



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 153/2025

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT. Stefano PALMACCIO

C.T.U.: ARCHITETTO MARIO SILVAROLI

CUSTODE: AVVOCATO FABIO VISCARELLI

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E. (SINTESI)

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

IL CTU



CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

La documentazione di cui all'art. 567, 2° c
che il creditore procedente ha effettuato:

:a

1. il deposito della certificazione notarile della Notaio (All.1);
2. il deposito dell'estratto catastale storico dell'immobile e delle planimetrie (All-2).

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

DATI CATASTALI

Comune	Ladispoli (Roma)
Dati catastali	Foglio 64 plla 409 subalterno 501, piano 2-3, cat. A/2, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale mq 72, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita 442,86€
Ubicazione	Via Gabriele D' Annunzio n. 38, piano 2-3, interno 8.

PROVENIENZA

Proprietà	
Provenienza ultraventennale	Atto di compravendita a rogito del Notaio del 5 luglio 1994, trascritto a Roma il 15 luglio 1994 e trascritto a Civitavecchia il 15 luglio 1994 del registro particolare.
Da	

Proprietà	
Provenienza ultraventennale	Atto di compravendita dott. notaio in Roma, repertorio n. 2960, raccolta n. 2328 del 27/04/2023 trascritto a Civitavecchia il 02.05.2023 al n. 3339 del registro particolare.
Da	

FORMALITA'

Contro	in regime di separazione dei beni
Provenienza	Ipoteca volontaria registro generale n. 4450 registro particolare n. 605 del 2/05/2023 atto notaio del 27/04/2023.

A favore	
Immobile	Foglio 64 plla 409 subalterno 501, piano 2-3, cat. A/2, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale mq 72, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita 442,86€

Contro	
Provenienza	Pignoramento immobiliare registro generale n. 10741 registro particolare n. 8080 del 10.10.2025, notifica ufficiale giudiziario di Civitavecchia del 12.09.2025.
A favore	
Immobile	Foglio 64 plla 409 subalterno 501, piano 2-3, cat. A/2, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale mq 72, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita 442,86€

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

C) In primo luogo,

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

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

La trascrizione del pignoramento al 12.09.2025 è successiva all'atto di acquisto del 27/04/2023.

oppure:

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

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

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile

notaio in Maglie (LE);

D) In secondo luogo,

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

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

Nella certificazione notarile sostitutiva sono correttamente indicati i dati catastali dell'immobile pignorato.

E) In terzo luogo,

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

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile, acquisito per via telematica dai consulenti incaricati con stato di famiglia, anagrafico, matrimonio e residenza (All.3).

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

Dall'atto notarile pubblico di compravendita si evince la piena proprietà dell'immobile in regime di separazione dei beni.

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

L'atto notarile pubblico di compravendita notaio in Roma, repertorio n. 2960, raccolta n. 2328 del 27/04/2023, trascritto a Civitavecchia il 02.05.2023 al n. 3339 del registro particolare, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

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

Negativo

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

Accesso 05/12/2025 (All.4), negativo;

Accesso 17/12/2025 (All.5), positivo con rilievo grafico (All.6) e fotografico (All.7);

Accesso Atti 20/12/2025, presso l'ufficio tecnico per copia dei progetti U.I. (All.8);

Dati catastali attuali Foglio 64 plla 409 subalterno 501, piano 2-3, cat. A/2, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale mq 72, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita 442,86€;

Indirizzo Ladispoli, Via Gabriele D'Annunzio cvi 38, piano 2° e 3°, int. 8;

Fabbricato Costituito da un corpo di fabbrica costruito su un'area pianeggiante, ha orientamento Nord-Sud secondo l'asse maggiore, impronta al suolo composta da tre corpi rettangolari tra loro sfalsati ed accesso dall'area cortilizia. Consta di 9 U.I. su tre piani, con copertura piana a terrazzo, scala e ballatoi con dominiali di accesso a livello.

