

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 25/2025**

PROMOSSA DA: **TICINO SPV s.r.l.** con sede legale in Roma 00185,
Curtatone n. 3, Codice Fiscale 16030641001

CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

via Roma n°69, Ladispoli (Roma)

GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

ARCH. NUNZIATA FRANCESCA MUSOLINO

CUSTODE:

Dott.ssa ALESSANDRA MORBIDELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	6
1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.).....	6
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	8
3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
4. SITUAZIONE URBANISTICA	9
5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	12
6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	12
7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	13
8. STIMA	13
CAPITOLO 5 – ALLEGATI.....	15

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

se la certificazione delle 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 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B)** Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

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

8. Stima

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

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:
 - a)** le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - b)** una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - c)** un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
 - d)** una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
 - e), f) ecc....** altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).
- Intervenqa 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

La sottoscritta Arch. Nunziata Francesca Musolino, nata a Civitavecchia il 31.03.1968 e ivi residente, con studio in Civitavecchia, via Principe Umberto n.13, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n°13781, nominata Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare in intestazione, ha prestato giuramento con modalità telematica in data 7 aprile 2025, con inizio operazioni peritali il 14 aprile 2025 presso gli immobili di causa.

Esaminati gli atti e documenti di cui al fascicolo dell'Ufficio, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, ha redatto la presente relazione.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	07.04.2025	(giuramento telematico – esito positivo)	fascicolo
	Fascicolo telematico	varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto		Mappa censuaria	ALL. 1
		13.04.2025 e varie	Visura storica per immobile Planimetria catastale	ALL. 1.a ALL. 1.b
	Conservatoria-sede Civitavecchia	10.07.2025	Ispezioni ordinaria per soggetto e per immobile	ALL. 2.a ALL. 2.b ALL. 2.c
GOOGLE	Immagine aerea dell'area – Inquadramento Territoriale	varie	Immagini selezionate e allegate nel presente elaborato peritale	relazione
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	ALL. 8; 8a
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica Istanza Prot. 39724/2025 (all.3) Accesso agli atti in presenza il 01.07.2025 22.07.2025, 24.07.2025	Licenza Edilizia n° 530/1968 del 31.08.1968 intestata a [REDACTED] (Villino A)		ALL. 3.a
		Licenza Edilizia n° 220/1969 del 18.07.1969, voltura della L.E. 530/68 a [REDACTED]		ALL. 3.b
		Variante estetica a sanatoria parere favorevole Commissione Edilizia seduta del 4.10.1980, approvata il 22.10.1980 - stralcio		ALL. 3.c
		Certificato di abitabilità n°44 del 21.11.1980-dichiarazione Ufficio tecnico;		ALL. 3.d
		Inesistenza condono edilizio- visione dei registri anni 1985 e 1986		visionato
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica Istanza Prot. 40318/25 (all.4)	Attestazione inesistenza Usi civici del 20.06.2025		ALL. 4.a

AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visura storica catastale, Planimetria catastale immobili		ALL. 1.a, 1.b
	Conservatoria	Visure ipotecarie per soggetto e per immobile		ALL. 2.a, 2.b, 2.c
	Locazioni	L'abitazione è luogo di residenza del nucleo familiare		ALL. 5.a, 5.b
ANAGRAFE	Istanza prot. 0036250/2025	Certificato stato civile, residenza e famiglia, estratto di matrimonio del 04.06.2025		ALL. 5.a, 5.b, 5.c
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita inviato da studio notarile, richiesto con Forms e perfezionato il 29.04.2025	Atto compravendita Atto di compravendita del 30.05.2006 – rep. 51316/27836, trascritto il 10.06.2006 Reg. Part. 3732 Reg. Gen. 6626 Notaio Pugliese Antonio		ALL. 6
	Atto Ultraventennale	Certificato notarile 04.03.2025		fascicolo
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo di accesso e rilievi	14.04.2025	NEGATIVO	ALL. 7
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo di accesso e rilievi	09.05.2025	POSITIVO	ALL. 7a
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	16.09.2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		no	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione della casa coniugale		Non sussiste	

