

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Esecuzioni immobiliari

G.E. D.re STEFANO PALMACCIO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E N. 207/2025.

Promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di ROMA

contro:

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

CUSTODE Avv. FEDERICA CONTI

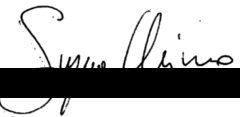
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U. geom. Giuseppe Mineo

Via Glasgow n. 58f – Ladispoli - 00055

Il C.T.U.:

Geom. Giuseppe Mineo


■■■■■■■■■■

Li, 23.06.2026



INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Geometra Giuseppe MINEO, nato a Roma il 31.07.1969, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma con il n.° 8294 con studio in Ladispoli in Via Glasgow n. 58f, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva al n. 207/2025 R.G.E. con decreto emesso il 15/03/2026 dal G.E. D.re Stefano Palmaccio e promossa dalla BANCA CREDITO COOPERATIVO di ROMA nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] ed ha accettato l'incarico tramite sottoscrizione dell'atto di accettazione in via Telematica in data 19/03/2026, per rispondere ai seguenti **quesiti posti dal**

Giudice:

*1) **Verifichi** il C.T.U., prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto catastale 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*

*2) **effettui**, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, co2°, c.p.c., avendo cura di precisare:*

- in primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'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. Nel secondo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione comprenda un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- in secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo



cioè alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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.

- in terzo luogo, 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. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, nonché l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine in relazione al regime patrimoniale adottato. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

*3) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

*4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei trasferimenti di proprietà del ventennio;*

*5) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

*6) **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), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1072 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad iva, 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 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino;*

*7) **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: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) 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; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*

*8) **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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);*

*9) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui*



all'art. 30 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;

*10) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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 D.P.R. 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 edilizio che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 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;*

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

*12) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza 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. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione;*

*13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; **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; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali(di superfici o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del procedimento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicandogli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro-quota. 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 ed 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 congruagli 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;

15) **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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) **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 quadrato 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili ai limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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;

Il G.E. inoltre DISPONE che l'esperto estimatore

- **depositi** entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale.

- **Invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernete 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 nominato, almeno **quaranta** 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 **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- **Depositi** in forma telematica, almeno **venti** 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 indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà



costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e dovranno essere inseriti gli allegati;

*- **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.*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO E OPERAZIONI PERITALI

Risposta al quesito 1) - completezza documentazione art. 567 c. 2° c.p.c.

Esaminando il fascicolo in atti, si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c., relativa all'immobile pignorato, con certificazione notarile del 20/01/2026 notaio Dottor Federico COLLETTI, che attesta risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Risposta al quesito 2) - esame documentazione art. 567 c. 2° c.p.c.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e il creditore procedente ha optato per il deposito di Certificazione Notarile sostitutiva Notaio Dottor Federico COLLETTI con sede in Maglie(LE), per i seguenti immobili censiti in catasto fabbricati di Manziana:

abitazione civile sita in comune di Manziana Via Onorato Carlandi n. 1 (catastalmente Via delle Fornaci) p. T. interno 2 scala B, Foglio n. 3 particella 2003 sub 12, con cat. A/2 classe 4° di vani 6, con rendita €. 506,13;

posto auto coperto Via Onorato Carlandi n. 1 (catastalmente Via delle Fornaci) al p. S1 Foglio n. 3 particella 2003 sub 40 con cat. C/6 classe 4° consistenza 13mq, con rendita €. 28,87;

cantina Via Onorato Carlandi n. 1 (catastalmente Via delle Fornaci) al p. S1 Foglio n. 3 particella 2003 sub 64 con cat. C/2 classe 7 consistenza 5 mq, rendita €. 11,10. Tali dati catastali attuali e storici risultano esattamente indicati nella certificazione notarile. In riferimento agli immobili la certificazione riporta tutti gli atti derivativi



e quello originario di trasferimento di proprietà in data antecedente il ventennio la data del pignoramento. Mentre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni risalgono fino al titolo trascritto in data 21/06/2022.

