



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

PROMOSSA DA:

CONTRO:



GIUDICE: DOTT. **Stefano PALMACCIO**



C.T.U.: ARCH. **Angelo ANZELLINI**

CUSTODE: AVV.ssa **Sabina ZOCCO**



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:**

1. PLANIMETRIA immobili rilevati.pdf
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA immobile.pdf
3. PERIZIA conforme Garante Protezione dati Personali.pdf
4. DATI CATASTALI.rtf
5. DESCRIZIONE sintetica lotto.rtf
6. ELABORATI catastali.pdf
7. CERTIFICATI Stato Civile/Stato Famiglia/Residenza/~~Matrimonio~~/Separazione.pdf
8. VERBALI del sopralluogo.pdf
9. ATTI di Proprietà/di Provenienza immobile.pdf



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

Il Giudice dell'Esecuzione

AFFIDA

all'esperto stimatore il seguente incarico:

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.

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

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (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.

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

4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco sintetico dei 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...).

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

6) **Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato** indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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;

7) **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;

8) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

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

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'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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.

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

12) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca, anche mediante l'aiuto del custode**, il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene. Qualora risultino contratti di locazione con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza e **valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore. Dia atto dell'esistenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale e della relativa data di trascrizione.**

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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.

14) Appuri, sulla scorta 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali 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.

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

16) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro 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 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 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

DISPONE

Altresì che l'esperto stimatore:

1) Utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari

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

catastale; rediga altresì una versione della relazione provvisoria di stima 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 i comproprietari), non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; (il termine per il deposito della relazione provvisoria potrà essere prorogato, su richiesta dell'esperto, nell'ipotesi in cui, per un tempo significativamente apprezzabile, il primo accesso non possa essere prontamente eseguito, per fatto non imputabile agli ausiliari (ad. es. qualora a fronte della mancata cooperazione del debitore debba essere emesso l'ordine di liberazione), ovvero per altri giustificati motivi);

3) 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 **quaranta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni dall'invio della bozza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato

4) depositi in forma telematica, almeno **venti** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità)

