

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 137/2024**
PROMOSSA DA: **IFIS NPL INVESTING SpA**
CONTRO: **[REDACTED]**

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**
C.T.U.: Dott. Ing. Guglielmo Pepi
CUSTODE: Avv. Viviana Ombra

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) **descrive**, 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'Agazia 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**

Il sottoscritto Dott. Ing. Guglielmo Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A8976 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio tecnico in Viale Guido Bacelli n° 56, fu nominato dal Tribunale di Civitavecchia Esperto alla Stima nel procedimento n° 137 /2024, esecuzione immobiliare promossa da **IFIS NPL INVESTING SpA** contro [REDACTED]

Lo scrivente fu incaricato nell'udienza del 08 aprile 2025 dal Giudice Dott. Stefano Palmaccio ed accettò l'incarico, prestando contestuale giuramento in modalità telematica, in data 11/04/2025.

Quindi il Giudice dispose che almeno 40 giorni prima dell'udienza la relazione fosse inviata al creditore, al debitore ed al Custode per averne le rispettive osservazioni entro giorni 10.

Dispose che lo scrivente dovesse depositare telematicamente la relazione definitiva almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali ebbe luogo in data 24 aprile 2025, previo appuntamento con l'esecutato possessore del bene concordato dalla custode Avv. Viviana Ombra.

L'udienza, in presenza del perito stimatore, fu fissata al 23/09/2025, ore 09,45 avanti al Giudice Dott. Stefano Palmaccio, come da provvedimento di nomina in data 08/04/2025.

In seguito a richiesta di proroga depositata dallo scrivente esperto, il Giudice rinviò l'udienza di vendita al 23 dicembre 2025, ore 10,00. Termini per l'esperto da computarsi a ritroso.

L'immobile da stimare si trova in Comune di Santa Marinella (RM), alla Via dei Gladioli n° 1. Era quindi presente al sopralluogo uno dei due comproprietari esecutati, la Signora [REDACTED], la quale dichiarava di avere, assieme al coniuge [REDACTED], l'esclusivo possesso della unità immobiliare pignorata dove attualmente è domiciliato il loro nucleo familiare; consentiva l'accesso per i rilievi metrici e fotografici necessari.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	11 aprile 2025	Accettazione e giuramento telematico	



	Fascicolo telematico	10/20 aprile 2025	consultazione telematica atti e download	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	11 aprile 2025	Planimetria, visure storiche catastali, estratto di mappa degli immobili	CI
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	11 aprile 2025	Localizzazione immobile	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	Urbanistica	Ritirata dall'esperto presso il Comune di Santa Marinella, in seguito ad istanza di accesso agli atti, la documentazione inerente la Licenza di costruzione N° 59 del 1977, comprensiva di elaborato grafico qui riportato in stralcio e delle dichiarazioni di inizio e fine lavori		E
COMUNE DI SANTA MARINELLA		Non esistono Usi Civici sul terreno interessato come dichiarato dall'Ufficio competente, dopo accertamento della documentazione esistente in proposito.		
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesti planimetria interna, visura storica, estratto di mappa		C1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Non esistenti		
ANAGRAFE		Richiesti e prelevati a cura della custode certificati anagrafici di Stato Civile, di residenza e di stato di famiglia		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
	Atto Ultraventennale	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI SANTA MARINELLA	1° Sopralluogo (con la Custode)	24/04/2025	Positivo: Eseguiti i necessari rilievi	F verbale sopralluogo
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	23 dicembre 2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		Si/No	
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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	29/07/2024		SI
Segnalazioni al Giudice: E' stata depositata in atti dal Creditore relazione della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA). In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma la correttezza. Il Notaio rappresenta che gli esecutati sono proprietari, nell'edificio particella 1909 del foglio 12 del Comune di Santa Marinella, dell'unità immobiliare sub 13. Non è stata depositata dal Creditore la visura storica ma l'Esperto ne ha estratto copia presso l'Agenzia del Territorio.				SI

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - ✓ **Immobile :**
 - ✓ Appartamento in Comune di Santa Marinella, Via dei Gladioli n. 1, in catasto al foglio 12 – part 1909 – sub 13

