TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 84/2025**

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

GIUDICE: Dr. Stefano Palmaccio

C.T.U.: geom. [redacted]

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA *(DEFINITIVA)*

Versione preliminare inviata in data 15/12/2025:

a. **Alle Parti e al Curatore in attesa di eventuali commenti e/o osservazioni**
b. **Al G.E. dr. Stefano Palmaccio e al Custode** [redacted]
c. **Allegati depositati nel Fascicolo Telematico**

CAPITOLO 1 - **PREMESSA**

CAPITOLO 2 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

CAPITOLO 3 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 4 – **TABELLA SINTETICA**

CAPITOLO 1 **- PREMESSA**

Descrizione:
L'oggetto dell'incarico si sostanzia nella stima di un appartamento posto al piano terra, sito nel Comune di Fiumicino (Rm) pignorati per la quota pari al 100% del diritto di piena proprietà di [redacted] **di ½ e** [redacted] **di ½ in regime di comunione legale dei beni tra loro.**

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

CAPITOLO 2 **- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	**ATTIVITÀ**	**DATA**	**ESITO**	**Allegato (Eventuale)**
PST GIUSTIZIA	Giuramento	01/08/2025	Positivo (telematico)	
	Fascicolo telematico	11/12/2025	(Atto di pignoramento immobiliare)	
	Deposito perizia	15/12/2025	Bozza	
SISTER (Telematico)	Catasto	SI	Planimetria catasto urbano, visura catastale storica, estratto di mappa dell'immobile	Allegato 1
	Conservatoria	SI	(Tipo Ispezione ipotecaria)	Allegato 2
GOOGLE	(Tipo Inquadramento Territoriale)	SI	(Tipo dati in relazione)	
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)	NO	(Non necessari)	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	**UFFICIO/ATTIVITÀ**	**ESITO**		**Allegato (Eventuale)**
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica	NO		
AMM.NE CONDOMINIO	Dichiarazione [redacted]	Prospetto somme dovute dagli esecutati al Condominio e copia Decr. Ing.		Allegato 3
AGENZIA ENTRATE	OMI	Tabelle 1° semestre 2025		
	Pubblicità Immobiliare	NO		
	Locazioni	NO		
ANAGRAFE		Certificati di Stato Civile occupante		Allegato 4
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	atto di compravendita acquisito dal Notaio [redacted]		Allegato 5
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto Certificazione Notarile Sostitutiva)		Allegato 6
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	**Allegato (Eventuale)**
COMUNE DI FIUMICINO	Sopralluogo primo accesso col custode	**07/08/2025**	Rilievo, misurazioni e schizzo	Allegato 7
	Rilievo fotografico	07/08/2025	Foto con didascalie esplicative dati in relazione	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	**27/01/2026**	Da svolgersi	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9



Foto estratta da google con indicazione dell'immobile oggetto di stima

CAPITOLO 3 **- RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

ELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Premesso,

- Che il sottoscritto Giovanni Guarisco, geometra, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 669, con studio in Tarquinia alla via Nazario Sauro n. 9, in data 01/03/2025 ha accettato l'incarico di esperto estimatore, prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico, per la stima dei beni esecutati di cui alla procedura RGE m. 84/2025 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dr. Stefano Palmaccio;

- Che il suddetto immobile consiste in:

  - Abitazione civile sita nel Comune di Fiumicino (Rm), posta al piano terra, distinta con il n. interno 1, scala B, costituita da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, n. 2 camere da letto, wc bagno e ampio terrazzo a livello; confinante con vano scala condominiale, sovrastante appartamento di uguale perimetro di altra proprietà e via Valledoria.

Intestata per la quota intera agli esecutati: [redacted] **per ½ e** [redacted] **per ½ in regime di comunione legale dei beni tra loro.**

Il tutto meglio identificato e definito nel proseguo della presente relazione di perizia.

Informazioni ulteriori: Il sig. [redacted] *è deceduto in data* [redacted] *e la sig.ra* [redacted] *è deceduta in data* [redacted]*. La loro eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv.* [redacted]*, con studio in* [redacted]

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

Il CTU incaricato, a seguito delle indagini conoscitive effettuate di persona presso gli archivi immobiliari (Catasto) e rilievi esperiti presso i luoghi di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti formulati dal signor G.E.

