proprietario precedente sopra citato, a sua volta proprietario dal 2004.</p>   |                        |

**Quesito 1.E)**

|   |
|---|
| -e1 – Certificato di Stato Civile: allegato L |
|---|

|   |
|---|
| -e2 – Certificato di matrimonio: allegato L |
|---|

**2. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 2.A)**

**Descrizione immobile**

|                                |                                       |            |                             |
|--------------------------------|---------------------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>Immobile</b>                | <b>Tipo :</b> Appartamento            |            |                             |
| COMUNE                         | Civitavecchia                         |            |                             |
| VIA / CIVICO                   | Piazza Fratti 9                       |            |                             |
| PIANO/INTERNO                  | Piano Primo, interno 3                |            |                             |
|                                | <b>UNITÀ AMBIENTALE</b>               |            | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |
|                                | PIANO PRIMO                           | Ingresso   | mq <b>6,01</b>              |
|                                |                                       | Bagno      | mq <b>5,34</b>              |
|                                |                                       | Cucina     | mq <b>13,54</b>             |
|                                |                                       | Salotto    | mq <b>13,54</b>             |
|                                |                                       | Camera     | mq <b>16,51</b>             |
|                                |                                       | Disimpegno | mq <b>3,92</b>              |
|                                | <b>TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE</b> |            | <b>mq 58,86</b>             |
| <b>Accessori dell’immobile</b> |                                       |            | <b>SUPERF. CALPESTABILE</b> |
|                                | Balcone                               |            | mq <b>3,90</b>              |

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 164/2024

|   |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
|---|-------|------|-----------|--------|--------|----------|---|----------|-------------------|--|
| RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  |       |      |           |        |        |          |   |          | Tavola/allegato A |  |
| Allegato A  |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
| CONFINI   |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
| Ovest: distacco verso altra proprietà ; Nord: distacco verso vano scala comune; Sud ed Est: distacco verso piazza Antonio Fratti.   |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
|   |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
| DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.   |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
| Foglio  | p.lla | Sub. | Zona cens | Categ. | Classe | Consist. | Superficie catastale                        | Rendita  |                   |  |
| 22  | 286   | 506  | 001       | A/4    | 3      | vani 3,5 | Totale: mq 81<br>Escl. aree scoperte: mq 80 | € 253,06 |                   |  |
| Indirizzo: piazza Antonio Fratti n. 9, piano primo, interno 3, Civitavecchia (RM)   |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
| CARATTERISTICHE INTERNE   |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
| <p>L'appartamento si trova al piano primo di un edificio situato nel centro storico di Civitavecchia. Si accede dal lato Est, dall'area pedonale di piazza Antonio Fratti.</p> <p>L'appartamento è così distribuito: ingresso (mq 6,01), dal quale si accede all'unico bagno (mq 5,34) aerato e illuminato da una piccola finestra e alla cucina (mq 13,54); dalla zona ingresso si accede, attraverso un arco ricavato nel muro portante, ad un piccolo disimpegno (mq 3,92) dal quale si accede ad una camera da letto (mq 16,51) e ad un salotto (mq 13,54): da quest'ultimo si accede all'unico balcone (mq 3,90) con affaccio sulla piazza.</p> <p>Al momento dell'accesso l'appartamento risulta in buone condizioni. Il pavimento, in alcuni punti scollato, è realizzato in cotto di diverse colorazioni all'interno dei vani e le pareti e il soffitto tinteggiate in colorazione bianca. Il bagno e l'angolo cottura presentano un rivestimento in piastrelle per un'altezza di circa 180 cm. Le porte interne sono in legno tamburato, così come la porta di ingresso; gli infissi sono in alluminio con vetro unico, non sono presenti grate di sicurezza e tutte le finestre presentano persiane esterne in legno.</p> <p>L'impianto idrico è funzionante così come quello elettrico: quest'ultimo risulta di vecchia tipologia ed andrebbe sostituito con nuovo impianto da certificare. Non è presente un impianto di riscaldamento: per la produzione di acqua calda si utilizza uno scaldabagno, installato nel locale bagno, mentre per riscaldare l'ambiente interno sono presenti due condizionatori, installati in camera e in salotto, con unico motore esterno dual posizionato sulla facciata esterna e accessibile dal balcone.</p> <p>In generale l'appartamento si trova conservato internamente in buono stato.</p> |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
| CARATTERISTICHE ESTERNE   |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |
| <p>L'appartamento si trova al piano primo di uno stabile a cinque piani fuori terra costruito in data anteriore al primo settembre 1967, in periodo post bellico, nel centro storico di Civitavecchia. L'edificio è stato realizzato con strutture portanti e tamponature in muratura, le pareti esterne sono intonacate con tinteggiatura di colore grigio per le modanature e rosa per le tamponature. La copertura è a terrazzo praticabile. Sono presenti al piano terra attività commerciali, mentre ai piani superiori ci sono dodici appartamenti.</p> <p>Esternamente lo stabile risulta in buone condizioni</p>  |       |      |           |        |        |          |   |          |                   |  |