5) 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

- In data **08.09.2025** veniva comunicata via pec al sottoscritto architetto Angelo Anzellini, con studio in Tarquinia Lungomare dei Tirreni n°64, la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice, dott. Stefano PALMACCIO (avvenuta in data **06.09.2025**).
 - In data **23.09.2025** il sottoscritto architetto Angelo Anzellini formalizzava l'incarico mediante deposito telematico del proprio giuramento
 - I quesiti sono stati formulati dal G.E. nel proprio Decreto di nomina, così come enunciati nel CAPITOLO n°1 della presente, inclusi i tempi stessi della consegna dell'elaborato peritale.
 - Il CTU ha stabilito per il giorno **29.09.2025** l'inizio delle operazioni peritali (nel proprio studio).
 - Successivamente, con l'intento di arrivare ad una corretta identificazione dell'immobile interessato, si è proceduto innanzi tutto, come richiesto nel QUESITO n°1, ad una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo telematico, ponendo particolare attenzione alle certificazioni notarile e ipo-catastale, alle visure ipotecarie del ventennio precedente il pignoramento, al verbale di pignoramento ed alle altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
 - Poi si è proceduto mediante una ricerca catastale con l'ausilio di adeguati strumenti telematici attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate, all'esame dettagliato delle visure storiche, delle mappe censuarie e delle planimetrie aggiornate; tutto quanto come già detto per una corretta ed inequivocabile identificazione del bene interessato dalla procedura esecutiva.
 - In seguito a questa prima fase di studio preliminare nel proprio studio, egli, tramite la Custode nominata dal G.E., Avv.ssa Sabina Zocco, avrebbe comunicato alla parte esecutata la data e l'ora del sopralluogo da effettuare presso l'immobile interessato oggetto del procedimento esecutivo. Nella fattispecie la Custode, mediante comunicazione per lettera A/R avvisava parte esecutata circa la data e l'ora del sopralluogo sul posto.
 - Quindi in data **01.10.2025** alle ore **16:30**, come da precedenti comunicazioni e verbale in atti, il CTU si recava sul luogo dell'immobile in Ladispoli (RM), alla via Flavia n°18, Interno n°4, ove era stato fissato l'appuntamento e insieme alla Custode Avv.ssa Sabina Zocco ed in presenza [REDACTED] (parte esecutata), che ha consentito regolarmente l'accesso nell'immobile, iniziava a svolgere le operazioni peritali relative al sopralluogo programmato.
 - Tale sopralluogo si è svolto regolarmente, come riportato nel relativo verbale in atti, pertanto. Il CTU prendeva visione della situazione sia all'interno che all'esterno dell'immobile, rilevava tutte le misure accessibili utili, effettuava adeguate riprese fotografiche interne ed esterne, infine acquisiva, insieme alla Custode, tutte quelle informazioni necessarie alla stesura dell'elaborato peritale relativo alla consulenza tecnica.
 - In seguito il CTU, in virtù di quanto visionato negli elaborati catastali, negli atti e di quanto successivamente rilevato sul posto durante i sopralluoghi, provvedeva ad intraprendere le opportune verifiche sulle autorizzazioni edilizie e sulla legittimità della costruzione dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.
 - In data **24.01.2026** il CTU ha spedito alla **Custode**, mediante **posta elettronica certificata**, copia della perizia tecnica provvisoria per sua opportuna conoscenza.
 - In data **24.01.2026** il CTU ha spedito al **legale di parte procedente**, mediante **posta elettronica certificata**, copia della perizia tecnica provvisoria per le eventuali note di osservazione alla perizia stessa.
 - In data **24.01.2026** il CTU ha spedito alla **parte esecutata**, mediante **posta elettronica**, copia dell'elaborato peritale provvisorio per le eventuali note di osservazione critica allo stesso.
 - Alla data del **03.02.2026** (termine limite concesso) le parti **non hanno** inviato al CTU note di osservazione alla perizia tecnica provvisoria.
- Tutto quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. della esecuzione in epigrafe si pregia di relazionare, punto per punto, mediante la trattazione complessiva che segue, sui quesiti posti dal G.E.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	08.09.2025 23.09.2025	– Nomina (comunicazione) – Giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	29.09.2025	Inizio consultazioni fascicolo	
	Deposito perizia	__02.2026	Deposito telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	01.10.2025 01.10.2025 01.10.2025	– Planimetria catastale – Visura storica	06
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	05.01.2026 01.10.2025	Inquadramento Urbanistico Documentazione Fotografica	02
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali Urbanistici	05.01.2026	Individuazione vincoli sui siti	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNI DI: – LADISPOLI – CERVETERI	Sportello Unico per l'Edilizia	– La costruzione è avvenuta in data antecedente al 01.09.1967 (Legge 765/1967)		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
ANAGRAFE	Comune Ladispoli	Certificati di Stato Civile/Stato Famiglia/Residenza e di Matrimonio		07
ARCHIVIO NOTARILE	Titolo di Proprietà	Atto del _____ trascritto il _____ ai nn° _____ dei RG/RP		
	Atto Ultraventennale	Denuncia di Successione del _____ presentata all'Ufficio Registro di Civitavecchia Rep. _____, trascritta in data _____ ai nn° ____/____ dei RG/RP in Civitavecchia		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo	01.10.2025 ore 16:30	Positivo come da verbale	08
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza Es. Imm.re	17.02.2026 ore 09:45		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si	
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.)

Quesiti 1-2)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza
Certificato ipotecario – vedasi quesiti 1-2)		29.09.2025	Non presente	No
Certificato notarile – vedasi quesiti 1-2)	Presente	29.09.2025		Si
Segnalazioni al Giudice (*): – Nella Certificazione Notarile si sono riscontrate le seguenti mancanze: <u>Nessuna</u> – In atti non si sono riscontrati elaborati catastali				
Certificato di Stato Civile: – Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto detto certificato sarà prodotto ed allegato alla perizia depositata				
Certificato di matrimonio: – La sig.ra [REDACTED], [REDACTED]. Pertanto il Certificato di Matrimonio non sarà prodotto in allegato alla perizia depositata.				