Risposta al quesito 3) elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia R.g. n. 1370 R. part. n. 1049 in data 14/01/2026, emesso da Uff. Giudiziario di Civitavecchia in data [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per diritto di proprietà quota 1/2 cadauno a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma, sino alla concorrenza di €. 153.915,12 e gravante sugli immobili in oggetto;
- Ipoteca volontaria, iscritta al R. generale 35502 e Reg. Part. n. 6167 in data 21/06/2022, derivante da concessione di Mutuo fondiario Atto notarile pubblico Notaio Federico [REDACTED] del 16/06/2022, per €. 306.000,00 di cui €. 153.000,00 per sorte capitale per durata di 30 anni, [REDACTED]
[REDACTED] per diritto di proprietà quota 1/2 cadauno a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma c.f. 01275240586, e gravante sugli immobili in oggetto;
- **Non** risultano sequestri.

Risposta al quesito 4) - elenco trasferimenti proprietà

Provenienza nel ventennio e ultraventennale:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Federico [REDACTED] del **16/06/2022** rep. nn. 9.635/6.986 trascritto a ROMA 2 il 20/06/2022 al Reg. Particolare n. 25145, a **favore** [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nata a Piedimonte Matese il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Emanuele Bassino in Viterbo del **29/10/2015** rep. n. 608 trascritto a ROMA 2 il 2/11/2015 al Reg. Particolare n. 31380, a **favore** di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà quota 1/2 cadauno;

- Atto notarile pubblico di convenzione rimozione vincoli a rogito notaio Emanuele Bassino in Viterbo del **29/10/2015** trascritto a ROMA 2 il 2/11/2015 al Reg. Particolare n. 31365, a **favore** di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà quota 1/2 cadauno, **contro** il comune di Manziana con sede in Manziana c.f. 02925890580;

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Giovanni Pocaterra in Roma del **23/11/1990** rep. n. 44444, trascritto il 12/12/1990 al Reg. Particolare n. 32752, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà superficiaria quota 1/2 cadauno con rimanente comune di Manziana con proprietà per l'area per 1/1 [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Roma per i diritti di superficie pari a 1/1.



Risposta al quesito 5) Atto di provenienza ultraventennale

La provenienza ultraventennale coincide con; “Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Giovanni Pocaterra in Roma del **23/11/1990** rep. n. 44444, trascritto il 12/12/1990 al Reg. Particolare n. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
per diritto di proprietà superficiaria quota 1/2 cadauno con rimanente comune di Manziana con proprietà per l’area per 1/1, [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma per i diritti di superficie pari a 1/1”.

Risposta al quesito 6) descrizione bene pignorato

Previo avviso dell’accesso inviato al debitore a mezzo A/R, fissato con il custode, il giorno mercoledì 8(otto) del mese di aprile 2025 alle ore 9,30, di concerto con il custode avv. Federica CONTI, si è proceduto al sopralluogo nelle unità immobiliari oggetto del pignoramento, e l’accesso ai luoghi è avvenuto regolarmente, tutto come descritto sul verbale di sopralluogo (*allegato “A”*).

Gli immobili sono siti nel comune di Manziana in Via Onorato Carlandi n. 1, e fanno parte di un edificio plurifamiliare residenziale articolato in n. 3 piani fuori terra con n. 24 appartamenti sistemati a schiera, e un piano seminterrato con cantine e posti auto coperti. L’edificio è costruito con struttura ad intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato e la copertura è a tetto con falde inclinate.

Il fabbricato è stato edificato negli anni tra il 1987-1990, posto in zona semi-centrale ora urbanizzata, in zona di P.R.G. lotto n. 3 del “Piano di Zona 167” loc. Le Fornaci, ben collegato ai servizi e standard urbanistici.



Le unità oggetto di pignoramento consistono in un appartamento residenziale con annesso un posto auto coperto e un locale cantina, e fanno parte di un edificio dove è costituito condominio.

L'appartamento è distinto con l'interno 2 su un unico livello e sito al piano terra con entrata Via Onorato Carlandi n. 1 su ballatoio e vano scala condominiale distinto con scala B, e consiste in:

entrata da vano scala condominiale al piano terra con portoncino e si sviluppa con ingresso su ampio vano soggiorno, disimpegno, cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio, altezza utile interna mt 2,93, e balcone a livello; mentre il posto auto è sito al piano seminterrato con accesso da rampa condominiale e coperto; cantina posta al piano seminterrato adiacente il posto auto, altezza 2,60mt (*planimetrie stato di fatto Allegato "C"*).