**Quesito 2.B)**

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

**Immobile:** Esente IVA

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Quesito 3.A)**

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

**Immobile:** conforme.

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

**-a1: Immobile: conforme**

**Quesito 3.B)**

**Aggiornamento del catasto:** il sottoscritto CTU ha potuto procedere all'aggiornamento del catasto, in quanto non erano state aggiornate le modifiche apportate all'immobile per la realizzazione del balcone, intervento legittimato da D.I.A. prot. n. 40690 del 18/09/07. A seguito di tale aggiornamento, trattandosi di ampliamento, il subalterno 15 della particella 286 di cui al foglio 22 è stato soppresso ed è stato costituito il nuovo subalterno 506: attualmente l'immobile è distinto in Catasto al foglio 22, particella 286, subalterno 506 (vedasi allegati E, F)

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

**Immobile :** Allegato G

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:** L'immobile si trova nell'area identificata nel P.R.G. come "Zone di completamento (zone urbanizzate U)- sottozona U3"

Si rimanda all'Allegato N, contenente lo stralcio di PRG e l'estratto delle norme previste per l'area in cui ricade l'immobile.

**Quesito 4.B) - CDU**

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

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

Regolarità edilizia: le opere di costruzione dello stabile su cui ricade la porzione immobiliare sono state realizzate in data precedente al primo settembre 1967, senza titolo edilizio in periodo post bellico. Successivamente, per lavori interni all'unità immobiliare oggetto della presente, è stata presentata relazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85: tale relazione non è stata trovata negli archivi del Comune di Civitavecchia, ma le modifiche apportate di diversa distribuzione degli spazi interni sono state notificate al Catasto in data 01/09/2006 con protocollo n. RM0617351. Successivamente è stato realizzato il balcone, legittimamente con pratica edilizia D.I.A. di cui al prot. n. 40690 del 18/09/2007, senza poi denunciare al Catasto tale intervento.

La variazione catastale è stata presentata dal sottoscritto CTU e registrata in data 20/12/2024.

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:** non presente.

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

**Difformità edilizie, sanabilità e costi**

**Immobile (appartamento):**

Conforme

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

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

|                           | Esistente | Non esistente |
|---------------------------|-----------|---------------|
| <b>Vincolo artistico:</b> | No        |               |

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA IMMOBILIARE RGE 164/2024

|   |           |  |
|---|-----------|--|
| <b>Vincolo storico:</b>                       | <i>No</i> |  |
| <b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b> | <i>No</i> |  |
| <b>Vincolo di indivisibilità:</b>             | <i>No</i> |  |

**L'area è soggetta a vincolo paesaggistico:**

Vedasi l'Allegato O con gli stralci del PTPR Tavole A, B.

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

|  |
|--|
| <b>Spese fisse di gestione o manutenzione:</b> vedasi l'Allegato R   |
| <b>Spese straordinarie già deliberate:</b>   |
| <b>Spese condominiali:</b> l'esecutata risulta in regola con le rate condominiali ordinarie e straordinarie (Allegato R) |
| <b>Altro:</b>  |

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici**

|                                   |
|-----------------------------------|
| Non presenti: vedasi l'Allegato P |
|-----------------------------------|

**6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

|                         | <b>Libero</b> | <b>Occupato</b>                             |
|-------------------------|---------------|---|
| Immobile (appartamento) | no            | si con contratto di comodato d'uso gratuito |
| vedasi l'Allegato Q     |               |   |

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

| <b>Immobile</b>                                 | <b>Intestatario</b>                | <b>Titolo legittimante il possesso</b>  | <b>Trascrizione del pignoramento</b> |
|---|------------------------------------|---|--------------------------------------|
| appartamento:<br>foglio 22, part. 286, sub 506. | ██████████<br>proprietaria per 1/1 | atto di compravendita a rogito Dott. ██████████ di Roma del 26/10/2006 rep. ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 15/11/2006 ai nn. ██████████ (proprietà 1/1) | 13/09/2024                           |

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

| <i>Descrizione: contratto di comodato d'uso gratuito, NON OPPONIBILE alla procedura</i> |                                |                                  |                     |           |
|---|--------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|
| <b>Contratti</b>  | <b>Registrazione contratto</b> | <b>Trascrizione pignoramento</b> | <b>Opponibilità</b> |           |
|   |                                |                                  | <b>SI</b>           | <b>NO</b> |
| Atti privati: Contratto di comodato d'uso gratuito                                      | 22/11/2019                     | 13/09/2024                       |                     | ✓         |
| Contratti di locazione  |                                |                                  |                     |           |