<p>IPOTECHE:</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA Iscrizione n. 1235/276 del 06/02/2006 concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Napoleone Gianluca del 02 febbraio 2006 rep. n. 30601/12897 iscritta presso Ufficio di Civitavecchia a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SpA a carico di ██████████ pari ad 1/2 di piena proprietà; entrambi sull'immobile di cui al foglio 12, part 1909, sub 13.</p> <p>IPOTECA GIUDIZIARIA decreto ingiuntivo atto Tribunale di Civitavecchia del 12/10/2015 rep. 12100, iscritta presso Ufficio di Civitavecchia in data 07/12/2011 ai nn. 12527/2314 a favore di Intesa Sanpaolo SpA a carico di ██████████ gravante sull'immobile di cui al foglio 12, part 1909, sub 13.</p>
<p>PIGNORAMENTI:</p> <p>Trascrizione N° 8251/6364 del 26/07/2024 nascente da pignoramento Immobiliare n. 1231 del 17/06/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Roma a favore di IFIS NPL INVESTING SpA, a carico di ██████████ sull'immobile di cui al foglio 12, part 1909, sub 13.</p>



SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO Si segnala che gli immobili risultano intestati a [REDACTED] e [REDACTED].

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
SI	Si
PROVENIENZA (1. F): La provenienza è tracciata con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C): Atto pubblico di compravendita a rogito notaio Dott. Antonino D'Agostino, in data 07/05/1992 rep. 155294, a favore di [REDACTED] pari ad 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] pari ad 1/2 di piena proprietà; per l'immobile di cui al foglio 12, part 1909, sub 13 e contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED].	

Quesito 1.E)

<p>-e1 – Certificato di Stato Civile: La Custode ha prelevato dal Ministero dell'Interno Certificato Anagrafico di Stato Civile per il Sig. [REDACTED]. Risulta che abbia contratto matrimonio a Napoli in data 25/07/1987 con la Signora [REDACTED]. Si allega altresì il certificato di Stato di Famiglia per [REDACTED] e il loro nucleo familiare. Per entrambi gli esecutati si allega il certificato di residenza</p>
<p>-e2 – Certificato di matrimonio: Cfr punto precedente</p>

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

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

IMMOBILE N. 1 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Immobile: Appartamento residenziale al piano primo	Tipo : Discreto stato di conservazione – Pavimento gres 30 x 30 nella camera piccola e 20 x 20 in quella più grande; piastrelle in tinta chiara nel bagno – Finestre in PVC bianco, doppio vetro; avvolgibili esterni grigi in plastica – Porte interne a bussola tipo noce – Impianto elettrico funzionante in buono stato – Non esiste impianto di riscaldamento, a parte dei condizionatori elettrici di tipo caldo/freddo – Non esiste allaccio al gas di rete; la cucina è alimentata con il gas in bombola - Impianto idrico funzionante – Porzione di villino plurifamiliare a due piani fuori terra – Accesso da strada pubblica (Via dei Gladioli) con cancello carrabile che immette nel cortile condominiale e poi con scaletta esterna all'appartamento rialzato – La costruzione, risalente al 1980 è in buono stato di conservazione.							
COMUNE	Santa Marinella (RM)							
VIA / CIVICO	Via dei Gladioli n° 1							
PIANO/INTERNO	Primo							
	UNITÀ' AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE			
	Soggiorno con angolo cottura				mq	18,90		
	Camera				mq	12,14		
	Camera				mq	8,37		
	bagno				mq	3,67		
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				Mq	43,08			
Accessori dell'immobile				SUPERF. CALPESTABILE				
Due balconi esterni				mq	12,04			
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica				
CONFINI								
L'immobile oggetto di stima confina con proprietà condominiali e private su tutti i lati; fruisce di servitù di passaggio fino alla strada pubblica su viabilità condominiale.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
12	1909	13		A/2	01	3,5 vani	Totale: mq 55 Escl. aree scoperte: mq 50	€ 415,75
Indirizzo: Via dei Gladioli n° 1 - Santa Marinella (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Discreto stato di conservazione – Pavimento gres 30 x 30 nella camera piccola e 20 x 20 in quella più grande; piastrelle in tinta chiara nel bagno – Finestre in PVC bianco, doppio vetro; avvolgibili esterni grigi in plastica – Porte interne a bussola tipo noce – Impianto elettrico funzionante in buono stato – Non esiste impianto di riscaldamento, a parte dei								



condizionatori elettrici di tipo caldo/freddo – Non esiste allaccio al gas di rete; la cucina è alimentata con il gas in bombola - Impianto idrico funzionante –

CARATTERISTICHE ESTERNE

Porzione di villino plurifamiliare a due piani fuori terra – Accesso da strada pubblica (Via dei Gladioli) con cancello carrabile che immette nel cortile condominiale e poi con scaletta esterna all'appartamento rialzato – La costruzione, risalente al 1980 è in buono stato di conservazione.