Gli immobili sono regolarmente censiti in catasto fabbricati al comune di Manziana, catastalmente Via delle Fornaci snc, al Foglio 3 particella 2003 sub 12 l'appartamento, sub 40 il posto auto, sub 64 la cantina, composti da:

Ambienti	Superficie netta calpestabile
Piano Terra h.= 2,93m	
Ingresso	7,00 mq
Soggiorno	28,95 mq
Disimpegno	4,00 mq
Cucina	10,90 mq
Camera 1	12,37 mq
Camera 2	14,70 mq
Ripostiglio	5,98 mq
Bagno 1	5,72 mq
Bagno 2	6,80 mq
Totale sup. utile residenziale P.T.	96,42 mq
Balcone s.n.r.	6,55 mq

L'appartamento ha una superficie netta **calpestabile residenziale** tot. di **96,42 mq.**, e una superficie **lorda** commerciale di **111,00 mq.** (compreso murature), più balcone con sup. netta 6,55 mq e sup. lorda commerciale 7.15 mq.



Ambienti accessori	Superficie netta calpestabile
Piano Seminterrato h.= 2605m	
Posto auto coperto	13,00 mq
Cantina	4,00 mq

Il posto auto ha una sup. utile non residenziale di **13,00 mq**,

con una superficie lorda commerciale di **13,00 mq**, e la **cantina** ha una sup. utile non residenziale di **4,00 mq** con una sup. lorda commerciale di 6,00 mq.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE COMMERCIALE

Compresi 100% muri perimetrali e murature interne - 50% muri confinanti

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda commerciale	Coeff. Sup. L. %	Superficie convenzionale
Abitazione	96,42	111,00	100	111,00
Balcone	6,55	7,15	30	2,15
Cantina	4,00	6,00	50	3,00
Posto auto coperto	13,00	13,00	40	5,20
Totale superficie residenziale commerciale				121,35

L'immobile ha una superficie commerciale di **121,35 mq** totale

L'intero fabbricato attualmente risulta in buono stato di manutenzione, ben intonacato e ben tinteggiato e rivestito, di tipo normale edilizio con struttura in tipica intelaiatura in cemento armato, con tamponature esterne in muratura ordinaria e blocchetti in cemento pressovibrati, solai in laterocemento, e copertura a tetto con falde inclinate e rivestimento in tegole.

L'unità immobiliare nel suo interno rispetto alla condizione originaria risulta in ottimo stato di manutenzione, con pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimenti ristrutturati in monocottura, rivestimenti in angolo cottura e nel bagno ristrutturati in buono stato, tutti gli accessori sanitari completi, portoncino d'entrata stato originario appena sufficiente, gli infissi interni in legno ed esterni vetrocamera in alluminio in buono stato di recente installazione, impianto di riscaldamento attivo autonomo, impianto elettrico ed idraulico regolari, no telefono, linea Wi-fi, e con regolare fornitura luce e gas.



E' stata prodotta documentazione fotografica in allegato (*allegato B*).

L'immobile sulla mera scorta del sopralluogo e rilievo eseguito risulta abitabile e alla data del sopralluogo risulta occupato dalla debitrice e comproprietaria [REDACTED]

Per gli immobili oggetto di pignoramento **risulta costituito condominio.**

Per lo stato delle spese condominiali inerenti i debitori, è stata contattata l'amministrazione Studio [REDACTED] del condominio "Le Fornaci", la quale ha trasmesso l'estratto conto straordinario e ordinario delle spese insolite condominiali attuale per un totale di €. **471,70** (*Allegato "L"*). Mentre in merito agli oneri ordinari come spesa sono previsti circa €. 55,00 bimestrali.

Poiché l'immobile non è stato oggetto di lavori edilizi e altro negli ultimi 5(cinque) anni e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice la vendita non è soggetta ad I.V.A.

Risposta al quesito 7) conformità descrizione bene nel pignoramento

Risulta conforme la descrizione attuale del bene riportata in Catasto Fabbricati di Manziana in visura in atti, con quella contenuta nel pignoramento che identifica l'immobile in tutti i dati necessari e anche nello storico. Si evidenzia però che le visure catastali attuali riportano all'indirizzo "Via delle Fornaci" anziché l'esatta Via Onorato Carlandi n. 1 che precisamente identifica l'immobile, tuttavia si tratta di un dato non aggiornato in catasto e questo non compromette la giusta identificazione dello stesso, e si ritiene quindi sussista rispondenza tra la descrizione catastale attuale del bene e quanto indicato nel Verbale di pignoramento, che ha raggiunto lo scopo a cui era destinato. Si allegano visure e planimetria catastali attuali (*Allegati D,E,F*).