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	-----	10.07.2025	X	
Certificato notarile – vedi quesito 1.C)-c2	Notaio Niccolò Tiecco, del 04.03.2025		---	La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame
Segnalazioni al Giudice: Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'acquisizione di certificati ipotecari con ispezioni al 10.07.2025 (ALL. 2.a, 2.b, 2.c) È mancante l'estratto di mappa, acquisito dalla CTU. (ALL. 1)				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- [REDACTED] per la quota di 1/2

Ristretta fg. 68, p.lla 27 sub 15

TRASCRIZIONE a favore del 10.06.2006 – Reg Part. 3732 Reg. Gen. 6626 Pubblico Ufficiale Pugliese Antonio Rep. 51316/27836 del 30.05.2006- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Ladispoli (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE contro del 10.06.2006 – Reg Part. 1552 Reg. Gen. 6627 Pubblico Ufficiale Pugliese Antonio Rep. 51317/27837 del 30.05.2006- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Ladispoli (Rm) SOGGETTO DEBITORE.
TRASCRIZIONE contro del 20.03.2018 – Reg Part. 1711 Reg. Gen. 2367 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia, Rep. 552/2018 del 05.03.2018 immobili siti in Ladispoli (Rm)
TRASCRIZIONE contro del 14.02.2025 – Reg Part. 1111 Reg. Gen. 1459 Pubblico Ufficiale Off. Giud. UNEP c/o Tribunale, Rep. 349 del 06.02.2025 immobili siti in Ladispoli (Rm)

- [REDACTED] per la quota di 1/2

Ristretta **fig. 68, p.lla 27 sub 15** –

TRASCRIZIONE a favore del 10.06.2006 – Reg Part. 3732 Reg. Gen. 6626 Pubblico Ufficiale Pugliese Antonio Rep. 51316/27836 del 30.05.2006- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Ladispoli (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE
ISCRIZIONE contro del 10.06.2006 – Reg Part. 1552 Reg. Gen. 6627 Pubblico Ufficiale Pugliese Antonio Rep. 51317/27837 del 30.05.2006- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Ladispoli (Rm) SOGGETTO DEBITORE.
TRASCRIZIONE contro del 20.03.2018 – Reg Part. 1711 Reg. Gen. 2367 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia, Rep. 552/2018 del 05.03.2018 immobili siti in Ladispoli (Rm)
TRASCRIZIONE contro del 14.02.2025 – Reg Part. 1111 Reg. Gen. 1459 Pubblico Ufficiale Off. Giud. UNEP c/o Tribunale, Rep. 349 del 06.02.2025 immobili siti in Ladispoli (Rm)

- **ELENCO SINTETICO DEI DIFFERENTI TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO**

Immobile **fig. 68, p.lla 27 sub 15**– Tipo ABITAZIONE TIPO CIVILE A/2

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED] per la quota di 1/2 [REDACTED] per la quota di 1/2	NO
PROVENIENZA (dati recuperati da visione atto compravendita, c/o Conservatoria di Civitavecchia, da visura storico catastale): Atto di Compravendita – trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 10.06.2006 Reg Part. 3732 Reg. Gen.6626, Notaio Dott. Antonio Pugliese, Rep. 51316 raccolta 27836 del 30.05.2006 con il quale i sigg. [REDACTED], CF [REDACTED], e [REDACTED], CF. [REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni, acquistano l'intera proprietà dai sigg. [REDACTED]	
ATTO DI RETROCESSIONE DONAZIONE - trascritto il 15.04.2006 Reg. Part. 2400 e Reg.Gen. 4146, Notaio Antonio Mazzocca, rep. 36827 del 07.04.2006 [REDACTED] cede il diritto indiviso di proprietà per la quota di 1/2 a [REDACTED]	
ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA - trascritto il 26.04.2001 Reg. Part. 2496 e Reg.Gen. 3840, Notaio Antonio Mazzocca, rep. 30609 del 20.04.2001, [REDACTED] dona il suo diritto indiviso di proprietà per la quota di 1/2 a [REDACTED], che diviene piena proprietaria.	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (visura storica catastale) : Atto di Compravendita – trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 13.06.1986 Reg Part. 3009 Reg. Gen.4110, Notaio Dott. Gilardoni Giovanni Rep. 21078 del 26.05.1986 con il quale i sigg. [REDACTED] acquistano l'intera proprietà dai sigg. [REDACTED].	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Il precedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza; pertanto, il CTU ha provveduto ad acquisirne copia (vedi ALL. 5.a , 5.b)