1) ***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;*

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. L. n. 302/1998 è completa. Agli atti è stato depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

2) 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:

- **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 della 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:

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.

- **In secondo luogo,**

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).

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, 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 G.E.

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

Risposta al quesito 2)

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera di venti anni quella del pignoramento, infatti, la compravendita dei debitori è stata trascritta ai nn. 48774/32383 in data 29 ottobre 2003 e il verbale di pignoramento degli immobili è stato trascritto ai nn. 26634/19235 in data 12 maggio 2025.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di mappa catastale, da cui si evince l'esatta sagoma del fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto di esecuzione rispetto a quanto è stato presentato in catasto.
Non ha depositato, altresì, né la visura storica catastale aggiornata né la planimetria catastale giacente al Catasto Urbano.

Detti documenti mancanti sono stati acquisiti dal sottoscritto CTU **(Allegato n° 1), la visura storica del catasto fabbricati estratta in data 11/12/2025 si estende oltre al 03/12/1991, più segnatamente dall'impianto meccanografico, comprendente quindi, anche il periodo in cui è stato trascritto l'atto di compravendita derivativo degli esecutati.**

I dati catastali storici attuali degli immobili oggetto di esecuzione sono stati indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile in quanto la procedura esecutiva afferisce a deceduti.
Ad ogni buon conto, si è proceduto ad acquisire il certificato di stato civile del sig. Alessandro Carbone **occupante attuale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione in qualità di coerede.**

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);

Risposta al quesito 3)

In riferimento allo stato delle trascrizioni e iscrizioni **di gravami pregiudizievoli** risulta **(Allegato nn° 2-7):**

a) ***Ipoteca di Rinnovazione*** - ***Iscrizione nn. 50802/7510 del 19/09/2023*** nascente da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di mutuo del 22/10/2003 n°. di Rep. 7654 a rogito del Notaio Taddei Alessandro con sede in Cerveteri (Rm), su immobile sito in Fiumicino fg. 305 part.lla 536 sub 507 (ex fg. 305 part.lla 1594 sub 1).
A favore di Banca dell'Umbria 1462 S.P.A. sede di Perugia C.F. 01951700549 contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted], [redacted] nata il [redacted] a Roma c.f. [redacted] nato il [redacted] a Roma c.f. [redacted] quale debitore non datore di ipoteca

b) ***Ipoteca Giudiziale*** - ***Trascrizione nn. 72295/22829 del 18/11/2009*** nascente da Decreto Ingiuntivo del 08/09/2008 n°. di Rep. 520 emesso dal Tribunale di Civitavecchia, su immobile sito in Fiumicino fg. 305 part.lla 536 sub 507.
A favore di Plusvalore S.p.A. con sede in Bologna c.f. 06213771006 (Richiedente avv. [redacted] contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted]

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

c) **Verbale di Pignoramento Immobili**, del 28/04/2025 n°. di Rep. 1336 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Civitavecchia su immobile sito in Fiumicino fg. 305 part.lla 536 sub 507. Trascrizione nn. 26634/19235 del 12/05/2025.
A favore di [redacted] sede Conegliano (TV), c.f. [redacted] Richiedente [redacted]), contro [redacted] nato il [redacted]

4) **Predisponga**, 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…

Risposta al quesito 4)

In riferimento all'immobile in trattazione, nel ventennio preso in esame, alla data odierna, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:
A [redacted], la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile oggetto di procedura, già identificato in Fiumicino (Rm) foglio 305 particella 1594 sub 1, Z.C. 7, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 5, R.C. Euro 761,77 é pervenuta per atto di *compravendita del 22/10/2003 n°. Rep. 7653, Racc. 3559* a rogito del Notaio [redacted] con sede in Cerveteri (Rm), trascritto il 2910/2003 nn. 48774/32383 da potere di Casalvieri Maria Patrizia n. il 14/11/1954 a San Vincenzo Valle Roveto (Aq) c.f. [redacted], [redacted] n. il [redacted] **(Allegato 6).**