Risposta al quesito 8) idoneità catastale

Gli immobili risultano regolarmente accatastati e censiti al comune di Manziana foglio n. 3 p.lla 2003 per l'appartamento sub 12 cat. A2 Classe 4° vani 6 rend. €. 604,25, per la cantina sub 40 cat. C/2 Classe 7° consistenza 5mq. rend. €. 11,10, per il posto auto cat. C/6 Classe 4° consistenza 13mq. rend. €. 28,87. Da segnalare che le visure catastali attuali in atti riportano all'indirizzo "Via delle Fornaci" anziché l'esatta Via Onorato Carlandi n. 1 che precisamente identifica l'immobile. Le planimetrie attuali risultanti in atti in catasto sono state costituite in data 28.03.1990 e mai variate, e sono conformi urbanisticamente e allo stato dei luoghi tranne per una incongruenza nella planimetria dell'appartamento che riguarda il vano cucina che viene erroneamente indicato come camera, da valutare come un errore di rappresentazione grafica.

Risposta al quesito 9) strumento urbanistico

Il compendio oggetto di pignoramento si trova ubicato in zona urbanizzata della Variante Generale al P.R.G. vigente di Manziana, approvata D.G.R. n. 857 del 10.09.2004, in Zona lotto n. 3 del "Piano di Zona 167" loc. Le Fornaci. P.T.P.R. Approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021. Non occorre certificato di Destinazione Urbanistica poiché il bene riguarda fabbricato e non terreno.

Risposta al quesito 10) conformità urbanistica

L'immobile oggetto di pignoramento, in seguito ad accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Urbanistica di Manziana da me richiesto in data 09/04/2026, risulta edificato in virtù delle seguenti pratiche urbanistiche edilizie (*Allegato H*):



- **Concessione edilizia n. 1** del **05/01/1985** per costruzione di "n. 24 alloggi in linea" rilasciata dal comune di Manziana alla Soc. "S.P.A.I. a.r.l.";
- **Concessione edilizia n. 11** per modifiche sagoma e volumetria del fabbricato per uso civile abitazione **in Variante** alla C.E. n. 1/'85, rilasciata dal comune di Manziana alla soc. "S.P.A.I. a.r.l.";
- **Concessione edilizia n. 22** del **26/08/1988** per realizzazione di "n. 24 alloggi in linea" rilasciata dal comune di Manziana alla Soc. "GROTTE DELL'ACQUA"- Società Costruzioni Edili a.r.l.", ripresa inizio dei lavori in data 27/08/1988;
- **Concessione edilizia n. 59** del **6/12/1989** per Variante al piano seminterrato e cantinato e area esterna rilasciata dal comune di Manziana alla Soc. "GROTTE DELL'ACQUA"- Società Costruzioni Edili a.r.l.";
- **Certificato Abitabilità** con prot. n. 13302 del 4/11/2004;
- **Fine dei lavori** in data 4/05/1990.

Per gli immobili oggetto di pignoramento non si riscontrano irregolarità o difformità e risultano conformi urbanisticamente.

L'immobile è provvisto di Certificazione energetica A.P.E. allegato all'atto di compravendita del 16/06/2022.

Risposta al quesito 11) procedimenti giudiziari

Non esistono procedimenti giudiziari relativi all'immobile.

Risposta al quesito 12) accertamento immobile libero od occupato

Alla data del sopralluogo del 08.04.2026 l'immobile risultava allo stato **occupato** dalla debitrice e comproprietaria [REDACTED] che non ha ancora richiesto la residenza nell'immobile, come descritto nel verbale di accesso allegato, poiché per sua dichiarazione la stessa ha fatto rientro nell'abitazione a novembre 2025 dopo il



godimento dell'abitazione solo dell'altra debitrice e comproprietaria [REDACTED]

La sig.r [REDACTED] risulta allo stato civile libero.

La sig.ra [REDACTED] o risulta allo stato civile libero [REDACTED]

[REDACTED], quindi antecedente alla data del pignoramento, come da
Certificato di Stato Civile del 08.04.26 depositato dalla custode avv. CONTI.

Risposta al quesito 13) esistenza vincoli, diritti, e spese

Per l'immobile pignorato NON esistono vincoli storici, ai beni culturali, artistici,
alberghieri o di inalienabilità o indivisibilità.