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

|                                     |
|-------------------------------------|
| <i>Descrizione: Non applicabile</i> |
|-------------------------------------|

*Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale*: Non applicabile

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

Immobile (appartamento): per la stima del canone di locazione di mercato si utilizza il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di locazione ricavato attraverso le quotazioni OMI dell’Agenzia del Territorio del primo semestre 2024 (Vmedio) per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell’immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.

il valore medio di locazione ricavato attraverso le quotazioni OMI dell’Agenzia del Territorio è pari a € 5,8/mq x mese: Applicando un coefficiente Ki = 0,95 al valore medio sopra riportato, si stima il canone di locazione di mercato per l’immobile in oggetto, con un valore di locazione pari a 5,50 €/mq x mese:

$$V1 = 5,50 \times 78,82 = 433,51 \text{ (valore arrotondato = 435 € x mese)}$$

Il canone di locazione di mercato per l’immobile oggetto di stima è pari a € **435 per mese**.

**7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

| Notifica atto di pignoramento: |                           |  |                   |   |
|--------------------------------|---------------------------|--|-------------------|---|
| Immobile                       | Intestatario/Destinatario | Beni (F., p.lla, sub)                                      | Quota             | Trascrizione del titolo di proprietà  |
| Appartamento                   | ██████████                | Catasto Civitavecchia (RM), foglio 22, part. 286, sub 506. | proprietà per 1/1 | Trascrizione presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia in data 15/11/2006 ai nn. ██████████ (proprietà 1/1) |

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: Non Applicabile

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche): si considera un unico lotto di vendita.

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

Unico lotto: Appartamento al piano primo

Più lotti:

**8. STIMA**

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

• **Superficie commerciale**

| Immobile  |         | Sup. lorda (mq) | Raggiugliamento (DPRn138/1998)               | Sup. raggiugliata |
|---|---------|-----------------|--|-------------------|
| Appartamento piano primo                        |         | mq 85           | 100% muri perimetrali<br>50% muri confinanti | mq 77,63          |
| Vani Accessori a servizio indiretto comunicanti | Balcone | mq 3,90         | 30 %   | mq 1,17           |
|   |         |                 | <b>Superficie commerciale</b>                | <b>mq 78,80</b>   |

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

*Descrizione metodo*

Il valore di stima dell'immobile viene determinato con il procedimento diretto di stima per valore medio, moltiplicando il valore medio del prezzo di mercato ricavato attraverso le quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio del primo semestre 2024 (Vmedio) e dal borsino Immobiliare per un coefficiente Ki che sintetizza i contributi apportati al prezzo dalle caratteristiche dell'immobile: il valore ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale.

| Tipologia immobile |     | Valori di mercato €/mq        | Valore medio €/mq | Prezzo unitari con arrotondamenti |
|--------------------|-----|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
|                    | OMI | Min. 1.100,00 ÷ Max. 1.600,00 | 1.350,00 €/mq     | 1.375,00 €/mq                     |
|                    | BI  | Min. 1.097,00 ÷ Max. 1.704,00 | 1.400,50 €/mq     |                                   |

**- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -**

*Descrizione metodo:*

Viene utilizzato un coefficiente Ki = 0,95 che sintetizza i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile e al suo stato di conservazione.

il prezzo unitario viene così stabilito pari a **1.306,25 €/mq**

**-Valore di mercato compendio pignorato -**

| Bene                             | Mq    | €/mq     | Valore di mercato   |
|----------------------------------|-------|----------|---------------------|
| (Immobile pignorato)             | 78,80 | 1.306,25 | € 102.932,50        |
| Valore di Mercato in cifra tonda |       |          | <b>€ 103.000,00</b> |

**- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) – non occorre sanatoria edilizia**

**- Altri tipi di detrazione -**

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

| Lotto/(immobile pignorato) | €                 | Euro/00              |
|----------------------------|-------------------|----------------------|
| Appartamento               | <b>103.000,00</b> | centotremila/00 euro |

Civitavecchia, 03/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Andrea Modica



CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

ALL. A – Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

ALL. B – Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del

Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008

(G.U. n. 47 del 25/02/2008)

ALL. C – Sintesi degli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf

ALL. D – Descrizione del lotto in formato rtf

Si allegano inoltre:

ALL. E – Planimetrie catastali

ALL. F – Visure Catastali

ALL. G – Estratto mappa catastale

ALL. H – Visure conservatoria

ALL. I – Titoli Edilizi

ALL. L – Certificati anagrafici

ALL. M – Verbali di sopralluogo

ALL. N – Stralcio PRG

ALL. O – Stralcio PTPR

ALL. P – Usi civici

ALL. Q – Contratto Comodato Uso Gratuito

ALL. R – Oneri condominiali

ALL. S - Stralcio Immagine Satellitare