

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA:	R.G.E. 82/2025
PROMOSSA DA:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
CONTRO:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:	DOTT. PALMACCIO STEFANO
C.T.U.:	ARCH. MARCO GAGLIARDI
CUSTODE:	AVV. ANTONELLA TAGLIANI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

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

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI**

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del

frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

Immobile 1: Villino distinto al N.C.E.U. del Comune di Trevignano Romano al foglio 15 part. 195 sub 502 e 501 graffati ubicato in Via Colle fiorito 19-21-23 in Trevignano Romano Località Colle fiorito.

Immobile 2: Garage distinto al N.C.E.U. del Comune di Trevignano Romano al foglio 15 part. 195 sub 503 ubicato in Via Colle fiorito 19-21-23 in Trevignano Romano Località Colle fiorito.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	30.07.2025	accettazione nomina	
	Fascicolo telematico	31.07.2025	consultazione	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	26.08.2025	planimetria, visura catastale	3 e 4
	Conservatoria	26.08.2025	Ispezione di verifica	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale			9
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO	Urbanistica	C.E. in sanatoria n° 1 del 23.01.1997		5
		Attestazione inesistenza usi civici		8
AGENZIA ENTRATE	Catasto	planimetria, visura catastale		3 e 4
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Anagrafe	Certificato di famiglia e di residenza		10
ARCHIVIO NOTARILE	Atto di compravendita			11
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
TREVIGNANO ROMANO	Sopralluogo	09.09.2025/10:30	Negativo	1
TREVIGNANO ROMANO	Sopralluogo	17.10.2025/9:00	Positivo	1
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	27.01.2026		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	-----	-----	NO	-----
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Si	05.05.2025	-----	SI
Segnalazioni al Giudice: nessuna				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili eseguiti :
 - Immobile 1 – NCEU : fg. 15 part. 195 sub 501e 502 - Tipo : Villino - vedi quesito 2.A)
 - Immobile 2 – NCEU : fg. 15 part. 195 sub 503 - Tipo : Garage - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE: Ipoteca volontaria iscritta il 28.02.2006 Reg. Part. 3467 Reg. Gen. 11202 Repertorio 73012/15435 del 23.02.2006 derivante da concessione a garanzia di mutuo
PIGNORAMENTI: - Trascrizione del 08.07.2024 Reg. Part. 27850 Reg. Gen. 37783 Repertorio 1651 del 23.05.2024 – Verbale pignoramento immobili; - Trascrizione del 24.04.2025 Reg. Part. 17044 Reg. Gen. 23523 Repertorio 904 del 07.04.2025 – Verbale pignoramento immobili;
SEQUESTRI: nessuno
DOMANDE GIUDIZIALI: nessuno
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: non risultano sentenze di fallimento
ALTRO : -----

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXXXXXXX	SI
PROVENIENZA (1. F): Il villino comprensivo del giardino pertinenziale e il garage sono stati acquistati dal XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ in data 23/02/2006 e trascritto il 28.02.2006 reg. gen. 11201 reg. part. 6032 e per la restante quota di ½ in data 10/11/2014 e trascritto il 01.12.2014 reg. gen. 51577 reg. part. 34124	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : - Il XXXXXXXXXXXXXXX acquista per la quota di ½ gli immobili attualmente pignorati dalla XXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 10.11.2014 n°repertorio 30148/15157 e trascritto il 01.12.2014 reg. gen. 51577 reg. part. 34124 - Il XXXXXXXXXXXXXXX e la XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno hanno acquistato gli immobili attualmente pignorati dalla XXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita del 23.02.2006 n°repertorio 73011/15434 e trascritto il 28.02.2006 reg. gen. 11201 reg. part. 6032. - La XXXXXXXXXXXXXXX ha ricevuto gli immobili attualmente pignorati tramite successione della XXXXXXXXXXXXXXX il 19.05.1997 al n. 600026/17108 trascritta il 08.10.2014 al n. 28294 di formalità e succ. rettifica del 29.07.2014 al n. 3047/9990 trascritta il 08.10.2014 al n. 28289 di formalità non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato quindi il custode nominato ha acquisito il certificato dello stato di famiglia e di residenza presso il Comune di residenza (vedi allegato 11)

-e2 – Certificato di matrimonio:

Il sottoscritto non ha acquisito il certificato di matrimonio in quanto l'esecutato, da come si evince dal certificato di famiglia, ha contratto il matrimonio nel 2020 e quindi successivamente all'acquisto degli immobili oggetto di esecuzione

Quesito 1.F) E' stato acquisito l'atto di compravendita del 10.11.2014 n° repertorio 30148/15157 e trascritto il 01.12.2014 reg. gen. 51577 reg. part. 34124 (allegato 11).