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

Risposta al quesito 5)

Vedi Risposta del quesito precedente

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. 633/1972 (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;*

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha effettuato, congiuntamente al Custode nominato, il primo ed ultimo accesso in data 07 agosto 2025 alle ore 11:30, nel corso del quale ha eseguito il rilievo metrico/dimensionale e fotografico dell'appartamento oggetto di stima **(Allegato 8).**
L'immobile pignorato é situato nel Comune di Fiumicino (Rm), censito presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Roma) Territorio Servizi Catastali nel modo che segue:

1) Catasto Fabbricati del Comune di FIUMICINO, Via Valledoria n°. 77, Scala B, Interno 1, Piano Terra, in ditta:

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

a. [redacted]

"Foglio 305 particella 536 sub 507, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 106 (Escluso aree scoperte: 94 mq) Rendita Catastale Euro 761,77" - Vedi planimetria catastale e visura allegata **(Allegato 1).**

Confina a sud con appartamento denominato interno 2, a est con vano scala di proprietà comune, a nord con via Valledoria, a ovest con area a terrazzo di altra proprietà.

La quota di millesimi relativa all'appartamento oggetto di stima, distinto nelle Tabelle di Condominio con la denominazione "A1" è di 80,31.

Caratteristiche interne ed esterne: l'appartamento è costituito da soggiorno-pranzo, cucina, ingresso-disimpegno, n°. 2 camere da letto, w.c. bagno, ampio terrazzo a livello di oltre 90 mq. che lambisce l'intero fronte esterno ovest dell'unità abitativa.
Gli infissi esterni sono in legno pino color noce provvisti di avvolgibili in pvc e ulteriore vetrata con struttura metallica (Alluminio anodizzato).
Il pavimento interno dell'intero appartamento e i rivestimenti delle pareti perimetrali del vano cucina e w.c. risultano rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di mt. 1,80.
L'abitazione è dotata di un impianto termico tradizionale autonomo, alcuni elementi risultano non collegati alle tubazioni interne, anche la caldaia è smontata e giacente sul pavimento della cucina, gli elementi radianti terminali sono in alluminio verniciato.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile provvisto di quadro salvavita citofono e campanello. Le porte interne sono del tipo tamburato color noce lisce, il portoncino d'ingresso caposcala è a due ante in legno del tipo tamburato color noce.
Lo zoccolino battiscopa perimetrale è in legno, le pareti interne parte risultano imbrattate di tinteggiatura a tempera e parte con carta da parati in totale stato di degrado da proibirne la dimora civile.
Il terrazzo a livello risulta pavimentato e delimitato per tre lati da un muretto h= 1 mt. con sovrastante recinzione a riquadri di alluminio anodizzato e vetri opachi. Ad esso si accede dalla porta finestra della camera da letto.
L'entità dei vani interni calpestabile appare la seguente:

Soggiorno-pranzo	mq. 18
Cucina	mq 13
Disimpegno	mq. 14
W.C. 1	mq. 5
Camera da letto 1	mq. 15
Camera da letto 2	mq. 17
TOTALE	**mq. 82**

Area netta a terrazzo adiacente al fronte esterno mq. 65

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9



Ingresso condominiale



Ingresso condominiale



Ingresso-disimpegno



Interno ingresso-disimpegno



Interno camera da letto 1



Interno camera 2

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9



Interno w.c. bagno



Interno soggiorno-pranzo



Terrazzo a livello lato est



Terrazzo a livello lato ovest



Particolare elemento termico



Particolare caldaia giacente

Lo stato di manutenzione dell'unità oggetto di stima è scadente, ciascun ambiente interno, financo l'area a terrazzo risultano invasi da oggetti e residui di mobili di arredo accatastati alla rinfusa, tale da lasciar pensare che sono pronti per lo smaltimento in qualche discarica autorizzata.
In altre parole la conformazione interna dell'appartamento non consente a chicchessia una civile dimora.