-e2 – Certificato di matrimonio: Gli esecutati sono coniugati in regime di separazione di beni (vedi ALL. 5.c)
--

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO



Individuazione aerea dell'immobile – Google maps

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile		Tipo : Abitazione civile						
COMUNE		LADISPOLI						
VIA / CIVICO		ROMA n°69						
PIANO/INTERNO		PIANO 2, INT. 5, SCALA B						
		UNITÀ AMBIENTALE					SUPERF. CALPESTABILE mq	
		PIANO SECONDO		SOGGIORNO/PRANZO/AC			28,50	
				LETTO 1			13,20	
				LETTO 2			7,58	
				BAGNO			5,18	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq	54,46
Accessori dell'immobile					SUPERF. CALPESTABILE			
					TERRAZZA		32,95	
					BALCONE		2,55	
					LASTRICO SOLARE- PIANO COPERTURA		79,00	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA					Tav. 1/ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA			
CONFINI								
Via ROMA, altra proprietà, altra proprietà								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
68	27	15	-	A/2	3	4,5 vani	Totale: mq 71 Totale escluse aree scoperte: mq 62	€ 673,98
Indirizzo: VIA ROMA n°69, SCALA B, PIANO 2, INT. 5, Comune di LADISPOLI								

CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è posto al secondo piano di un edificio residenziale a tre livelli.

Si accede da via Roma e attraverso un corpo scala si giunge all'appartamento. Non è presente ascensore.

L'appartamento è composto da un soggiorno-pranzo con angolo cottura ed una grande terrazza, una camera matrimoniale e una cameretta, ed un bagno con balconcino. Dalla terrazza esterna, attraverso una scala a chiocciola in ferro, si raggiunge il lastrico solare.

Le pavimentazioni sono in gres, le finiture murarie del bagno è in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate. Il lastrico solare è pavimentato con marmette.

Gli infissi sono in pvc, con avvolgibili.

Il riscaldamento è autonomo. È presente l'impianto di condizionamento in alcuni ambienti.

Lo stato di conservazione generale è mediocre. Si riscontrano muffa, segni di condensa nel soffitto della camera da letto, lungo i travetti e sul perimetro dell'ambiente (dovute a mancata e/o non corretta coibentazione del solaio di copertura, e nell'angolo della cameretta (copertura probabilmente causata da pregresse infiltrazioni). Sia la terrazza che il lastrico solare ha pavimentazione in alcuni punti dissestata e mancante.

CARATTERISTICHE ESTERNE

La palazzina è realizzata in struttura mista, con pilastri in cemento armato e solaio in latero-cemento, con copertura piana. È costituita da n° 3 livelli più il lastrico solare. Esternamente è in parte intonacata e in parte presenta rivestimento a cortina. Si trova in mediocre condizioni, sono presenti distacchi di intonaco, mancanza del calcestruzzo copriferro nell'intradosso delle solette dei terrazzi e dei lastrici, con conseguente presenza delle armature a vista.

Si trova nella zona B1, centro di Ladispoli, ma è situata a margine della stessa, sul litorale. Sono presenti servizi essenziali. Si trova in prossimità del mare, circa 250 mt.

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte**

La compravendita dal costruttore al privato al 10.04.1985 (visura catastale). Sono trascorsi 60 anni dalla costituzione dell'immobile e dall'atto tra impresa e primo acquirente. Esente dall'imposta IVA.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI**

Nell'atto di pignoramento il bene è identificato catastalmente come da visura catastale allegata. La planimetria presente in Agenzia del Territorio non riporta il lastrico solare.