Quesito 1.G) risultano altri procedimenti giudiziari sul bene pignorato:
Nessuno

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

Immobile 1			Tipo : Villino					
COMUNE			Trevignano Romano – Località Colle Fiorito					
VIA / CIVICO			Via Colle Fiorito 19-21-23					
PIANO/INTERNO			S1-T-1					
			UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE	
			Piano T (Rialzato)				mq 80,60	
			Piano 1°				mq 75,20	
			TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE				mq 155,80	
Accessori dell’immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Porticato piano terra							mq 5,10	
Piano seminterrato ad uso cantina , loc. caldaia							mq 22,75	
Balcone piano terra (rialzato)							mq 28,40	
Balcone piano primo							mq 28,40	
Giardino							mq 1150,00	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			Tavola/allegato 2 e 7					
CONFINI								
Il giardino del villino confina per tre lati con via consortile di collefiorito e per il restante lato con confina con altri giardini di villini censiti al N.C.E.U. al foglio 15 part.195 sub 510 e sub 474								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. - IMMOBILE 1								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
15	195	501 502		A/7	2	10 vani	Tot: mq 228 Esc. aree scoperte: mq 197	€ 1.265,32
Indirizzo: STRADA CONSORTILE COLLEFIORITO SNC PIANO T-S1-1								

CARATTERISTICHE INTERNE

Il Villino è articolato su 3 livelli (S1-T-1) : il piano terra (rialzato) è collegato con il piano primo con una scala interna, mentre il piano seminterrato ha accesso tramite la rampa del garage.

Il piano terra (rialzato) di altezza interna netta di 2.93 mt risulta composto da : un ingresso, un soggiorno/sala da pranzo, una cucina, una camera da letto, un disimpegno, un bagno e un balcone oggi chiuso a veranda senza alcun titolo edilizio.

Il piano primo o sottotetto ad uso abitativo con altezza interna al colmo di 2.85 mq e altezza interna alla gronda di 1.40 mt è composto da un bagno, quattro camere da letto e un balcone.

Il piano seminterrato di altezza interna netta di 2,40 mt è composto da una cantina e un locale caldaia.

L'immobile è dotato dell'impianto di riscaldamento non funzionante e da un impianto elettrico ed idrico da manutentare. Internamente risulta in un buono stato di manutenzione presentando: una pavimentazione in gres porcellanato, le pareti e i soffitti intonacate e tinteggiate con vari colori e gli infissi esterni (finestre) in pvc.

CARATTERISTICHE ESTERNE
L villino sito in Trevignano Romano strada consortile colle fiorito 19-21-23 ha una struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassetta e tetto a falde con coppi e tegole alla romana, la parte esterna della tamponatura è in parte intonacata e tinteggiata con colori vicino alle terre e in parte è rivestita con cortina e con mattoni in tufo. L'immobile necessita esternamente di lavori di manutenzione (quali revisione dei prospetti e del balcone)

Immobile 2			Tipo : Autorimessa					
COMUNE			Trevignano Romano – Località Collefiorito					
VIA / CIVICO			Via Collefiorito 19-21-23					
PIANO/INTERNO			S1					
			UNITÀ AMBIENTALE				SUPERF. CALPESTABILE	
			Autorimessa				mq 58,65	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							Mq 58,65	
Accessori dell’immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tavola/allegato 2 e 7			
CONFINI								
L’immobile posto al piano S1 del Villino confina con il Giardino del villino (sub 502)								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. - IMMOBILE 2								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
15	195	503		C/6	1	58 mq	70 mq	€ 74,89
Indirizzo: strada consortile colle fiorito snc piano S1								