Gli immobili **NON** sono gravati da usi civici (vedi Allegato "I")

Non esistono diritti demaniali.

Per l'immobile pignorato è costituito condominio, con spese condominiali dovute
per un totale di €. **471,70**, come indicate già in paragrafo 6(vedi Allegato "L").

Risposta al quesito 14) intestato immobile pignorato

All'atto della notifica del procedimento la parte esecutata era intestataria degli
immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto.

Gli immobili oggetto del pignoramento hanno la seguente titolarità:

- [REDACTED]

proprietà per 1/2;

[REDACTED]

proprietà per 1/2;

Pignoramento **piena proprietà per l'intero**, ciascuno per la rispettiva quota di 1/2.

Progetto di divisione del bene pignorato:

Non applicabile al caso



Risposta al quesito 15)

I beni pignorati non sono divisibili in più lotti, in quanto anche se l'appartamento, la cantina e il posto auto sono autonomamente accatastati ognuno con i propri identificativi catastali e ognuno con accesso indipendente, tuttavia già dall'edificazione tali unità immobiliari sono state originate come pertinenza dell'unità abitativa per il rispetto degli standard urbanistici, e vista la zona interessata la vendita divisa potrebbe nuocere al valore e all'appetibilità dell'appartamento che si priverebbe della sue pertinenze. Il sottoscritto nella stima attuale considera il valore finale dell'intero compendio considerando un unico lotto.

Risposta al quesito 16) stima valore dell'immobile

Per la stima dell'immobile, visto la sua caratteristica e la sua natura, si è ritenuto di poter procedere con una stima sintetico-comparativa, incentrata sulla individuazione di un **valore unitario**, dato dalla ricerca di mercato che, il sottoscritto ha condotto presso gli operatori immobiliari nel settore delle compravendite siti nel comune di Manziana, per immobili simili a quello oggetto di stima, con le stesse caratteristiche costruttive e di destinazione, nella stessa zona, che recentemente sono stati oggetto di compravendita, e prendendo in considerazione anche le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e quotazioni del Borsino Immobiliare della provincia di Roma, con una media finale dei valori.

Tale valore sarà applicato alla superficie utile residenziale, unitamente a quella non residenziale lorde, modificate con le quote percentuali correttive della superficie lorda di destinazione e pertinenze ottenendo una superficie commerciale (o virtuale) compresa delle murature.



Quindi visto tutte le caratteristiche dell'immobile fin qui descritte, la sua ubicazione, e la sua consistenza così come determinata nel paragrafo "risposta al quesito 6)", e tenuto conto dello stato dell'immobile di costruzione e la sua vetusta di edificazione, regolarmente accatastata come A2 "abitazione civile" e C/6 "box" e "C/2 cantina", visto quanto descritto, in applicazione di un valore unitario che il sottoscritto in base ai valori medi riscontrati valuta in

€/mq. 1.060,00, si può determinare:

Mq. 121,35(sup. Commerciale) x €/mq. 1.060,00(valore unitario) = **€. 128.631,00**

Per un Valore totale dell'intero immobile con arrotondamento di:

Totale valore commerciale = **€. 129.000,00**(centoventinovemila)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto geometra Giuseppe Mineo, iscritto all'Albo dei geometri di Roma al [REDACTED] in qualità di c.t.u., dopo indagine di mercato immobiliare per la zona di riferimento ed immobili simili, visto lo stato conservativo del bene con quanto precedentemente descritto, valutate le spese condominiale insolute nel paragrafo "13" e con allegato a parte e non decurtate dall'importo finale, e **verificata la conformità urbanistica** del bene pignorato, dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a

€. 129.000,00 (centoventinovemila).

Di seguito gli allegati alla presente



Allegati:

- Allegato “A”; Verbale di accesso;
- Allegato “B”; Documentazione fotografica;
- Allegato “C”; Planimetrie stato di fatto;
- Allegato “D”; Planimetrie catastali;
- Allegato “E”; Estratto mappa catastale;
- Allegato “F”; Visure catastali;
- Allegato “G”; Atto di compravendita;
- Allegato “H”; Concessioni edilizie;
- Allegato “I”; Attestazione Inesistenza Usi Civici;
- Allegato “L”; Estratto_spese_condominiali_insolute;
- Allegato “M”; Certificato Stato Civile.

Tanto si doveva per l’incarico affidatomi, e si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Li, 23.06.2026

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Geom. Giuseppe Mineo