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione é parte di un edificio di maggior consistenza articolato su 4 livelli oltre al piano seminterrato. Detto edificio è inserito nel contesto del quartiere di Fiumicino denominato "Passo scuro".

Le pareti perimetrali dell'edificio di cui è parte l'unità oggetto di stima sono rivestite con cortina in mattoncini di materiale ceramico.



Prospetto appartamento oggetto di stima vista da via Valledoria



Particolare acceso al terrazzo

Nel caso di trasferimento del diritto di proprietà del bene esecutato in trattazione, a prescindere della data dell'ultimo acquisto, che comunque eccede di gran lunga i 5 anni, trattandosi di cessione di immobile da parte di un privato, la vendita è assoggettata all'imposta di registro del 9% e alle imposte ipotecaria e catastale nella misura di 50 euro ciascuna.

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

Risposta al quesito 7)

Il CTU ha accertato la sussistenza di conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare e della certificazione notarile sostitutiva.**

Sono state acquisite le mappe e visure censuarie del bene oggetto di stima. Tali mappe e visure sono pure comprese nell' "*Allegato catastale*" **(Allegato n° 1).**

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

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

Risposta al quesito 8)

I cespiti risultano regolarmente accatastati con le relative planimetrie rispondenti al progetto approvato e allo stato di fatto.

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'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;

Risposta al quesito 9)

Il sottoscritto CTU ha accertato che nel compendio oggetto di pignoramento non ci sono aree e/o terreni che necessitano l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (CDU).

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 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 febbraio1985, 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;

Risposta al quesito 10)

Dalle notizie assunte presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino si è evinto che il bene oggetto di stima é parte di un edificio di maggiore entità, realizzato negli anni "70 senza alcun titolo edilizio e regolarizzato in seguito con il Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/1985.

Più segnatamente per l'unità in argomento è stata presentata domanda di sanatoria al Comune di Roma registrata al n°. 0121646/86 di protocollo, in dipendenza della quale è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Fiumicino in data 06 marzo 2003 **la relativa concessione in sanatoria n°. 197/S/2003.**

In relazione all'unità oggetto di stima, non ci sono istanze di condono in via di definizione, né sussiste la necessità di richieste di sanatorie per opere abusive sanabili ai sensi dell'art. 40, co. 6°, L. 47/85 da parte dell'eventuale aggiudicatario.

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

Risposta al quesito 11)

Non ci sono evidenze di altri procedimenti giudiziari, ad esclusione:

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

- di quelli formalizzati con la presente procedura esecutiva e trascritti puntualmente nella Certificazione Notarile Sostitutiva che si allega in copia **(Allegato n°. 7)** e meglio elencati al punto 3);
- e quelli di cui al decreto ingiuntivo n°. 752/2021 per oneri condominiali scaduti fino alla 1^ rata 2021, per complessivi € 2.084,32 a cui si sommano interessi legali (€ 222,57) e spese legali (€915,29). Tale somma va implementata con gli altri oneri condominiali scadute e conteggiati nel prospetto acquisito dall'Amministrazione del Condominio che ammontano ad € 3.655,35 **(Allegato 3).**

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

Risposta al quesito 12)

Il bene oggetto di stima é occupato dal [redacted]

Nel sopralluogo congiunto con il Curatore incaricato in data 07 agosto 2025, è stato richiesto all'occupante di esibire un titolo legittimante il possesso, ma non è stata fornita alcuna risposta in merito.

Tuttavia per stessa ammissione del soggetto occupante l'immobile, **si è appreso che l'occupazione dello stesso ha data anteriore al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, del 28/04/2025 n°. di Rep. 1336 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Civitavecchia su immobile sito in Fiumicino fg. 305 part.lla 536 sub 507. Trascrizione nn. 26634/19235 del 12/05/2025.

Dall'ispezione condotta presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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

Risposta al quesito 13)

L'immobile non risulta nella suddetta condizione.

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di 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 superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 14)

Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri che ne possano pregiudicare e/o condizionare l'alienabilità. Sono assenti, altresì, gravami di usi civici, demaniali, censi, livelli o servitù pubbliche.