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

-a1: Non si riscontra difficoltà se non legata alle modifiche distributive interne che sono state apportate all'interno dell'appartamento. La planimetria presente in Agenzia del Territorio non riporta il lastrico solare.

Quesito 3.B)**Aggiornamento del catasto**

L'aggiornamento catastale è preferibile sia subordinato alla regolarità urbanistica del bene. Non si procede all'aggiornamento catastale per quanto riportato nei punti successivi – VEDI quesito 4.E.).

Si riscontra che l'attuale planimetria catastale non riporta il lastrico solare.

Quesito 3.C)**Acquisizione delle mappe censuarie _SI**

L'estratto mappale non è presente nel fascicolo. Si è provveduto a reperirlo (ALL.1)

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG****Strumento urbanistico comunale:**

Si riportano gli stralci del Piano Regolatore del Comune di Ladispoli, **PRG VIGENTE** adottato il 30.04.1976 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 2453 del 06.06.1978, ove l'immobile è localizzato in zona B sottozona B1- zona completamento-, disciplinata dall'art. 11 delle N.T.A. - (ALL. 8)

Pianificazione regionale: PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 2 agosto 2020 e pubblicato sul BURL n.13 del 13 febbraio 2020.

La presenza del vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela paesaggistica previste dal P.T.P.R. - Tavola A (ALL. 8.a) (Sistemi ed ambiti del paesaggio), che classifica l'area in esame in "Sistema del paesaggio Naturale": "Fascia di rispetto coste marine, lacuali e corsi d'acqua", "Sistema del Paesaggio Insediativo": "Paesaggio degli insediamenti urbani", "Rispetto": "Ambiti di Recupero e valorizzazione Paesistica".

Dall'esame della tavola B (Beni Paesaggistici) del PTPR, (ALL. 8.a) l'area in oggetto risulta essere interessata da:

- vincoli dichiarativi: "beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche- Fascia Costiera", ai sensi dell'art. 136, D. Lgs. 42/2004, art. 8 delle NTA PTPR vigente;
- vincoli ricognitivi: "Costa mare", ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett. b, e art. 142 c. 1, D. Lgs. n. 42/2004, art. 8 delle NTA PTPR vigente;
- aree urbanizzate- "Paesaggi Insediativi Urbani.

Dall'esame della tavola C (Beni del patrimonio Naturale e Culturale) del PTPR l'area è sottoposta: Schema Piano Regionale Parchi areale, Tessuto urbano (ALL. 8.a)

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): Trattasi di unità presente al catasto fabbricati.

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: L'immobile fa parte di un edificio di maggiori dimensioni, denominato "villino" realizzato a partire dalla fine degli anni '60. Con Licenza edilizia n° 530 del 31.08.1968, intestata ai sigg. [REDACTED], e successiva voltura con Licenza n°220 del 18.07.1969 intestata al sig. [REDACTED] entrambe rilasciate dal Comune di Cerveteri, si autorizza alla costruzione di un "villino in Ladispoli" in via Roma, con due corpi scala, su tre livelli. Il progetto, presente nel fascicolo dell'archivio comunale, riporta delle correzioni a matita, dove si rilevano delle modifiche sia sulle planimetrie che sui prospetti. (ALL. 3a)

In data 22.10.1980 viene rilasciata al sig. [REDACTED], dal Comune di Ladispoli [diviene comune autonomo con Legge Regionale n°11 del 23.01.1970], una variante estetica a sanatoria di due palazzine, autorizzata con parere favorevole della commissione edilizia con seduta del 4.10.1980 (ALL. 3b). Segue il certificato di abitabilità n°44 del 21.11.1980, intestata [REDACTED] (irreperibile come da nota dell'Ufficio Tecnico prot. 0044212/2025- ALL. 3c)

La porzione oggetto di procedura è indicata al piano secondo-attico, ed è costituita da un ingresso dal quale si raggiunge il soggiorno, la cucina, la camera da letto e il bagno. È presente un piccolo balconcino ed una grande terrazza: da essa, attraverso una scala a chiocciola si arriva al lastrico solare (non è riportato planimetricamente).