Quesito 2.B)

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

Immobile:

- ✓ Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n 1, in catasto al foglio 12, part. 1909, sub 13, cat A/2, classe 1, consist. 3,5 vani, sup. catastale mq 55, rendita: € 415,75.

In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

Immobile ...

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta individuazione dell'immobile. Sono state acquisite la mappa e la visura catastale aggiornata.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto



<p>Immobile ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n 1, in catasto al foglio 12, part. 1909, sub 13, cat A/2, classe 1, consist. 3,5 vani, sup. catastale mq 55 rendita: € 415,75. <p>La planimetria catastale esistente, presentata in catasto il 17/06/1981, è praticamente coincidente con quella del rilievo in sito. Non necessita quindi alcun aggiornamento catastale.</p>
--

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
<p>Immobile</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n 1, in catasto al foglio 12, part. 1909, sub 13, cat A/2, classe 1, consist. 3,5 vani, sup. catastale mq 55 rendita: € 415,75. <p>E' stato acquisito l'estratto di mappa catastale per il bene pignorato.</p>
Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

<p><i>Strumento urbanistico comunale:</i></p> <p>L'edificio sorge nel centro urbano in area destinata ad edilizia residenziale.</p>

Quesito 4.B) - CDU

<p><i>Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):</i></p>

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

<p>Regolarità edilizia:</p> <p>In seguito alla richiesta di accesso agli atti rivolta dall'esperto stimatore al Comune di Santa Marinella, l'Ufficio Urbanistica ha rilasciato copia dell'ultimo ed unico progetto approvato. consistente nell'elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia n. 59 del 1977 presentata dagli allora proprietari [REDACTED] (? illeggibile la seconda firma).</p> <p>Negli archivi comunali il documento citato non esiste materialmente, forse è andato perduto, ma esiste un progetto approvato sulla cui prima pagina fu apposto un timbro di approvazione ed il riferimento alla Licenza di costruzione n. 59 del 1977.</p> <p>Esiste invece una variante alla "concessione edilizia n.59 del 1977 dell'11/11/1978", prot. 11786/1980, rilasciata in data 4 agosto 1981 a nome della Società [REDACTED] con sede a Cosenza.</p> <p>L'inizio dei lavori fu comunicato dal Direttore dei Lavori in data 03 maggio 1979, al prot. 004239.</p> <p>La fine dei lavori fu comunicata al Comune di Santa Marinella in data 30 novembre 1980 con prot. n° 999.</p> <p>Esiste una seconda dichiarazione di fine lavori protocollata il 12 dicembre 1980 al n. 014012 limitatamente agli edifici, mentre risultano ancora in corso le opere riguardanti le</p>



urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'appartamento come riportato sul progetto approvato coincide pienamente con lo stato attuale riscontrato dall'esperto stimatore ed anche con la planimetria catastale.
(Vedi allegati E).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:
Negli archivi comunali è stata reperita una attestazione riguardante l'agibilità del complesso ad uso abitativo, rilasciata in data 17/06/2011 dal responsabile dell'Ufficio Edilizia e Pianificazione Privata, secondo la quale essa debba intendersi assentita.

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

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

Immobile

- ✓ Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n 1, palazzina B, in catasto al foglio 12, part. 1909, sub 13, cat A/2, classe 1, consist. 3,5 vani, sup. catastale mq 55 rendita: € 415,75.

Difformità edilizie:
Non si rilevano difformità dal progetto originale approvato

Sanabilità:
Non occorrono pratiche di condono o di sanatoria

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

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	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:

L'immobile pignorato fa parte del [redacted] amministrato pro tempore dalla [redacted]

Nel condominio esso è individuato come interno 13 della palazzina F (F13).
Dalla Tabella A – spese generali – all'immobile sono assegnati millesimi 10,55
L'Amministrazione condominiale ha dichiarato che al 5 novembre 2025 gli esecutati non



erano in regola con i pagamenti delle quote.
Infatti la posizione debitoria degli esecutati è quella seguente.