Quesito 3

• Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile:** Immobile residenziale disposto su un unico livello al Piano Primo (al Sub.4). Tale immobile risulta compreso in una costruzione di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale – Comune di Ladispoli (RM), Via Flavia n°18, Interno n°4. In Catasto risulta distinto (al NCF) al Fg. n°71; P.lla n°461; Sub.no n°4:
- Zona Censuaria - - Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 3,5 vani – Superficie Catastale totale 73,00 mq, Superficie Catastale escluse aree scoperte 68,00 mq – Rendita €.479, 01;
- **Tipo:** Appartamento residenziale posto su un unico livello al Piano Primo.
- **Altri procedimenti giudiziari:** No (**non riscontrati** in atti e in Cancelleria fino alla data odierna)

IPOTECHE: – Iscrizione nei RG / RP ai nn° [REDACTED] del [REDACTED]; ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà; capitale [REDACTED] durata 30 anni; gravante sugli immobili oggetto di espropriazione.
PIGNORAMENTI: – Trascrizione nei RG / RP ai [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento immobili del [REDACTED] emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Roma, in favore di [REDACTED]; contro [REDACTED], per la piena proprietà; sino alla concorrenza di [REDACTED] oltre interessi e spese e gravante sugli immobili oggetto di espropriazione.
SEQUESTRI: -----
DOMANDE GIUDIZIALI: -----
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: -----
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): -----

Quesito 4

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
██████████ (parte eseguita)	No (la proprietà risale dal ██████ alla data del pignoramento)
PROVENIENZA: – L'Atto di Provenienza ultraventennale, non rilevato in atti, sarà depositato in qualità di allegato alla presente perizia – La Relazione Notarile risale sino al seguente atto, antecedente di oltre venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento: – Ai sigg.: ██ Per la quota di ½ cadauno dell'intera proprietà degli immobili interessati, che è pervenuta per successione di ██████, la cui morte è avvenuta il ██████; presentata denuncia di successione il ██████ presso l'Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM) Rep. ██████ e Trascritta d'ufficio successivamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia (RM) il ██████ con l'identificativo Catastale distinto nel NCF al Foglio 71, P.lla 461/4. In virtù di Atto a rogito Notaio ██████ si procede alla Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il ██████ dell'accettazione tacita dell'eredità di ██████ in favore dei ██████	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti): – La sig.ra : – ██████ (eseguita) ██████; ha ottenuto la piena proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, mediante atto di compravendita in data ██████ dei RG/RP; dalla signora: – ██████ (in regime di separazione dei beni). – La signora: – ██████ (in regime di separazione dei beni); ha ottenuto la piena proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, mediante atto di compravendita in data ██████ dei RG/RP; dai signori: ██ – I signori: ██ hanno ottenuto la quota pari ad ½ ciascuno della piena proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, mediante successione di ██████, la cui morte è avvenuta il ██████ presentata denuncia di successione il ██████ presso l'Ufficio del Registro di Civitavecchia (RM) Rep. ██████ e Trascritta d'ufficio successivamente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia (RM) il ██████ con l'identificativo Catastale distinto nel NCF al Foglio 71, P.lla 461/4. In virtù di Atto a rogito Notaio ██████ si procede alla Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia il ██████ dell'accettazione tacita dell'eredità di ██████	

Quesito 5

• **Acquisizione atto di provenienza ultraventennale** (ove non risultante dalla documentazione in atti).

– L'Atto di Provenienza ultraventennale, non rilevato in atti, sarà depositato in qualità di allegato alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6 – Descrizione immobile