Distribuzione All'U.I. oggetto di pignoramento, come rilevato e documentato si accede dal ballatoio a livello del secondo piano. Internamente consta di una cucina-tinello-soggiorno, un piccolo disimpegno di accesso ad un bagno ed una camera da letto priva di finestra e una seconda camera da letto, realizzata nel 2023 con regolare titolo ed accessibile dalla camera da letto principale. Dalla seconda camera, attraverso una botola nel solaio di copertura, si accede alla terrazza ove, a protezione della botola dagli agenti atmosferici, è posta una casetta in legno delle dimensioni 2,70x2,70 cm. di lato.

Spazi esterni Oltre alla terrazza al terzo piano non dispone di altri spazi d'uso esclusivo.

Finiture Pareti e soffitti sono rifiniti ad intonaco con idropittura di colore bianco.

Pavimenti In gres porcellanato fto 120x15 cm, effetto legno e zoccolo battiscopa ceramico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rivestimenti	Ceramico nello spazio della cucina tra la base ed i pensili, in gres porcellanato effetto marmo nel bagno.	
Infissi	Ingresso con portone non blindato; Finestre e persiane in legno con grate di protezione in ferro nel soggiorno-pranzo-cucina, in alluminio doppio vetro nella seconda camera da letto e nel bagno. Porte interne del tipo tamburato con ferramenta effetto cromo, assente sul disimpegno tra camera da letto e bagno.	
Impianti	Idraulico, elettrico, TV e gas di rete, termico autonomo non funzionante, acqua calda sanitaria con caldaia autonoma, fognario allacciato alla rete comunale.	
Conservazione	Normale, rilevate infiltrazioni di acque meteoriche dalla botola nel solaio di accesso alla terrazza nella seconda camera.	
Consistenze	Lorde	
	Piano secondo	62,89 mq
	Piano terzo terrazza	67,92 mq
	Nette	
	Piano secondo	
	Sogg-Pranzo-Cucina	21,72 mq
	Disimpegno	1,28 mq
	Letto 1	12,92 mq
	Letto 2	12,41 mq
	Bagno	4,20 mq
	Parziali nette U.I.	52,53 mq
	Piano Terzo Terrazza	65,78 mq

Per le consistenze commerciali si rimanda all' allegato A-26.

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

L'immobile possiede le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.

3. Storia e identificazione catastale

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

I dati indicati nel pignoramento hanno individuato correttamente l'immobile così come corretti sono risultati i dati catastali.

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

In esito al sopralluogo ed alla planimetria catastale dall'ultimo titolo edilizio si è riscontrata, rispetto allo stato attuale, la sola difformità dovuta alla mancata chiusura dell'angolo cottura rimasto a giorno sul vano soggiorno/pranzo; dovendo regolarizzare ed accatastare tale difformità non si è proceduto alla variazione.

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

Allegato estratto di mappa catastale attuale (All-9).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Nei vigenti:

- PRG Comune di Ladispoli l'area e le U.I. ricadono in zona B3 di completamento (All-10) normata dall' art 8 delle NTA (All-11);
- PTPR della Regione Lazio deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, tav 363, l'area:
 - a. nella Tav A (All-12) è individuata come " Paesaggio degli insediamenti urbani " normato dall' art 28 delle NTA (All-13);
 - b. nella Tav B (All-14) l'area è priva di vincoli diretti ed indiretti;
 - c. nella Tav C (All-15) l' area ricade nello " Schema regionale dei parchi - Areali " normato dall' art 38 delle NTA (All-16), ma essendo di natura ricognitiva, e pur individuando vincoli, non riveste natura prescrittiva.

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

Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia, per successivi abusi è stato oggetto di condono edilizio e per successive opere interne oggetto di CILA, nel dettaglio :

Titoli edilizi

- Concessione edilizia n. 17 del 6/10/2008 rilasciato dal Comune di Ladispoli il 4/11/2008 (All-17), progetto (All-18), atto obbligo (all-19), collaudo statico (All-20);
- Titolo edilizio in sanatoria nro 57 del 10/04/2007 rilasciato dal Comune di Ladispoli per l'ampliamento della U.I. mediante la chiusura di un terrazzo a livello (All-21) e progetto (All-22);
- CILA prot 0002582 del 17/01/2023 per i lavori interi di ampliamento del bagno (All-23).