La planimetria catastale, data presentazione 27.01.1971 (ALL. 1b), presenta, rispetto al titolo autorizzativo, un ampliamento della sagoma dell'appartamento ed esattamente un ingrandimento della cucina e del corpo del fabbricato (per una superficie complessiva pari a circa 11,10 mq netti), oltre a difformità distributive interne rispetto l'elaborato grafico.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale per le dimensioni della sagoma.

Tale circostanza ha portato la CTU ad approfondire presso l'ufficio urbanistico alla data del 22 e 24.07.2025: si è ricercata l'eventuale presenza di istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inoltrate dai proprietari al 1985 (senza esito) o dal costruttore il sig. [REDACTED] sono state riscontrate n°3 istanze ancora inevase). Sono state verificate le stesse sui registri dei protocolli dove si è rilevato che le domande sono riferite ad immobili con differente ubicazione.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Esiste il certificato di abitabilità n°44 del 21.11.1980, intestata a [REDACTED] (irreperibile come da nota dell'Ufficio Tecnico prot. 0044212/2025- ALL. 3.d)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi**Immobile oggetto di El _ fg 68, p.la 27 sub 15****DIFFORMITÀ EDILIZIE in riferimento alla variante approvata in commissione edilizia con seduta del 4.10.1980:**

- A-** L'ampliamento del corpo di fabbrica e della sagoma dell'appartamento, lato terrazza e lato vano scala per una superficie netta stimata a circa 11 mq.
- B-** Diversa distribuzione planimetrica, con demolizione e ricostruzioni di pareti, lo spostamento della cucina e la conseguente sistemazione di un ambiente adibito a letto singolo. La camera matrimoniale è inferiore agli standards previsti da DM 1975, ed il vano adibito a camera può essere classificato come studio (la camera singola non può essere inferiore a 9,00 mq).

SANABILITÀ:

In riferimento alle difformità di cui al **punto A**, ovvero l'ampliamento del corpo di fabbrica e della sagoma dell'appartamento e dell'edificio-, esse non rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34/bis di cui al d.P.R. 380/2001 e s.m.i.

L'abuso è databile al 1971- come si desume in modo univoco dalla planimetria catastale-, pertanto può essere riconducibile all'art. 34-ter del DPR 380/2001:

"1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore."

"2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo...."

"3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5".

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali:

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

Si riporta inoltre quanto disciplinato dall'art. 34, c. 2, DPR 380/2001- Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, ovvero *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale,..."*, fermo restando la relazione tecnica dalla quale si desume che l'intervento di demolizione recherebbe pregiudizio all'intero immobile e il parere favorevole degli Enti preposti al vincolo.

Contestualmente si inserirebbero le modifiche interne in difformità (**punto B**).

- in subordine, qualora sia possibile la demolizione delle opere senza recare danno all'edificio o sia "non favorevole" il parere degli Enti preposti al vincolo, si propone il ripristino dello stato dei luoghi come da variante del 1980.

Costi:

A-B Redazione e presentazione della SCIA in sanatoria e l'aggiornamento catastale (doc-fa), comprensivo delle opere ricadenti nella relazione di cui al punto B.

- € 5.200,00- 5.400,00 per il tecnico incaricato
- € 570,00 per diritti (350 diritti+ 150 diritti+70 diritti catastali)
- € 6.000,00 – 12.000 per sanzioni

per una spesa stimata arrotondata di circa € .12.000,00 - € 18.000,00

In conclusione, si prevedono i seguenti costi:

TOTALE COSTI PREVENTIVATI: € 12.000,00 -18.000,00

*Importi per pratiche edilizie: <https://www.comunediladispoli.it/upload/allegati/1650963580.pdf>

La valutazione dei costi, anche in riferimento ad un eventuale ripristino delle superfici di cui al titolo, rimane alquanto complessa poiché è subordinata alla redazione di un elaborato grafico con uno studio puntuale, anche in riferimento all'intero edificio, supportato da una relazione dettagliata da condividere e confrontare con l'ufficio Tecnico del comune di Ladispoli.