Immobile Lotto Unico		Tipo: Appartamento residenziale su un unico livello al Piano Primo						
COMUNE		Ladispoli (RM)						
VIA / CIVICO		Via Flavia n°18 Interno 4						
PIANO/INTERNO		Piano Primo (P.1°)						
		UNITÀ AMBIENTALE	SUPERFICIE CALPESTABILE					
		Piano Primo	mq 59, 00					
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 59, 00						
		SUPERFICI CALPESTABILI						
Accessori dell'immobile								
Balcone 1 (Terrazzi o Balconi /Tettoie/Verande/Portici)		mq 002, 20						
Balcone 2 (Terrazzi o Balconi /Tettoie/Verande/Portici)		mq 009, 00						
Corte di terreno pertinenziale		mq 000, 00						
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		Allegato n°2						
PLANIMETRIA RILEVATA		Allegato n°1						
CONFINI								
L'unità immobiliare confina con:								
– Altra unità immobiliare all'interno n°3, vano scale, distacco su Via Flavia e su Via Odescalchi, il tutto salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
71	461	4	---	A/7	2	3,5 Vani	Totale: mq 73,00 Esc. aree scoperte: mq 68,00	€ 479,01
Indirizzo: Via Flavia al civico n°18 Interno 4								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Il compendio pignorato, ubicato in Via Flavia al civico n°18, interno n°4, all'interno del Comune di Ladispoli (RM), comprende un appartamento residenziale disposto su un unico livello al piano primo. Tale appartamento residenziale è ubicato al piano primo della costruzione ed è caratterizzato da un ingresso iniziale che distribuisce verso una cucina abitabile chiusa, poi verso due comode camere, delle quali una doppia e una matrimoniale, infine verso un bagno provvisto di doccia. Tale disposizione interna non rispetta la logica distributiva della divisione tra la zona giorno e la zona notte. Dalle camere si può accedere ognuna ad un balcone, uno più grande dell'altro, ad uso della camera matrimoniale. L'impianto termico è del tipo autonomo con corpi radianti in alluminio. E' presente anche un impianto di climatizzazione nelle due camere. Si notano differenze nelle aperture esterne e nella distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale (depositata nel 2007). Nel complesso le condizioni non risultano buone in quanto sono evidenti parecchie tracce di muffe/condensa o addirittura di probabili infiltrazioni che ne compromettono la tinteggiatura interna e probabilmente anche la salubrità.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
Il compendio pignorato, ubicato in Via Flavia al civico n°18, interno n°4, all'interno del Comune di Ladispoli (RM), comprende un appartamento residenziale disposto su un unico livello al piano primo. Nella fattispecie esternamente l'immobile residenziale si presenta inserito al piano primo di una costruzione di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale (A/7). L'ubicazione è all'interno del Comune di Ladispoli (RM) ad una distanza di 50 m circa dal mare. Nella fattispecie l'accesso all'immobile avviene mediante un cancello prospettante sulla Via Flavia e successivamente attraverso un'area e una scala condominiale chiusa. La struttura portante è del tipo misto in cls armato e muratura, la copertura è del tipo orizzontale a terrazza, le superfici murarie esterne sono rifinite mediante intonaco civile e tinteggiatura finale. Si notano differenze nelle aperture esterne e nella distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale (depositata nel 2007).								

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

Immobile Lotto Unico - Appartamento residenziale su un unico livello al Piano Primo. In NCF Comune di Ladispoli al Fg. n°71; P.Illa n°461, Sub.no n°4.

Tipo: Appartamento residenziale su unico livello, al Piano Primo.

Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, si precisa quanto segue:

– La parte esecutata è una persona fisica, pertanto non sottoposta a regime di tassazione sul valore aggiunto;
– L'immobile esecutato non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto.
Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA nel caso siano già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 7)

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

I dati presenti nel pignoramento sono i seguenti.

– Immobile sito in Ladispoli (RM), così censito:

– Appartamento in villino, Via Flavia n.18, posto al piano primo, vani 3,50, Interno 4, Categoria A/7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ladispoli al Foglio 71, P.Illa 461, Sub.no 4, di piena proprietà della [REDACTED], il tutto comprensivo di ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza.

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

-7a: -----

-7b: -----

-7c: (alcune differenze)

– Rispetto all'accertamento della conformità con la descrizione attuale del bene si rilevano le seguenti differenze:

– La descrizione del Pignoramento dovrebbe essere integrata con i seguenti dati:

- Trattasi, per la precisione, di un appartamento inserito al piano primo di una costruzione di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale e non di un appartamento in villino come riportato nel pignoramento;
- Andrebbe specificata la Classe 2;
- Andrebbe specificata la Superficie Catastale Totale 73,00 mq;
- Andrebbe specificata la Superficie Catastale escluse aree scoperte 68,00 mq;
- Andrebbe specificata la Rendita Catastale €. 479, 01

In particolare, i dati indicati nel pignoramento, seppur con queste modeste eccezioni, hanno, ora e in precedenza, individuato l'immobile rappresentando sicuramente la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito 8)

Aggiornamento del Catasto

Immobile Lotto Unico - Appartamento residenziale su un unico livello al Piano Primo. In NCF Comune di Ladispoli al Fg. n°71; P.Illa n°461, Sub.no n°4.