CARATTERISTICHE INTERNE
Il garage, sito in Trevignano Romano in strada consortile colle fiorito 19-21-23 è posto al piano seminterrato del villino descritto all'immobile 1, ha accesso tramite rampa attualmente ridotta di dimensioni per opere abusive non sanabili . Il box si compone di un unico ambiente e presenta una pavimentazione in gres porcellanato e pareti soffitto intonacati e tinteggiati con colore bianco. Parte della superficie dell'autorimessa è stata destinata abusivamente a bagno.
CARATTERISTICHE ESTERNE
L'Autorimessa fa parte del villino descritto all'immobile 1, con struttura portante in cemento armato e tamponatura a cassetta, la parte esterna della tamponatura è in parte intonacata e tinteggiata con colori vicino alle terre e in parte è rivestita con cortina e con mattoni in tufo. In particolare l'autorimessa ha un unico accesso carrabile dal giardino del villino tramite una rampa attualmente ridotta di dimensioni per opere abusive non sanabili.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobile 1 La vendita dell'immobile è esente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto trattandosi di cessione di fabbricato la cui costruzione è stata ultimata da oltre 5 cinque anni.
Immobile 2 La vendita dell'immobile è esente dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto trattandosi di cessione di fabbricato la cui costruzione è stata ultimata da oltre 5 cinque anni

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: Immobile 1 : la descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento tranne che la classe e la rendita catastale dell'immobile. Immobile 2 : la descrizione attuale del bene risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.
Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: -----

-a2:-----

-a3:

Immobile 1 : i dati di classamento e rendita catastale indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando (vedi allegato 3 visura storica catastale)

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1 : non necessario in quanto dovrà essere eseguito dopo la presentazione del titolo edilizio in sanatoria (vedi quesito 4E)

Immobile 2 : non necessario

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1 e 2 : sono state acquisite le mappe necessarie all'individuazione dei beni pignorati (Vedi allegato 9)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale: Gli immobili 1 e 2 secondo il PRG approvato con Delibera Regionale n. 6033 del 23.12.1974 l'area ricade all'interno del Piano di Recupero "Colle Fiorito" approvato dal C.C. con deliberazione n. 40 del 30.07.1991 zona C1 – zona a ville con I.F.T. 0.3 mc/mq .

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): -----

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia :

I titoli edilizi degli immobili 1 e 2 sono :

- 1) C. E. in sanatoria n° 1 del 23.01.1997

L'immobile 1 risulta non conforme al titolo edilizio (vedi quesito 4E e allegato 6),

L'immobile 2 risulta non conforme al titolo edilizio (vedi quesito 4E e allegato 6),

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità immobili 1 e 2 :

- 1) Gli immobili 1 e 2 sono privi di certificato di agibilità.

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

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi

Immobile 1

L'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio in particolare vi sono i seguenti abusi edilizi:

- 1) Ampliamento piano terra per una superficie di 4,65 mq;
- 2) Chiusura a Veranda del balcone al piano rialzato;
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 4) Altezze interne di tutte e tre i piani (non corrispondenti a quelle riportate nell'ultimo titolo edilizio);
- 5) Diverse dimensioni aperture finestrate;

- 6) Balcone con dimensione più piccole rispetto a quello assentito;
- 7) Parte della tettoia piano terra;
- 8) Diversa conformazione del tetto sopra il locale bagno;

Sanabilità:

- le difformità edilizie riportate al punto 1) e 2) non sono sanabili né ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 e né ai sensi dell'art.40 comma 6 della legge n° 47 del 28.02.1985 e dall'art. 46 comma 5° del DPR 380/2001
- le difformità edilizia riportata dal punto 3) al punto 8) sono sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001

Costi:

- Il costo per la rimozione degli abusi non sanabili corrispondono a € 8.500,00 €;
- I costi per la sanabilità delle difformità edilizie indicate dal punto 3) al punto 8) comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa e spese tecniche corrispondono a 22.000,00 €;
- Il costo per la Segnalazione certificata di agibilità comprensivo di spese tecniche e amministrative corrisponde a 5.000,00 €

Difformità edilizie, sanabilità e costi**Immobile 2**

L'immobile non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio in particolare vi sono i seguenti abusi edilizi:

- 1) Presenza di un bagno all'interno dell'autorimessa;
- 2) Ampliamento dell'autorimessa sulla superficie destinata a rampa;
- 3) Altezza interna del piano S1 non corrispondente a quella riportata nell'ultimo titolo edilizio;

Sanabilità:

- le difformità edilizie riportate al punto 1) e 2) non sono sanabili né ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 e né ai sensi dell'art.40 comma 6 della legge n° 47 del 28.02.1985 e dall'art. 46 comma 5° del DPR 380/2001
- la difformità edilizia riportata al punto 3) sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001

Costi:

- Il costo per la rimozione degli abusi non sanabili corrispondono a € 4.500,00 €;
- I costi per la sanabilità della difformità edilizia indicata al punto 3) comprensive di diritti di segreteria, sanzione amministrativa e spese tecniche corrispondono a 1.500,00 €;

Il costo per la Segnalazione certificata di agibilità comprensivo di spese tecniche e amministrative è già stato calcolato e valutato nell'immobile 1

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	-----	X
Vincolo storico:	-----	X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	-----	X
Vincolo di indivisibilità:	-----	X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: le spese annuali da corrispondere al consorzio corrispondono a 1.123,50 €
Spese straordinarie già deliberate: le spese riguardanti l'ammodernamento dell'impianto di illuminazione e idrico e non pagate corrispondono a 837,11 € ;
Spese condominiali: Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni corrispondono a 2.247,00 €
Altro: millesimi consorzio colle fiorito : 26,454.

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

Sull'area di sedime degli immobili 1 e 2 oltre che sul giardino pertinenziale non esistono diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche) e non è gravata da usi civici (vedi allegato 8).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile 1	Libero	-----
Immobile 2	Libero	-----

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1 e 2	XXXXXX	Atto di compravendita per ½ degli immobili 1 e 2 con atto di compravendita del 23.02.2006 n°repertorio 73011/15434 e trascritto il 28.02.2006 reg. gen. 11201 reg. part. 6032; Atto di compravendita per ½ degli immobili 1 e 2 con atto di compravendita del 10.11.2014 n°repertorio 30148/15157 e trascritto il 01.12.2014 reg. gen. 51577 reg. part. 34124;	Trascrizione del pignoramento del 24.04.2025 Reg. Part. 17044 Reg. Gen. 23523 Repertorio 904 del 07.04.2025

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

Descrizione: Gli immobili risultano liberi				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-----	-----	-----	-----
Contratti di Comodato d'uso gratuito	-----	-----	-----	-----

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione : l'ipotesi del quesito non sussiste
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale : l'ipotesi del quesito non sussiste

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

Quesito non attinente agli immobili in esecuzione

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:		20.03.2025 ai sensi dell'art. 140 c.p.c.		
Immobile	Intestataro/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile 1	XXXXXXXXXXXX	foglio 15 part. 195 sub 501 e 502	1/1	Per la quota di ½ Trascritto del 28.02.2006 reg. part. 6032 reg. gen. 11201 Per la quota di ½ Trascritto del 01.12.2014 reg. part. 34124 reg. gen. 51577

Immobile 2	XXXXXXXXXXXXXX	foglio 15 part. 195 sub 503	1/1	Per la quota di ½ Trascritto del 28.02.2006 reg. part. 6032 reg. gen. 11201 Per la quota di ½ Trascritto del 01.12.2014 reg. part. 34124 reg. gen. 51577
------------	----------------	-----------------------------	-----	---

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

- Separazione in natura e progetto di divisione: il pignoramento è per intero e in capo ai proprietari per metà ciascuno
Lotto 1: è composto dall'Immobile 1 e 2
- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): l'immobile non è divisibile in natura.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Gli immobili 1 e 2 possono essere venduti in unico lotto