Dal confronto dei rilievi effettuati con gli elaborati dell'ultimo titolo edilizio è emersa la sola mancata realizzazione delle pareti di chiusura dell'angolo cottura.

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

Certificato n.ro 25 del 24/08/1984 (All-24).

E) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Quanto sopra riportato l'illecito edilizio rilevato è condonabile ricorrendo all' ex art 6-bis comma 5 del DPR 6 giugno 2001.

In relazione alla difformità riscontrata, gli oneri per i servizi tecnici di architettura, ingegneria ed amministrativi calcolati, ammontano a complessivi € 3.400,00, quali :

- 2.000,00 € per i servizi di architettura ed ingegneria per la SCIA ordinaria a sanatoria ex art 6-bis comma 5 del DPR 380/2001;
- 1.000,00 € per la sanzione ex art 6-bis comma 5 del DPR 380/2001;
- 80,00 € per diritti istruttori e di segreteria al Comune di Ladispoli;



320,00€ per la variazione catastale DOCFA di aggiornamento, dei quali 70,00€ per il costo del servizio.



5. Vincoli e oneri condominiali

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

Negativo.

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

Saldo negativo al 31/12/2025 delle spese condominiali (All-25).

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

Vista la nota datata 05.03.2019 il responsabile del Settore II dell'Area III - Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Catasto del Comune di Ladispoli ha certificato che " il territorio del Comune di Ladispoli non è gravato da Usi Civici ";

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

L'immobile è occupato dall'esecutata.

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

Atto di compravendita a rogito del Notaio ¹ in Roma del 5 luglio 1994, trascritto a Roma il 15 luglio 1994 e trascritto a Civitavecchia il 15 luglio 1994 del registro particolare (All-26).

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

Nessuna registrazione e/o comunicazione.

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

Negativo.

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.

Negativo.



7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.



In base alla relazione notarile, l' eseguita all' atto di notifica del pignoramento era l' unica intestataria dell' immobile pignorato.

B) Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell' intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;**

In relazione alle caratteristiche rilevate l' U.I. non dispone dei requisiti tecnico sanitari idonei e pertanto non si è proceduto alla valutazione di un progetto di divisione.

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

Quanto riportato al punto 7.B non si è proceduto alla formazione dei lotti.

8. Stima

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il **criterio della stima sintetica**, individuando un **valore unitario di stima** per destinazioni residenziali ottenuto da:

- **O.M.I.**, Anno 2025 Semestre 1, Comune Ladispoli, Fascia/Zona Centrale, Codice Zona B1, Microzona catastale 1, Tipologia prevalente abitazioni civili, Destinazione residenziale, che quota per le abitazioni civili un valore medio di 1.950,00 €/mq. (All-27);
- **Borsino Immobiliare.it**, quotazione media 1.630,00 €/mq ca. secondo parametri richiesti (All-28);
- **Agenzie locali**, quotazioni in linea con le rilevazioni OMI.

Per l' abitazione, con riferimento alle quotazioni OMI:

- è risultato un valore medio di €/mq 1.950,00 cui sono stati applicati gli specifici parametri correttivi;

le superfici sono state computate secondo le norme UNI 15733, la L. 392/78 ed il DPR 138/1998.

In base alle quantità commerciali descritte, ai valori medi individuati ed alla comparazione delle stime in base alla diversità dei dati richiesti, si è ritenuto fare riferimento al valore medio OMI, stimando un valore di :

- $59,60 \text{ mq} \times 0,61 \times 1.950,00 \text{ €/mq} = 71.163,23 \text{ €}$, cui detrarre 3.400,00 € per oneri amministrativi, tecnici e sanzionatori, 2.151,68 € per spese di gestione condominiale al 31/12/2025, risultando un valore commerciale di € 65.611,65 €, arrotondato per eccesso ad € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)



In tabella (All-29) sono riassunti dati e parametri di calcolo, riportati distintamente per le consistenze lorde, utili ed omogeneizzate, i coefficienti di raccordo parziali (condizioni estrinseche ed intrinseche), il coefficiente totale, i valori unitari al mq e quello commerciale totale.