Tipo: Appartamento residenziale su unico livello, al Piano Primo.

In merito alla opportunità di eseguire variazioni o aggiornamenti catastali, dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo negli immobili interessati **sono emerse le seguenti difformità:**

– Si notano delle differenze nella distribuzione interna del piano rispetto alla planimetria catastale (depositata nel 2007).

In seguito a quanto affermato relativamente alle difformità fra la documentazione catastale e quanto si è rilevato sul posto o autorizzato, **è opportuno procedere nel modo seguente:**

– L'autorizzazione edilizia, la reale situazione costruttiva dell'immobile e gli elaborati catastali dovrebbero risultare del tutto concordi. Nello specifico però non si potrebbero correggere gli elaborati catastali senza prima avere una precisa corrispondenza non solo con la reale situazione costruttiva ma anche con l'autorizzazione edilizia. Quindi nel merito, se in presenza di difformità, non si ritiene utile alcun intervento (catastale) in questa sede, in quanto è opportuno prima di calcolare i costi delle parti difformi sanabili, quelli eventuali delle demolizioni delle parti difformi non sanabili, infine quelli del conseguente costo degli aggiornamenti / variazioni catastali.

Chiaramente la somma dei citati costi andrebbe successivamente scalata dal valore stimato dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva.

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile Lotto Unico - Appartamento residenziale su un unico livello al Piano Primo. In NCF Comune di Ladispoli al Fg. n°71; P.lla n°461, Sub.no n°4.

Tipo: Appartamento residenziale su unico livello, al Piano Primo.

Elaborati Catastali acquisiti:

Sono stati acquisiti la Planimetria Catastale e la Visura Storica Catastale dell'immobile interessato

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 9) - PRG

Strumenti urbanistici comunali:

– **Piano Regolatore Generale** di Ladispoli, approvato mediante D.G.R. n°2453 del 06.06.1978, le N.T.A. del suddetto Strumento Urbanistico così disciplinano la suddetta area:

– Essa viene disciplinata come **Zona "C"** (Ristrutturazione aree in massima parte edificate o parzialmente edificate). In tale Zona è consentita la manutenzione o la ristrutturazione delle destinazioni d'uso con incremento di quelle destinati ai servizi oppure a migliorare le condizioni igienico sanitarie. In particolare essa viene disciplinata dall'Articolo 12 delle NTA e meglio definita come **SottoZona "C1"** per la quale sono specificate le disposizioni relative all'articolo delle NTA citato.

– **Piano Regolatore Generale** di Ladispoli in **Variente**, adottato mediante delibera di C.C. n°15 del 04.03.2010 e n°16 del 05.03.2010 e nuova adozione con Delibera C.C. n°29 del 31.07.2019 (Norme di salvaguardia).

– Dall'approvazione del nuovo **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)** mediante D.C.R. n°5 del 21.04.2021 (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area, con riferimento al D.Lgs. 42/2004, risulta così classificata:

– (Tavola 23-A), fra i sistemi e ambiti del paesaggio come sistema del paesaggio insediativo, in particolare come paesaggio degli insediamenti urbani, normato dall'articolo 28 delle NT del PTPR. Poi essa risulta protetta anche dal vincolo che tutela i corsi d'acqua, normato nello specifico dagli articoli 22 e 36 delle NT del PTPR.

– (Tavola 23-B), fra le aree colpite da vincoli di PTPR. In particolare fra i Beni Paesaggistici (beni dichiarativi) e di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.8 delle NT di PTPR, quali aree sottoposte a vincoli in base all'articolo 134 comma 1 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004. Poi dal vincolo a protezione dei corsi d'acqua, normato dall'articolo 36 delle NT del PTPR. Il tutto **con** le tutele di legge che prescrivono l'ottenimento preventivo dell'autorizzazione paesaggistica in caso di eventuali interventi edilizi di modifica prospettica.