Le sanzioni sono state approssimate e dedotte dal modello del costo di costruzione – presente nel sito del Comune di Ladispoli – e precisamente dalla differenza degli oneri dell'appartamento senza ampliamento e lastrico solare rispetto allo stato dei luoghi, moltiplicate per 3- condizione più sfavorevole. Anche le sanzioni dovranno essere stabilite di concerto con l'Ufficio Tecnico.

Planimetrie dell'immobile con indicate le difformità edilizie **Tav. 2**

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	Paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 134, c1, lett. b Art. 142, c.1	
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x

Si allega stralcio PTPR (ALL. 8a)

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: Esiste un condomino "Roma 67/69" - Campi di Torre Flavia 34. Si rimette al riscontro dell'Amministratore di condominio. (ALL. 9)
Spese straordinarie già deliberate: Sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria per i quali sono state determinate- in riferimento all'immobile oggetto di procedura- n°6 rate per l'importo di circa 1.861,53 a partire dal 1.07.2023, per un totale complessivo di € 11.169,16. Non sono stati pagati € 1.951,63.
Spese condominiali: La quota ordinaria - esercizio ordinario periodo 01.01.2025-31.12.2025, ammonta a 4 rate di circa € 80,23 ciascuna, per un totale annuo di € 320,93. Non sono stati pagati € 320,93 a cui si aggiunge il saldo annualità precedente di € 88,82, per un totale di € 409,75.
Altro: è deliberato un "Fondo morosi"- esercizio straordinario periodo 01.08.2024-31.03.2025 per un totale da versare di € 897,84, ripartito in n° 8 rate di €112,23. Non sono stati pagati € 336,19.
Attualmente il totale delle quote non pagate, in riferimento all'immobile oggetto di procedura, ammonta al totale di € 2.697,57.

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

L'immobile non è gravato da usi civici. Si rimette certificazione del Dirigente Area III, Comune di Ladispoli (ALL. 4a)

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Fg 68 p.la 27 sub 15	x	Dagli esecutati ed il figlio.

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 68 p.la 27 sub 15	[REDACTED] quota 1/2	Atto di Compravendita- trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 10.06.2006 Reg Part. 3732 Reg.	Trascrizione del 14.02.2025 – Reg Part. 1111 Reg. Gen. 1459 Pubblico Ufficiale Off. Giud. UNEP c/o

	██████████ quota 1/2	Gen.6626, Notaio Dott. Pugliese Antonio Rep. 51316/27836 del 30.05.2006.	Tribunale di Civitavecchia Rep. 349 del 06.02.2025.
--	----------------------	--	---

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

<i>Descrizione:</i> si rimanda al certificato di residenza in merito l’inesistenza di atti di privati o contratti di locazione				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> l’immobile è occupato dai proprietari_ non sussiste
<i>Opponibilità – non risultano atti o contratti opponibili</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.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO unico	██████████	Fg 68 p.la 27 sub 15	1/2	trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 10.06.2006 Reg. Part. 3732 Reg. Gen.6626 (ALL. 6)
	██████████		1/2	

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> l’immobile non è suscettibile a separazione
- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Non è possibile dividere l’immobile in due distinti appartamenti senza opere murarie che alterano lo stato dei luoghi. È presente un solo bagno.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Appartamento sito in Ladispoli, via Roma n°69, scala B, piano 2, int. 5. Fg 68 p.la 27 sub 15

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

- Superficie commerciale e valutazione sulle difformità edilizie riscontrate**

Il criterio utilizzato per la determinazione delle superficie, preso atto delle difformità verificate, è stato:

- il piano secondo, attualmente ad uso residenziale, è stato calcolato come da DPR 138/1998 considerando l’intera unità abitativa;
- il lastrico solare, piano copertura, di uso esclusivo, collegato con una scala esterna è stato calcolato come pertinenza dell’abitazione;

- saranno poi considerate opportune detrazioni per le superfici in difformità del titolo legittimante.