Civitavecchia, li 25/02/2026



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Mario SILVAROLI



ALLEGATI



1. RELAZIONE NOTARILE
2. CERTIFICATO STORICO CATASTALE e PLANIMETRIA
3. CERTIFICATI STATO CIVILE, ETC.
4. VERBALE ACCESSO 1
5. VERBALE ACCESSO 2
6. RILIEVI GRAFICI
7. RILIEVI FOTOGRAFICI
8. ACCESSO ATTI U.T. CIVITAVECCHIA
9. MAPPA CATASTALE
10. PRG
11. NTAPRG
12. PTPR TAV 363A
13. PTPR NTA ART 28
14. PTPR TAV 363B
15. PTPR TAV 363C
16. PTPR NTA ART 38
17. CONCESSIONE EDILIZIA
18. PROGETTO C.E.
19. ATTO D'OBBLIGO
20. COLLAUDO STATICO
21. SANATORIA EDILIZIA
22. PROGETTO SANATORIA
23. CILA
24. AGIBILITA'
25. CONDOMINIO
26. ATTO NOTARILE
27. OMI
28. BORSINO IMMOBILIARE
29. SCHEDA





CAPITOLO 2 - PREMessa



Descrizione:

**Compendio immobiliare in Comune di Ladispoli
Via Gabriele D' Annunzio civ 38**



ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	20/11/2025	Accettazione nomina	X
	Fascicolo telematico			
	Deposito perizia	07/04/2026		
SISTER (Telematico)	Catasto	03/12/2025	Visure catastali e planimetrie	X
	Conservatoria			
GOOGLE	Inquadramento Territoriale			X
REGIONE LAZIO	Vincoli territoriali PTPR tav A e B	03/12/2025	Negativo	X
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica - Accesso atti	Positivo in data 20/12/2025		X
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Positivo in data 03/12/2025		X
	Pubblicità Immobiliare			
	Contratto Locazione	Negativo		
ANAGRAFE	Comune di LADISPOLI	Stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.		X
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di compravendita dott. notaio in Roma, repertorio n. 2960, raccolta n. 2328 del 27/04/2023 trascritto a Civitavecchia il 02.05.2023 al n. 3339 del registro particolare.		X
	Atto Ultraventennale	Atto di compravendita a rogito del Notaio in Roma del 5 luglio 1994, trascritto a Roma il 15 luglio 1994 e trascritto a Civitavecchia il 15 luglio 1994 del registro particolare.		RELAZIONE NOTARILE
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CIVITAVECCHIA	Sopralluogo			
	Primo accesso	05/12/2025	Negativo	X
	Secondo accesso	17/12/2025	Positivo	X
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	07/04/2026		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	



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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**Quesito 1.A)****Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	X	13/10/2025		X
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

IPOTECA :
SEQUESTRI
DOMANDE GIUDIZIALI
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
Atto di compravendita notario in Roma, repertorio n. 2960, raccolta n. 2328 del 27/04/2023 trascritto a Civitavecchia il 02.05.2023 al n. 3339 del registro particolare.	Atto di compravendita rogito del Notaio ... in Roma del 5 luglio 1994, trascritto a Roma il 15 luglio 1994 e trascritto a Civitavecchia il 15 luglio 1994 del registro particolare.
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
Atto acquisto del 5/0/1984 (vedi relazione notarile)	
Atto acquisto del 27/04/2023 (vedi relazione notarile)	

Quesito 1.E)**-e1 - Certificato di Stato Civile:***Stato di famiglia, anagrafico, matrimonio e residenza del 27/11/2025.***-e2 - Certificato di matrimonio:***Stato di famiglia, anagrafico, matrimonio e residenza del 27/11/2025.***2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Quesito 2.A)