CDU

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

Quesito 10) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

La costruzione è stata autorizzata mediante i titoli abilitativi così come di seguito specificato:

- Dalle ricerche allo SUE del Comune di Ladispoli e dagli atti notarili finora visionati, si evince che l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare interessata dalla procedura espropriativa, è stato edificato mediante i titoli abilitativi così come di seguito specificato;
- Costruzione avvenuta prima del 01.09.1967 (Legge Ponte 765/1967), con Planimetria Catastale (depositata in data 12.10.2007), conforme allo stato di fatto, salvo modeste eccezioni;
- **Licenza Edilizia n°133 del 28.09.1965** rilasciata dal Comune di Cerveteri (allora competente), relativa alla costruzione/sopraelevazione del solo **piano secondo** (con inizio lavori il 19.10.1965 e termine dei lavori il 11.07.1966);
- **Certificato di Abitabilità** rilasciato dal Comune di Cerveteri (allora competente) in data **11.11.1966** ma relativo alla sopraelevazione del solo **piano secondo**.

Dal sopralluogo effettuato e dagli atti visionati, l'immobile, rispetto alla documentazione catastale attuale (12.10.2007), presenta le seguenti difformità:

- Si notano delle differenze nella distribuzione interna del piano rispetto alla planimetria catastale (depositata nel 2007).

Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

- È stato rilevato il **certificato di abitabilità** dell'immobile interessato dalla procedura esecutiva, rilasciato dal Comune di Cerveteri (allora competente) in data 11.11.1966 ma relativo alla sopraelevazione del solo **piano secondo**.

Violazione della normativa urbanistico-edilizia

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

Immobile Lotto Unico - Appartamento residenziale su un unico livello al Piano Primo. In NCF Comune di Ladispoli al Fg. n°71; P.lla n°461, Sub.no n°4.

Tipo: Appartamento residenziale su unico livello, al Piano Primo.

Difformità edilizie:

- Così come enunciate in risposta al presente Quesito 10

Sanabilità:

Tali difformità sono sanabili e di conseguenza il ripristino della conformità delle autorizzazioni edilizie è possibile mediante **SCIA postuma in Sanatoria** (Art.37 DPR 06.06.2001 n°380), oltre alla **rimozione** delle eventuali parti difformi non sanabili

Costi per il ripristino della conformità edilizia: € 9'000,00

- SCIA (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380 e Allegato a) DPR 13.02.2017 n°31) per il ripristino della conformità alle autorizzazioni edilizie attuali (modifiche interne) comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria, parcella professionale, tasse professionali
- Aggiornamento delle **planimetrie catastali**, comprensivi di parcella professionale, diritti catastali, tasse professionali
- Demolizione e rimozione delle parti interessate compreso lo smaltimento in discarica delle risulte

Quesito 11) – Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Relativamente agli immobili interessati dalla procedura in essere, oltre alla presente Esecuzione Immobiliare, non sono stati riscontrati altri procedimenti giudiziari

5. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 12) – Occupazione dell'immobile

Immobile	Libero	Occupato
Lotto Unico: Appartamento residenziale su unico livello al Piano Primo NCF: Comune di Ladispoli al Fg.71; P.lla 461, Sub.no 4	-----	L'immobile è occupato da parte esecutata con [REDACTED], come da certificati anagrafici allegati (nel quale risulta anche [REDACTED]).

6. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 13) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	-----	Assente
Vincolo storico:	-----	Assente
Vincolo alberghiero di inalienabilità:	-----	Assente
Vincolo di indivisibilità:	-----	Assente
Oneri condominiali		
Spese fisse di gestione o manutenzione: -----		
Spese straordinarie già deliberate: -----		
Spese condominiali: -----		
Altro: -----		
Diritti demaniali ed usi civici (allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)		
Da quanto si è riusciti a verificare, si può ritenere che a carico dell'area su cui insiste l'immobile interessato dalla procedura non sono emersi documenti attestanti vincoli di usi civici		