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

15) 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. 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;

Risposta al quesito 15)

I soggetti esecutati anteriormente al VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 28/04/2025 n°. di Rep. 1336 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Civitavecchia -Trascrizione nn. 26634/19235 del 12/05/2025, per il fabbricato sito in Comune di FIUMICINO, Via Valledoria n°. 77, Scala B, Interno 1, Piano Terra, fg. 305, part.lla 536 sub 507 risultavano intestatari con le specifiche che seguono:

a. [redacted] nato il [redacted] c.f. [redacted] (Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]).
b. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted] (Proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]).

L'immobile, consistente nell'appartamento ampiamente descritto nei precedenti quesiti, è pignorato per l'intero 100%, per la quota intera di diritto dei soggetti esecutati.

16) 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;

Risposta al quesito 16)

Il bene pignorato per consistenza e tipologia strutturale di fatto risulta indivisibile in lotti, pertanto deve essere alienato per intero nello stato in cui si trova.

17) 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:

a. 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 nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art. 2923 del c.c.;
b. i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;
c. 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;*

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

Risposta al quesito 17)

Caratteristiche intrinsiche ed estrinsiche dell'immobile.

L'edificio di cui é parte l'unità oggetto di stima é ubicato in zona residenziale ampiamente asservita dai servizi di primaria importanza, nel suo complesso esprime un aspetto di sufficiente decoro
La viabilità di connessione ad altre zone del centro urbano e ai servizi primari risulta sufficientemente agevole, per effetto di un servizio di trasporto pubblico efficiente che esime i residenti all'uso del mezzo proprio, per gli spostamenti quotidiani.
Lo stabile condominiale risulta sprovvisto di ascensore, ma non inficia sull'appartamento oggetto di stima in quanto lo stesso è ubicato al piano terra, appena rialzato di n°. 7 gradini dal livello della strada di accesso denominata via Valledoria.

Criterio di Stima .

Ad evasione dell'incarico affidatogli dal G.E. del Tribunale di Civitavecchia, il sottoscritto CTU, ricorre alla *determinazione del più probabile valore di mercato normale* che si realizzerebbe in una libera compravendita, avendo cura di porre adeguata attenzione all'ordine giuridico della consistenza in esame, impostando e risolvendo, altresì, ogni considerazione nell'ambito e nel rispetto del principio *dell'ordinarietà.*
L'obbiettività della stima, in altri termini, sarà concepita e formulata dal perito, in primo luogo ed essenzialmente, nell'ambito della normalità di fatti, cose e persone implicati nella stima. Soltanto in un secondo tempo si giungerà al valore definitivo, corrispondente alla realtà cui si riferisce la stima, apportando al suddetto valore normale le *relative eventuali aggiunte e detrazioni* per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientrati nell'originario concetto di *ordinarietà.*
Il gravame delle spese per l'esecuzione di migliorie necessarie per riportare gli immobili da stimare in condizioni ordinarie costituiscono elementi di detrazioni per la determinazione del Valore Reale.
Costituiscono, invece, un'aggiunta al valore normale, le pertinenze consistenti nelle singole corti scoperte e posto auto su area scoperta ma di uso esclusivo dei singoli condomini, *se esistenti.*
Le considerazioni sopra esposte inducono il sottoscritto perito ad orientarsi nella verifica della sussistenza dei presupposti e delle condizioni su cui si fonda il metodo di stima per *confronto diretto o comparativa* per addivenire alla determinazione del *più probabile valore di mercato,* nello specifico per l'aspetto economico da trattare e la procedura estimativa scelta si è appurato quanto segue:

a) Esistono nello stesso quartiere dei fabbricati da stimare e in quartieri vicini a questo assimilabili, altri fabbricati simili per condizioni intrinsiche ed estrinsiche ai fabbricati oggetto di stima;
b) Di questi fabbricati simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita richiesti dai venditori;
c) Parametro normale o elemento di confronto in comune tra i fabbricati in esame e gli altri simili presi a confronto, consistente nei metri quadri di superficie occupata.