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

Immobile	Tipo : Civile	
COMUNE	Ladispoli	
VIA / CIVICO	Via Gabriele D'Annunzio civ 38	
PIANO/INTERNO		
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
		mq 52,53
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 52,53
Accessori dell'immobile		
Terrazza		mq 65,78
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 118,31
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
Allegati 6 e 7, come da verbale di sopralluogo del 11/06/2025		
CONFINI		
Accesso lato <i>NORD/EST</i>		

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

Foglio	p.lla	Sub.	Zona Cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita - €
64	409	501	3,5	A/2	2	3,5 vani	72,00 mq escluse le aree scoperte 59,00 mq	442,86

CARATTERISTICHE INTERNE

All' U.I. oggetto di pignoramento, come rilevato e documentato si accede dal ballatoio a livello del secondo piano. Internamente consta di una cucina-tinello-soggiorno, un piccolo disimpegno di accesso ad un bagno ed una camera da letto priva di finestra, e da una seconda camera da letto, realizzata nel 2023 con regolare titolo ed accessibile dalla camera da letto principale.

Dalla seconda camera, attraverso una botola nel solaio di copertura, si accede alla terrazza ove, a protezione della botola dagli agenti atmosferici, è posta una casetta in legno delle dimensioni 2,70x2,70 cm. di lato.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Costituito da un corpo di fabbrica costruito su un' area pianeggiante, ha orientamento Nord-Sud secondo l'asse maggiore, impronta al suolo composta da tre corpi rettangolari tra loro sfalsati ed accesso dall' area cortilizia. Consta di 9 U.I. su tre piani, con copertura piana a terrazzo, scala e ballatoi condominiali di accesso a livello.

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

Immobile	
COMUNE	
VIA / CIVICO	
TIPO COLTURA	
TOTALE SUPERFICIE	
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 - Possiede le caratteristiche previste dall'art. 10 del D.P.R. 633/1972, così come la vendita non è soggetta ad I.V.A. ed alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo trascorsi i 5 anni.

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

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

I dati indicati nel pignoramento hanno individuato correttamente l'immobile così come corretti sono risultati i dati catastali.

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

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

In esito al sopralluogo ed alla planimetria catastale dall'ultimo titolo edilizio si è riscontrata, rispetto allo stato attuale, la sola difformità dovuta alla mancata chiusura dell'angolo cottura rimasto a giorno sul vano soggiorno/pranzo; dovendo regolarizzare ed accatastare tale difformità non si è proceduto alla variazione.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

Strumento urbanistico comunale:

PRG Comune di Ladispoli l'area ricade in Zona B3 di completamento del PRG, Art 8 delle NTA.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Concessione edilizia n. 17 del 6/10/2008 rilasciato dal Comune di Ladispoli il 4/11/2008 (All-17);

Titolo edilizio in sanatoria nro 57 del 10/04/2007 rilasciato dal Comune di Ladispoli per l'ampliamento della U.I. mediante la chiusura della terrazza a livello (All-18);

CILA prot 0002582 del 17/01/2023 per i lavori interi di ampliamento del bagno (All-22).

Quesito 4.D) - Agibilità**Dichiarazione di agibilità:**

Dichiarazione di abitabilità disponibile (All-24).

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**Difformità edilizie, sanabilità e costi****-aI:**

Dal confronto dei rilievi effettuati con gli elaborati dell'ultimo titolo edilizio è risultata la sola mancata realizzazione delle pareti di chiusura dell'angolo cottura.

Costi € 3.400,00

Planimetrie negli allegati.

All-2 e 6.

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

	Esistente	Assente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) – Oneri condominiali**Spese fisse di gestione o manutenzione:****Spese straordinarie già deliberate:**

Nessuna.

Spese condominiali:

Saldo negativo di 2.151,68€ al 31/12/2025 delle spese condominiali.