7. POSSESSO dell'IMMOBILE

Quesito 14) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento	
Lotto Unico: Appartamento residenziale su unico livello al Piano Primo. NCF: Comune di Ladispoli Fg.71; P.lla 461, Sub.no 4	[REDACTED] (Parte esecutata)	Atto di compravendita del [REDACTED] dei RG/RP	In data [REDACTED] dei RG/RP	
Quota di pignoramento				
Notifica atto di pignoramento:		In data [REDACTED] avvenuto deposito presso [REDACTED]		
Immobile	Intestatari/Destinatari	Beni(Fg,P.lla,Sub.)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Lotto Unico: Appartamento residenziale su unico livello al Piano Primo.	[REDACTED] (Parte esecutata)	NCF: Comune di Ladispoli Fg.71; P.lla 461, Sub.no 4	Piena proprietà	Trascritto in data [REDACTED] dei RG/RP

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato
- Separazione in natura e progetto di divisione: -----
Lotto 1: -----
Giudizio di indivisibilità (indicazione delle ragioni specifiche): Vista la specifica situazione immobiliare – ovvero Appartamento residenziale su unico livello al Piano Primo – il CTU ritiene che lo stesso interessato dalla procedura esecutiva non è affatto suscettibile di separazione in natura.

8. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 15) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Avendo già espresso compiutamente il giudizio di indivisibilità, in seguito nell'elaborato peritale si procederà alla stima dell'intero compendio pignorato e nella fattispecie si consiglia successivamente di procedere alla vendita dello stesso mediante un unico lotto, così come si presenta e come precedentemente identificato.
Più lotti: -----

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

• Superficie commerciale

Immobile unico – Sub.no 4 Appartamento residenziale su unico livello al Piano Primo		Superficie lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Superficie ragguagliata
		mq 61, 00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 069, 00
Accessori	Corte esterna	mq 000 < 100 mq)	mq (000,00)*0,05=00,00 mq	mq 000, 00
	Balcone-1	mq 009, 00 (< 10 mq)	mq (009,00)*0,33=02,97 mq	mq 002, 97
	Balcone-2	mq 002, 20 (< 10 mq)	mq (002,20)*0,33=00,73 mq	mq 000, 73
			Superficie commerciale	mq 072, 70

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

La **stima degli immobili** è stata eseguita, facendo generalmente riferimento al testo "guida alla stima delle abitazioni" edito DEI srl 1995 a cura di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi, con il **metodo diretto comparativo**, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:

- Il principio dell'**ordinarietà** in quanto condizione normale
- La **comparazione** del valore con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e con quello commerciale di altri beni simili venduti nella medesima zona
- La considerazione di probabili **aggiustamenti del valore** ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti coefficienti **K_i** riferiti sia agli immobili stessi che all'edificio che li contiene, quali la zona, l'aspetto, la presenza di servizi condominiali, la eventuale necessità di opere condominiali di manutenzione straordinaria, la propria superficie, la propria posizione all'interno del condominio, le proprie caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione in cui si trova. Pertanto la valutazione finale dell'immobile ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale **S_c** (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori) ed il

valore degli stessi al mq (V_a), ove:

- $V_a = K_t \cdot V_m$
- K_t è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali
- V_m è il valore medio commerciale al mq della zona

In pratica e nella fattispecie, il valore medio commerciale al mq della zona interessata V_m è fornito dalla media tra il valore minimo ed il valore massimo dell'O.M.I., mediato con quello commerciale ottenuto dalla vendita, nella zona, di immobili simili a quelli stimati. La superficie commerciale S_c sarà data dalla superficie lorda S_l aumentata della quota parte degli spazi accessori. Il coefficiente K_t sarà dato dal prodotto degli altri coefficienti sintetici così determinati:

- K_1 esprime la qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona
- K_2 esprime un probabile apprezzamento per la presenza nell'edificio o nel condominio contenitore di servizi non ordinari
- K_3 esprime un probabile deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria o dei completamenti che si dovranno sostenere
- K_4 esprime un probabile apprezzamento nel caso vi siano beni condominiali a reddito
- K_5 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del taglio o superficie degli immobili
- K_6 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione della posizione degli immobili all'interno dell'edificio contenitore (piano, vista, posizione, rumori, ecc.)
- K_7 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione delle caratteristiche intrinseche degli immobili
- K_8 esprime un apprezzamento od un deprezzamento in funzione del proprio stato di manutenzione

I quali coefficienti sono stati calcolati facendo riferimento ad opportune tabelle commerciali di riferimento.