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

- Superficie commerciale**

Immobile 1 Villino		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 190,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 190,00
Accessori	Porticati comunicanti con i vani principali	mq 5,10	30%	mq 1,53
	Balconi non comunicanti con in vani principali (piano terra)	mq 28,40	35%	mq 9,94
	Balconi non comunicanti con in vani principali (piano primo)	mq 28,40	35%	mq 9,94
	Cantina e locale caldaia non collegato direttamente con il vano principale	mq 30,80	20%	mq 6,16
	Giardino	mq 1150,00	10% fino a 25 mq e la restante parte viene calcolata al 2%	mq 25,00
			Superficie commerciale	mq 242,57
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile 1)	Val. locali	Min. 2.200 ÷ Max. 2.600	€/mq 2.400,00	€/mq 1.885,83
	OMI	Min. 1.400 ÷ Max. 2.100	€/mq 1750,00	
	BI	Min. 1.188 ÷ Max. 1.827	€/mq 1507,50	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –			
Il valore medio vengono applicati i coefficienti di merito determinati in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:			
1) STATO LOCATIVO : libero : coefficiente di merito 0%;			
2) STATO DI CONSERVAZIONE : da ristrutturare: coefficiente di merito -10%;			
3) LUMINOSITA' : molto luminoso : coefficiente di merito + 10%;			
4) ESPOSIZIONE E VISTA: esterna panoramica: coefficiente di merito + 5%;			
5) EDIFICIO : oltre tra i 20 e i 40 anni stato conservativo normale: coefficiente di merito 0%;			
6) RISCALDAMENTO : autonomo ma non funzionante coefficiente di merito + 0%;			
Totale coefficienti di merito = + 5%.			
Pertanto il valore al mq di superficie lorda dell'immobile risulta essere: 1.885,83 +(1.885,83 x 5%) = 1.980,12 €/mq di superficie lorda			
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile 1)	242,57	1.980,12	€ 480.317,71
Valore di Mercato Immobile 1 in cifra tonda			€ 485.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile 1		
- Altri tipi di detrazione -		
<i>Descrizione:</i>		
- costi per la rimozione degli abusi non sanabili (vedi quesito 4E) per un valore di 8.500,00 € - costi per la rimozione degli abusi sanabili (vedi quesito 4E) per un valore di 22.000,00 € - costi per richiesta certificato di agibilità comprensivo di diritti amministrativi e spese tecniche (vedi quesito 4E) il tutto per un valore di 5.000,00 €		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Immobile 1	€	Euro/00
Villino sito in Trevignano Romano località Colle fiorito in strada consortile Collefiorito 19/21/23 censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 195 sub 501 e 502.	445.000,00 €	Quattrocentoquarantacinquemila/00

Immobile 2 Garage piano S1	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
	mq 71,20	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 71,20
		Superficie commerciale	mq 71,20
Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Val. locali	Min. 750 ÷ Max. 1000	€/mq 875,00	€/mq 897,00
OMI	Min. 700 ÷ Max. 1050	€/mq 875,00	
BI	Min. 734 ÷ Max. 1148	€/mq 941,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –			
- Nessuno -			

-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
(Immobile 2)	71,20	897,00	€ 63.866,40
Valore di Mercato Immobile 2 in cifra tonda			€ 64.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile 1		
- Altri tipi di detrazione -		
<i>Descrizione:</i>		
- costi per la rimozione degli abusi non sanabili (vedi quesito 4E) per un valore di 4.500,00 € - costi per la rimozione degli abusi sanabili (vedi quesito 4E) per un valore di 1.500,00 €		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Immobile 1	€	Euro/00
Villino sito in Trevignano Romano località Colle fiorito in strada consortile Collefiorito 19/21/23 censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 195 sub 503.	58.000,00 €	Cinquantottomila/00

• **Valore Lotto 1**

Immobile 1 + Immobile 2		
Immobile 1	445.000,00 €	Quattrocotocquarantacinquemila/00
Immobile 2	58.000,00 €	Cinquantottomila/00
Valore lotto 1	503.000,00 €	Cinquecentotremila/00

Civitavecchia, li 08.01.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch Marco Gagliardi

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 – VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2 – RILIEVO IMMOBILE 1 E 2

ALLEGATO 3 – VISURE CATASTALI IMMOBILE 1 E 2

ALLEGATO 4 – PLANIMETRIE CATASTALE IMMOBILE 1 E 2

ALLEGATO 5 - TITOLO EDILIZIO (C.E. IN SANATORIA 19 DEL 28.02.2003,)

ALLEGATO 6 – PLANIMETRIE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE IMMOBILE 1 E 2

ALLEGATO 7 - ELABORATO FOTOGRAFICO IMMOBILE 1 E 2

ALLEGATO 8 – ATTESTAZIONE INESISTENZA USI CIVICI

ALLEGATO 9 - STRALCIO CATASTALE - AEROFOTOGRAMMETRICO E STRALCIO FOTO AEREA (GOOGLE MAPS)

ALLEGATO 10 - CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E DI RESIDENZA

ALLEGATO 11 – ATTO DI COMPRAVENDITA