A seguito di *notizie acquisite presso studi immobiliari e agenzie di vendita*, nonché da un'indagine di mercato accurata, attraverso *un'intervista diretta a singoli proprietari di beni in vendita, simili a quelli oggetto di stima*, è stato possibile elaborare una scala di valori nella quale collocare il bene oggetto di valutazione e determinare un valore medio ammontante ad € 1.800/Mq.

Sono stati, inoltre, presi a riferimento anche i dati ricavati dai listini di maggiore consultazione, in particolare quelli dell'Osservatorio del Marcato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - 1° semestre 2025 per il Comune di Fiumicino, che forniscono particolare attendibilità quale strumento di raccolta ed elaborazione statistica dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare locale, ammontanti mediamente ad € 1.600/Mq **(Allegato 4).**

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

Dalla comparazione dei valori di cui sopra è stato possibile operare una omogeneizzazione conducente ad un *valore medio unico* compatibile e *corrispondente all'intervallo dei valori OMI riferiti all'epoca di stima e alla localizzazione dell'immobile in valutazione.*

TABELLA RICERCA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO			
N°.	***FONTE***	***VALORE MEDIO***	***NOTE***
1	**notizie acquisite presso studi immobiliari, agenzie di vendita e intervista diretta a singoli proprietari di beni in vendita**	**€ 1.800/Mq.**	
2	**Osservatorio del Marcato Immobiliare (OMI) dell'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - 1° semestre 2025**	**€ 1.600/Mq**.	
VALORE MEDIO DI MERCATO		***€ 1.700/Mq.***	

Applicando il valore medio unitario determinato come sopra alla singola consistenza si otterrà il valore di mercato normale, dell'immobile oggetto di stima, a cui deve essere praticata adeguata rettifica per l'apporto degli elementi di detrazioni e aggiunte, singolarmente valutabili, per riportarlo nelle sue reali condizioni al momento della stima e giungere così, in definitiva, a formulare un giudizio di stima che, per quelle esigenze pratiche, risulti universale, imparziale e anonimamente valido.
Ne consegue la seguente valutazione:

TABELLA COMPARATA DEI VALORI DI MERCATO						
N°.	***DESCRIZIONE***	***SUPERFICIE PIENA***	***SUPERFICIE PODERATA***	***SUPERFICIE TOTALE***	***VALORE IN € PER MQ.***	***VALORE DI MERCATO IN €***
1	Superficie lorda appartamento	Mq. 89		Mq. 89	1.700	151.300
2	Superficie terrazzo primi 25 mq. x 0,25		Mq. 6,25	Mq. 10,25	1.700	17.425
	Superficie terrazzo eccedenza 40 mq. x 0, 10		Mq. 4,00			
TOTALE VALORE DI MERCATO						***168.725***

Tale valore normale calcolato, per le considerazioni precedentemente esposte dovrà essere opportunamente rettificato applicando le relative aggiunte e detrazioni per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientrati nell'originario concetto di ordinarietà.
Le spese per l'esecuzione di migliorie decorative e oneri tecnici, necessarie per riportare l'immobile da stimare in condizioni ordinarie, costituiscono elementi di detrazioni per la determinazione del Valore Reale.
Costituiscono, invece, un'aggiunta al valore normale, la pertinenza consistente nella singola corte scoperta destinata ad uso esclusivo (terrazzo a livello) che se debitamente attrezzata di certo concorrerebbe ad implementare il valore intrinseco dell'unità oggetto di stima.