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8$$

Secondo quanto già detto in precedenza, la valutazione finale degli immobili ($V = S_c \cdot V_a$), sarà data dal prodotto fra la superficie commerciale S_c (superficie al lordo dei muri e dei servizi accessori), ed il valore degli stessi al mq (V_a), ove: $V_a = K_t \cdot V_m$

Nella fattispecie della eventuale **stima di terreni individuati catastalmente all'urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del terreno in questione (2% se > 1000 mq; 5% se è compreso fra 100 mq e 1000 mq; 10% se < 100 mq) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

Nella fattispecie invece di **stima di magazzini/locali di servizio/garage individuati catastalmente all'urbano** come pertinenza o spazio accessorio di un fabbricato presente, si prenderà in considerazione il criterio secondo il quale il valore del bene da stimare si trova considerando un valore percentuale – stabilito secondo la natura e la grandezza del locale in questione (40% / 50%) – del valore medio commerciale al mq della zona interessata, con il quale si è stimato precedentemente l'immobile di cui esso è pertinenza.

Lotto Unico – Sub.no 4 Tipologia immobile		Valori minimi in c.t. di mercato €. /mq	Valori massimi in c.t. di mercato €. /mq	Valori medi in c.t. di mercato €. /mq
Appartamento residenziale unico livello al Piano Primo	Agenzia Locale	€. /mq 1'400.00	€. /mq 1'700.00	€. /mq 1'550.00
	O.M.I.	€. /mq 1'600.00	€. /mq 2'300.00	€. /mq 1'950.00
	Borsino Imm.re	€. /mq 1'500.00	€. /mq 2'300.00	€. /mq 1'900.00
	Valori medi	€. /mq 1'500.00	€. /mq 2'000.00	€. /mq 1'750.00 in c.t. €. /mq 1'700.00

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Con riferimento alla DESCRIZIONE GENERALE DEI CRITERI DI STIMA:

Il coefficiente (K_t) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- Qualità dell'edificio o del condominio contenitore rispetto a quelli medi della zona ($K_1 = 0-2$) = 1, 00
- Presenza nell'edificio o nel condominio di servizi non ordinari ($K_2 = 0-2$) = 1, 00
- Caso di spese condominiali di manutenzione straordinaria o di completamento da sostenere ($K_3 = 0-2$) = 1, 00
- Probabile apprezzamento nel caso che l'immobile produca reddito ($K_4 = 1-2$) = 1, 00
- Considerazioni in funzione del taglio o della superficie dell'immobile ($K_5 = 0-2$) = 1, 00

- Considerazioni in funzione della **posizione** dell'immobile (piano, vista, posizione, rumori, ecc.) ($K_6 = 0-2$) = 0, 95
- Considerazioni in funzione delle **caratteristiche intrinseche** dell'immobile ($K_7 = 0-2$) = 1, 00
- Considerazioni in funzione del proprio **stato di manutenzione** ($K_8 = 0-2$) = 0, 95

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \cdot K_8 = 0,90$$

Il valore medio commerciale al mq della zona sarà:

$$V_a = K_t \cdot V_m = 0,90 \cdot \text{€} \cdot 1'700,00 / \text{mq} = \text{€} \cdot 1'530,00 = 1'500,00 / \text{mq} \text{ (in c.t.)}$$

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento residenziale su unico livello al Piano Primo	72, 70	1'500,00	€. 109'050, 00
Valore di Mercato in cifra tonda			€. 109'000, 00

Detrazione per ripristino conformità edilizia / sanatoria edilizia – Quesito 10) -

Immobile Lotto Unico - Appartamento residenziale su un unico livello al Piano Primo. In NCF Comune di Ladispoli al Fg. n°71; P.lla n°461, Sub.no n°4.

Tipo: Appartamento residenziale su unico livello, al Piano Primo.

Costo Regularizzazione abuso	€. 009'000, 00
------------------------------	----------------

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

Descrizione: -----

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto UNICO	€	Euro/00
Appartamento Residenziale su unico livello al Piano Primo	€. 100'000, 00	Euro Centomila /00

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

Descrizione metodo: -----	
Valore della nuda proprietà	-----

Civitavecchia, li 04.02.2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

dott. arch. Angelo Anzellini