Natura del credito	Importo €	Scadenza
Debito risultante dal bilancio approvato 2024- 2025	1.268,59	
Quota straordinaria per la sostituzione delle cassette postali già effettuata	67,39	15/08/2024
Quota straordinaria per nuovo impianto condominiale di videosorveglianza, già deliberata e in riscossione scaduta	82,05	30/10/2025
Prima quota ordinaria gestione 2025/2026	256,00	30/08/2025
Seconda quota ordinaria gestione 2025/2026	256,84	30/09/2025
Debito totale attuale	1.930,87	

Il debito risulta scaduto e non pagato.

Spese straordinarie già deliberate: La spesa straordinaria già deliberata dall'assemblea condominiale e messa in riscossione è quella prevista per la realizzazione di un nuovo impianto di videosorveglianza negli spazi comuni condominiali; l'importo in quota parte addebitato all'immobile della palazzina F interno 13 ammonta ad € 82,05 ed è contabilizzato al punto precedente
Spese condominiali:
Altro: //

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

Il funzionario comunale ha dichiarato allo scrivente stimatore che sul lotto di terreno interessato dalla costruzione oggetto di perizia non esistono Usi Civici o altri gravami.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n 1, in catasto al foglio 12, part.	In uso e possesso da parte degli esecutati [REDACTED]	



1909, sub 13, cat A/2, classe 1, consist. 3,5 vani, sup. catastale mq 55 rendita: € 415,75.		
Immobile		

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n 1, in catasto al foglio 12, part. 1909, sub 13, cat A/2, classe 1, consist. 3,5 vani, sup. catastale mq 55 rendita: € 415,75	[REDACTED]	Atto pubblico di compravendita a rogito notaio Dott. Antonino D’Agostino, in data 07/05/1992 rep. 155294, a favore di [REDACTED] [REDACTED] di piena proprietà; per l’immobile di cui al foglio 12, part 1909, sub 13 e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Trascrizione N° 8251/6364 del 26/07/2024 nascente da pignoramento Immobiliare n. 1231 del 17/06/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Roma a favore di IFIS NPL INVESTING SpA, a carico di [REDACTED] sull’immobile di cui al foglio 12, part 1909, sub 13.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/ Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n 1, in catasto al foglio 12, part. 1909, sub 13, cat A/2, classe 1, consist. 3,5 vani,	[REDACTED]	Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n 1, in catasto al foglio 12, part. 1909, sub 13, cat A/2, classe	1/1	Atto pubblico di compravendita a rogito notaio Dott. Antonino D’Agostino, in data 07/05/1992 rep. 155294, a favore di [REDACTED] per l’immobile di cui al foglio 12, part 1909, sub 13



sup. catastale mq 55 rendita: € 415,75		1, consist. 3,5 vani, sup. catastale mq 55 rendita: € 415,75		e contro [REDACTED]
---	--	--	--	---------------------

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato- Separazione in natura e progetto di divisione:**Appartamento:**

Vista la conformazione dell'appartamento, costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e bagno, oltre ai due balconi esterni, con unico accesso dall'esterno, si ritiene che non possa essere suddiviso. Pertanto si esprime giudizio di non divisibilità dell'immobile.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): vedi sopra**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

Unico lotto: Si è del parere che il descritto appartamento al primo piano vada venduto in un unico lotto, preso atto delle considerazioni di cui al punto 7.B).

Più lotti:

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

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

STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile N° 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n 1,		mq 51,57	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 51,57
Accessori	N° 2 balconi	mq 12,04	0,25	mq 3,01
			Superficie commerciale	mq 54,58
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>				



L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di civile abitazione di piccolo taglio, costituito da camera da letto, cameretta, soggiorno con angolo cottura e bagno, oltre a due balconi, di cui uno funge da arrivo della scala di accesso (ballatoio aperto). E' sito al piano primo di un villino plurifamiliare.

Non sono state riscontrate difformità dal progetto approvato e/o dalla planimetria catastale.

(Metodo di confronto).

Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima.

Mediante un rilievo planimetrico dell'appartamento se ne è determinata la superficie commerciale.

Si è considerato che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni di mercato ordinarie per abitabilità e godimento e che quelle dell'immobile da stimarsi siano rispondenti a dette caratteristiche.