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

CALCOLO VALORE DI MERCATO REALE				
Valore di Mercato Normale	***IMMOBILE IN STIMA***	***VALORE DI MERCATO NORMALE***	***ARROTONDAMENTO***	
	Fg. 305 p.lla 536 sub 507	**€ 168.725**	**€ 169.000,00**	
Valore di Mercato Reale	***DETRAZIONI***	**Migliorie manutentive Strutturali e impianti**	**Gli interni dell'unità immobiliare oggetto di stima presentano uno stato di manutenzione scadente dovuto essenzialmente all'ammaloramento delle tinteggiature delle pareti e soffitti. L'intonaco delle parti ribassate perimetrali e lo stesso zoccolino battiscopa risultano degradati e in alcune parti si nota il distacco dallo strato di intonaco. In altre parole tutte le superfici delle pareti e soffitti necessitano di una ristrutturazione radicale, consistente in raschiatura, rasatura, scartavetratura e tinteggiatura, previa mano di fondo, per restituire il decoro ordinario di ogni singolo ambiente. Anche le pertinenze esterne destinate a terrazzo versano in un evidente degrado causato da uno stato di abbandono. Altro gravame è rappresentato dallo stato dell'impianto elettrico e termico, nonché dall'impianto per la fornitura dell'acqua sanitaria calda. Per tali opere necessita una spesa considerevole per l'adeguamento, revisione e fornitura e montaggio di una caldaia a condensazione a norma. Da una stima empirica effettuata con separato atto si è appurato che i costi di ristrutturazione per riportare l'intera unità abitativa in condizioni normali ammontano ad € 15.000, di cui € 10.000 per lavori murari ed € 5.000 per adeguamento impianti. Altre somme in detrazione che influiscono sulla determinazione del Valore Reale dell'immobile in esame, afferiscono alle somme per oneri legali,**	**€ 21.877,53**

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

			interessi e condominiali di cui all'Allegato 3 (€ 6.877,53) **Conteggio: € 15.000 + € 6.877,53 = € 21.877,53**	
	AGGIUNTE	**Pertinenze scoperte (Ampio terrazzo a livello)**	**L'ampia area scoperta destinata a terrazzo a livello da cui si accede dalla portafinestra della camera da letto 2, si affaccia su via di Valledoria.** **Detta pertinenza incrementa il Valore di Mercato Normale di una aliquota media del 10% del Valore di Mercato ordinario** **Calcolo: V.N.= € 169.000 x 10% = € 16.900**	**€ 16.900**
	NOTE:* Le aggiunte e le detrazioni calcolate in base alla situazione di fatto e riferite allo stesso momento di stima determinano quindi il *Valore di Mercato Reale			**€ 164.022,47** **Arr.to a** **€ 164.000,00**

In conclusione dai conteggi analitici sopra esposti si può affermare che *il più probabile valore di mercato* dell'immobile trattato, in caso di libera compravendita, *è di € 164.000 (diconsi Euro Centosessanta quattromila/00).*

CONCLUSIONI

Il CTU incaricato, ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati, compatibilmente anche ai ritardi registrati per il periodo feriale e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni.

Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso.

Allegati

Allegato 1 Planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa
Allegato 2 Ispezione ipotecaria
Allegato 3 Certificazione Amministrazione di Condominio e Decreto Ingiuntivo
Allegato 4 Tabelle dell'Osservatorio del Marcato Immobiliare OMI dell'agenzia delle Entrate
Allegato 5 Certificato stato civile dell'occupante
Allegato 6 Atto di compravendita esecutati
Allegato 7 Certificazione Notarile Sostitutiva
Allegato 8 Verbale di sopralluogo
Allegato 9 Perizia protezione dati

Tarquinia, Lì 19 dicembre 2025

Il CTU
Geom. Giovanni Guarisco

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

CAPITOLO 4 – **TABELLA SINTETICA**

la tabella è compilata secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale.

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*	SI	14/05/2025		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-*c2*	SI	29/08/2022		SI
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

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

IPOTECHE: SI
PIGNORAMENTI: SI
SEQUESTRI: NO
DOMANDE GIUDIZIALI: SI
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	**PROPRIETÀ AL VENTENNIO**
	SI
PROVENIENZA (1. F): **VEDI RISPOSTA AI QUESITI 4 E 5**	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : **VEDI RISPOSTA AI QUESITI 4 E 5**	

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

Quesito 1.E)

***-e1* – Certificato di Stato Civile:** **FORNITO DAL CTU DELL'OCCUPANTE L'IMMOBILE**

***-e2* – Certificato di matrimonio:** **NO**

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

Immobile …	**Tipo** : Appartamento, villa, ecc …	
COMUNE	FIUMICINO	
VIA / CIVICO	VALLEDORIA N. 77	
PIANO/INTERNO	TERRA INT. 1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	APPARTAMENTO	Mq 82
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 82

Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE
Area balconata coperta	Mq.
Area pavimentata scoperta (Terrazzo a livello)	Mq. 65
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	In relazione

CONFINI

Vedi risposta al punto 6

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rendita
305	536	507	7	A/2	3	5 VANI	Totale: mq 106 Escl. aree scoperte: mq 94	€ 761,77

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE

VEDI RISPOSTA PUNTO 6

CARATTERISTICHE ESTERNE

VEDI RISPOSTA PUNTO 6

Oppure per i terreni (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile …	**Tipo** : Terreno coltivato/libero, ecc

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

COMUNE	
VIA / CIVICO	
TIPO COLTURA	
TOTALE SUPERFICIE	mq
SERVITU'	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Tavola/allegato
CONFINI	
DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ….	

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agraria

Indirizzo:

CARATTERISTICHE INTERNE
CARATTERISTICHE ESTERNE

Quesito 2.B)

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

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

Immobile …NON NECESSARIO
Immobile …

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
Immobile …PLANIMETRIA APPARTAMENTO, ESTRATTO DI MAPPA E VISURA STORICA
Immobile …

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: REGOLARE

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi *(aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)*
Immobile … Difformità edilizie: Sanabilità: Costi:

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:		***X***
Vincolo storico:		***X***
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		***X***

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

Vincolo di indivisibilità:		***X***

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: ***ESISTENTI (Vedi tabella dell'Amm.ne del Condominio) Allegato 3***
Spese straordinarie già deliberate:
Spese condominiali: **Vedi Allegato 3**
Altro:

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

NON ESISTENTI

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	**Occupato**
Immobile…		X senza alcun titolo
Immobile…		

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	**Intestatario**	**Titolo legittimante il possesso**	**Trascrizione del pignoramento**
		assente	

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

Descrizione:

Contratti	**Registrazione contratto**	**Trascrizione pignoramento**	**Opponibilità**	
			SI	**NO**
Atti privati	no			
Contratti di locazione	no			

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: non applicabile
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale Non applicabile

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

Non applicabile

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
appartamento	**VEDI VISURA CATASTALE ALLEGATO 1**	Fg. 305 p.lla 536 sub 507	100%	Vedi risposta punto 4

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Lotto 1: appartamento
Lotto 2:
Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: appartamento
Più lotti: non attuabile

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile … APPARTAMENTO		**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
		mq 89	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 89
Accessori	*(Area a terrazzo)*			mq 6,25
	(Area a terrazzo)			mq. 4,00
			Superficie commerciale	**Mq 99,25**

- **Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato** -
Descrizione metodo: Comparazione valori di mercato della zona con valore medio OMI

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore medio €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
(*Immobile*	Val. locali	Min.1700 ÷ Max. 1900	€/mq	**€/mq 1.700**

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9

pignorato)	OMI	Min.1300 ÷ Max.1900	€/mq 1.700	
		Min. … ÷ Max. …	€/mq	

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

Descrizione metodo: Applicazione aggiunte e detrazioni per riportare il bene al concetto di ORDINARIETA'.

-**Valore di mercato compendio pignorato** -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
APPARTAMENTO	99.25	1.700	€ 168.725,00
		Valore di Mercato in cifra tonda	**€ 169.000,00**

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

	-

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

Descrizione: RISTRITTURAZIONE INTERNI	**-**	**€ 21.877,53**
AGGIUNTE: AREE ESTERNE TERRAZZO	**+**	**€ 16.900,00**

- **Stima del valore di mercato** (Valore di mercato con detrazioni e aggiunte) **€ 164.022,47**

Lotto *(immobile pignorato)*	**€ 164.000,00**	**Euro Centosessantaquattro/00**
LOTTO UNICO		

- **<u>Calcolo della nuda proprietà</u>** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	**NON APPLICABILE**

Tarquinia, Lì 19 dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Geom. Giovanni Guarisco

Firmato Da: GUARISCO GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43a7eba66a2b4ab9fe501c1f4e869da9