



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 127/2025**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

sig.ra

ASTE GIUDIZIARIE

GIUDICE:

DOTT.

Stefano PALMACCIO

ASTE GIUDIZIARIE

C.T.U.:

ARCH.

Angelo ANZELLINI

CUSTODE:

AVV.SSA

Sabina ZOCCO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PERIZIA INTEGRATIVA

ASTE GIUDIZIARIE

1. ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO

ASTE GIUDIZIARIE

2. ALLEGATI:

1. RICHIESTA LICENZA EDILIZIA
2. LICENZA EDILIZIA 133/1965
3. GRAFICI PROGETTO AUTORIZZATO
4. PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO**PREMESSO CHE**

- *Nell'Udienza del 17.02.2026, in seguito alle risultanze dall'elaborato peritale sulla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile del procedimento sprovvisto di titoli autorizzativi specifici ma comunque costruito ante "Legge Ponte", il Giudice dell'Espropriazione ha richiesto al ctu un ulteriore approfondimento della situazione in essere, formulando il seguente quesito:*

- **QUESITO:** IL GIUDICE, RICHIAMATI I CRITERI RIBADITI DAL CONSIGLIO DI STATO CON SENTENZA N°4291/25 SECONDO CUI "UN IMMOBILE <<ANTE 1967>> PUÒ ESSERE CONSIDERATO LEGGITTIMO IN ASSENZA DI LICENZA SOLO SE È STATO REALIZZATO:

1. FUORI DA UN CENTRO ABITATO;
2. IN UN'AREA NON INTERESSATA NÉ DA PIANI REGOLATORI NÉ DA REGOLAMENTI EDILIZI;
3. PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N°765/1967";

ONERA L'ESPERTO STIMATORE DI VERIFICARE SE ALLA LUCE DEI CRITERI SOPRA INDICATI L'IMMOBILE POSSA CONSIDERARSI LEGGITTIMO SUL PIANO URBANISTICO-EDILIZIO.

- *Nella stessa Udienza il Giudice dell'Espropriazione:*

- RINVIAVA ALL'UDIENZA DEL GIORNO 19 MAGGIO 2026 ALLE ORE 10:45;
- ASSEGNAVA ALL'ESPERTO STIMATORE FINO A 10 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA PER LO SVOLGIMENTO DELL'INTEGRAZIONE RICHIESTA.

Pertanto, analizzata la situazione in essere, il ctu, dopo aver effettuato ulteriori ricerche negli uffici comunali del Comune di Ladispoli di competenza dell'immobile interessato, in risposta al Quesito aggiuntivo posto dal Giudice dell'Espropriazione chiarisce come segue:

CONSIDERATO CHE

- *Il fabbricato ove è compreso l'immobile interessato dalla procedura espropriativa, come riportato nell'elaborato peritale depositato dal ctu in data 05.02.2026, è composto da un piano terra, un piano primo e un piano secondo.*
- *L'immobile interessato dalla procedura espropriativa è ubicato al piano primo di tale fabbricato.*
- *La documentazione autorizzativa relativa al fabbricato ove è compreso l'immobile interessato dalla procedura espropriativa è stata trasmessa dal Comune di Cerveteri (allora competente) al Comune di Ladispoli, ove effettivamente è ubicato il fabbricato interessato.*
- *Dagli accessi agli atti amministrativi effettuati negli uffici del Comune di Ladispoli non sono emersi titoli autorizzativi della costruzione iniziale relativa al piano terra e al primo piano ma solo quelli relativi alla sopraelevazione della costruzione per la realizzazione del piano secondo.*
- *Tale costruzione iniziale (piano terra e piano primo), non sembra fosse ubicata fuori dall'allora centro abitato.*
- *Tale costruzione iniziale (piano terra e piano primo) risulta ubicata in un'area allora interessata dal P.R.G. di Cerveteri, adottato in data 05.10.1964 (quindi con le norme di salvaguardia vigenti), però senza la certezza se la stessa fosse stata edificata prima della data di adozione dello strumento urbanistico citato.*
- *La costruzione iniziale, composta di un piano terra e di un piano primo, è stata realizzata sicuramente in data antecedente all'entrata in vigore della Legge 765/67, come si può facilmente riscontrare nella seguente documentazione (depositata in allegato):*
- *Copia della richiesta di autorizzazione alla sopraelevazione della costruzione a firma del sig. [REDACTED] (in data 28.08.1965);*

- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione del piano primo mediante la costruzione di un piano secondo (Licenza di Costruzione n°133 del 28.09.1965).
- Dall'esame dettagliato del progetto approvato relativo alla sopraelevazione citata (pratica n°133 del 28.09.1965), sono stati rilevati dei grafici molto dettagliati riferiti al fabbricato interessato che hanno portato il CTU alle seguenti considerazioni:
 - Il progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta in data 09.09.1965 (che poi ha costituito parte fondamentale dell'autorizzazione citata - depositato anch'esso in allegato), è composto da:
 - Rappresentazione grafica inequivocabile della situazione attuale (anno 1965) del fabbricato relativamente ai piani terra e primo;
 - Rappresentazione grafica inequivocabile proposta per una nuova sistemazione del fabbricato relativamente ai piani terra, primo e secondo (sopraelevazione), con evidenti modifiche rispetto alla situazione attuale rappresentata precedentemente relativa ai piani terra e primo.
 - In particolare, la parte grafica contenuta in tale progetto relativa all'immobile interessato dalla procedura espropriativa ubicato al piano primo, evidenzia precise modifiche rispetto ai grafici della situazione attuale precedente e tali modifiche lo rendono perfettamente aderente alla situazione rilevata nella planimetria catastale attuale (depositata nel 2007).
 - Tali modifiche nel piano primo (oltre a tutto il resto) che sono state accolte dalla Commissione Edilizia, hanno certificato l'approvazione del progetto di sistemazione di tutti i piani del fabbricato e non solo la sopraelevazione.

IL CTU in conclusione

Dopo quanto premesso e considerato, ritiene che l'immobile interessato dalla procedura espropriativa, è compreso in un fabbricato:

- Che risulta edificato prima dell'entrata in vigore della Legge 765/1967;
- Che è ubicato presumibilmente all'interno (e non fuori) dell'allora centro abitato del Comune di Ladispoli;
- Che è ubicato in un'area all'epoca interessata dal P.R.G. di Cerveteri (allora di competenza), adottato in data 05.10.1964 (quindi con le norme di salvaguardia vigenti), però senza la certezza se i piani terra e primo dello stesso fossero stati edificati prima della data di adozione dello strumento urbanistico citato.

Ma in particolare, tutto il fabbricato composto dal piano terra, piano primo e piano secondo può considerarsi autorizzato con Licenza di Costruzione n°133 del 28.09.1965 del Comune di Cerveteri che autorizzava sia la sopraelevazione (piano secondo) che le modifiche ai piani terra e primo degli stati relativi alle situazioni (allora) attuali.

Tanto si doveva

Allegati:

1. Richiesta Licenza Edilizia
2. Licenza Edilizia 133/1965
3. Grafici Progetto autorizzato
4. Planimetria Catastale attuale

Civitavecchia, lì 08.05.2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