Pertanto nel caso presente non si sono stimate spese straordinarie di adeguamento da porre in detrazione dal valore ordinario, nè per la sanatoria o l'aggiornamento catastale.

Il valore di stima sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq.

Valori di stima

Nel mese di luglio del 2025 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi dei locali ad uso residenziale nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata. Gli stessi prezzi sono stati confermati in una più recente indagine di mercato dell'ottobre 2025.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari o inquilini, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.



Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dell'Esperto del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che nella zona urbana periferica di Santa Marinella, gli appartamenti residenziali di medio pregio costano 2.000/ 2.300 €/mq. Aumentano e variano da 2.500/2.800, ma anche a valori significativamente più alti quelli in zona più centrale e sul lungomare, specie se di taglio piccolo/medio.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli, n° 1,	Val. locali	Min. 2.000 ÷ Max. 2.300	€/mq 2.150,00	€/mq 2.150,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI

L'appartamento, si trova in normale stato di manutenzione, necessitando tutt'al più di pulizia e di ritinteggiatura, interventi usuali quando si acquista una casa usata di non particolare pregio; la costruzione risale al periodo 1980. E' di piccola taglia, con superficie commerciale di mq 54,58. Non occorre sanatoria, nè opere di ripristino o di risanamento.

Ha ingresso indipendente, interno ad un complesso condominiale recintato e munito di ampio cortile comune adibito a servizi, parcheggi e spazi verdi.

Per comparazione con il mercato locale si ritiene di considerare positivamente le dette caratteristiche aumentando del 10% il prezzo medio rinvenuto, arrotondato per difetto in quanto manca il gas di rete. Pertanto **si assegna un valore di 2.300,00 €/mq.**

RISCHIO VIZI OCCULTI

Si deve infine apportare una riduzione al prezzo per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti e dell'assenza di garanzia.

Secondo la disciplina classica dell'estimo le compensazioni del valore di stima per rischi di danni di vario genere, non debbono applicarsi come indennizzo attuale e certo di un danno futuro ed incerto, ma vanno calcolate mediante una relazione matematica statistica tra la probabilità che l'evento dannoso si verifichi e l'entità del danno probabile.



Nel caso di rischio di vizi occulti in un immobile già in uso da anni, di semplice tecnologia e costituzione, la probabilità che essi si manifestino entro i termini prescrizionali è modesta e l'entità del danno può essere contenuta in poche centinaia o migliaia di euro.

Altra cosa è la fatiscenza e l'invecchiamento delle strutture e degli impianti, che può verificarsi nel tempo, ma ovviamente si tratta di vizi prevedibili adoperando la normale diligenza e dei quali si tiene conto nell'assegnazione del valore di mercato.

Si considera in proposito che è poco probabile che nell'appartamento di cui trattasi, in corrente stato d'uso come abitazione, possano esserci ingenti vizi al momento occulti. Si stima congrua una riduzione del prezzo del 5%.

DEPREZZAMENTO PER IRREGOLARITA' URBANISTICA

Per l'appartamento detto non si sono rinvenute irregolarità urbanistiche e quindi si conferma il prezzo stimato

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n. 1	54,58	2.300,00	€ 125.534,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 125.500,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Nessuna spesa necessaria			
- Altri tipi di detrazione -			
<i>Descrizione:</i> Detrazione per vizi occulti 5% sul valore di mercato			€ 6.275,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) -			
Immobile	€	Euro/00	
Appartamento residenziale in Santa Marinella, Via dei Gladioli n° 1,	arrotondati: € 119.000,00	Centodiciannovemila/00	

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

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

Elemento non necessario



RIEPILOGO VALORI DI STIMA

- ✓ **Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato (Appartamento al piano primo) è pari ad € 119.000,00 (Centodiciannovemila/00)**

Civitavecchia, lì 12 novembre 2025

L'ESPERTO ALLA STIMA
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

La perizia in forma provvisoria è stata inviata alle parti. Non sono pervenute osservazioni, pertanto la perizia è da ritenersi definitiva.

Civitavecchia, lì 28 novembre 2025

L'ESPERTO ALLA STIMA
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

(Numerazione utilizzata nella Perizia)

- A1) Planimetria interna di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata degli immobili
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Certificati anagrafici degli esecutati