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

Vista la nota datata 05.03.2019 il responsabile del Settore II dell'Area III – Pianificazione Urbanistica, Edilizia e Catasto del Comune di Ladispoli ha certificato che “ il territorio del Comune di Ladispoli non è gravato da Usi Civici ”;

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

	Libero	Occupato
Immobile		X

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatari	Titolo legittimo ante il possesso	Trascrizione del pignoramento
<i>Appartamento</i>	Atto di compravendita in Roma del 5 luglio 1994, trascritto a Roma il 15 luglio 1994 e trascritto a Civitavecchia il 15 luglio 1994 del registro particolare.	Atto di compravendita dott. notaio in Roma, repertorio n. 2960, raccolta n. 2328 del 27/04/2023 trascritto a Civitavecchia il 02.05.2023 al n. 3339 del registro particolare.	Pignoramento immobiliare registro generale n. 10741 registro particolare n. 8080 del 10.10.2025, notifica ufficiale giudiziario di Civitavecchia del 12.09.2025.

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

Descrizione: <i>Contratto di locazione</i>				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:
<i>Opponibilità:</i>

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

--

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

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

In relazione alle caratteristiche l'immobile non dispone delle caratteristiche necessarie.

Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Assenza delle caratteristiche dimensionali ed igienico sanitarie.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Lotto unico

8. STIMA

Quesito 8.A) - Stima degli immobili pignorati

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

Immobile	Sup. lorda (mq) esclusa l'area cortilizia	Raggiugliamento (DPR n138/1998)	Sup. Raggiugliata esclusa l'area cortilizia
Abitazione Civile Piano Secondo e Terzo	mq 118,31	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	59,60
Superficie Lorda Commerciale mq 59,60			

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -			
<i>Descrizione metodo:</i> Stima sintetica dalla comparazione delle quotazioni di mercato.			
Tipologia immobile: Villino	Valori minimo €/mq	Valore max €/mq	Valore medio €/mq mercato rifito OMI
Abitazione tipo Civile	OMI	1.950,00	1.950,00 ragguagliato (0,61)
	Borsino Immobiliare	1.630,00	
	Agenzie	1.950,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato <i>Valore ponderato tra le diverse quotazioni.</i>			
<i>Descrizione metodo:</i> Stima sintetica con applicazione dei coefficienti di superficie e commerciali di raccordo in uso mercato immobiliare.			
- Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq Commerciali	Unitario incrementato/decrementato dai coefficienti - €/mq	Valore di mercato €
	59,60	Coeff - 0,61	71.163,23
Valore di Mercato in cifra tonda netto detrazioni			€ 66.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia - vedi quesito 4.E) -	
<i>Descrizione:</i> Difformità al Piano per la mancata realizzazione delle pareti di chiusura dell'angolo cottura.	
- Detrazione € 3.400,00	

- Altri tipi di detrazione	
Saldo negativo al 31/12/2025 delle spese condominiali di € 2.151,68.	

- Stima del valore di mercato	

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione metodo:

Valore della nuda proprietà

Civitavecchia, li 25/02/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Mario SILVAROLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAPITOLO 5 – ALLEGATI
(Numerazione utilizzata nella Perizia)

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. RELAZIONE NOTARILE
2. CERTIFICATO STORICO CATASTALE e PLANIMETRIA
3. CERTIFICATI STATO CIVILE, ETC.
4. VERBALE ACCESSO 1
5. VERBALE ACCESSO 2
6. RILIEVI GRAFICI
7. RILIEVI FOTOGRAFICI
8. ACCESSO ATTI U.T. CIVITAVECCHIA
9. MAPPA CATASTALE
10. PRG
11. NTAPRG
12. PTPR TAV 363A
13. PTPR NTA ART 28
14. PTPR TAV 363B
15. PTPR TAV 363C
16. PTPR NTA ART 38
17. CONCESSIONE EDILIZIA
18. PROGETTO C.E.
19. ATTO D'OBBLIGO
20. COLLAUDO STATICO
21. SANATORIA EDILIZIA
22. PROGETTO SANATORIA
23. CILA
24. AGIBILITA'
25. CONDOMINIO
26. ATTO NOTARILE
27. OMI
28. BORSINO IMMOBILIARE
29. SCHEDA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®