I criteri del calcolo dei mq di vendita si trovano facilmente nei portali dedicati e sulla base di quanto indicato da D.P.R. n°138/1998 (come indicato nel manuale della Banca Dati dell'OMI - Agenzia del Territorio).

Sono indicate a seguire le indicazioni riportanti, ai fini dei calcoli per l'ottenimento delle superfici commerciali dei vani utili abitabili e delle pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, cortili, patii, portici, giardini) e di tutte le superficie accessorie ad un immobile residenziale che saranno omogeneizzate con opportuni parametri:

- le superfici residenziali sono misurate al lordo delle murature interne, conteggiando le perimetrali esterne e, fino alla mezzeria, le pareti divisorie;
- i balconi, patii e terrazzi, qualora comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 30% fino a 25mq e al 10% per la quota eccedente.

LOTTO UNICO		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n°138/1998)	Sup. ragguagliata
APPARTAMENTO Fg 68 p.lla 27 sub 15	P2	mq 64,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 64,00
Accessori	Terrazzo P2°	mq 32,95	30% fino a 25 mq 10% per la quota eccedente	mq 16,45
	Balcone P2°	mq 2,55		
	Lastrico solare P3°	mq 79,00		
			Superficie commerciale	Mq 80,45
			Superficie commerciale arrotondata	Mq 80,00

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

Descrizione metodo

Il criterio di stima di norma adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni con destinazione analoga a quella in esame - metodo sintetico comparativo. Il procedimento, quindi, consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi, espressi in termini di parametro unitario (mq), e nell'inserire in seguito il bene da stimare utilizzando come misura di valutazione la superficie commerciale ragguagliata ai vani principali dell'immobile, con le valutazioni immobiliari di vendita (da Borsino Immobiliare ed agenzie immobiliari) e quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Geopoi-Agenzia del Territorio).

Si riportano a seguire le quotazioni immobiliari per l'abitazione:

- da rilevazioni del Borsino Immobiliare relative al 2025 per la località nella quale si trova il manufatto: la destinazione analoga prevalente da considerare è quella relativa agli immobili uso residenziale, tipologia abitazioni civili;
- dai dati dall'Agenzia del Territorio al secondo semestre 2024: l'area di riferimento per il reperimento dei valori è "zona Centrale/Centro Urbano/Ladispoli" - codice di zona B1, tipologia prevalente - Abitazioni civili - destinazione d'uso residenziale.
- per le stime limitrofe del valore d'immobili con le stesse caratteristiche (3 immobili).

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazioni civili	Val. locali	Min. 1.883,12 ÷ Max. 2.500,00	€/mq 2.233,00	€/mq 1.916,00
	OMI	Min. 1.500,00 ÷ Max. 2.200,00	€/mq 1.850,00	
	BI	Min. 1.331,00 ÷ Max. 1.997,00	€/mq 1.664,00	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Per l'ubicazione, lo stato d'uso e manutenzione, il grado di finitura si ritiene opportuno applicare la media aritmetica tra i valori, mantenendo il coefficiente di merito legato alle caratteristiche intrinseche del bene sopraindicato. (coefficienti tratti da Borsino immobiliare)

COEFFICIENTE DI MERITO

Piano secondo senza ascensore		-15%
Stato conservazione esterno	da ristrutturare	-10%
Stato conservazione interno	da ristrutturare	-5%
Luminoso		5%
esposizione vista	mista	3%
edificio oltre 40 anni		-5%

riscaldamento	Autonomo	5%	
	tot	-22%	
-Valore di mercato compendio pignorato -			
Bene	Mq con arrotondamenti	€/mq	Valore di mercato
Fg 68 p.IIa 27 sub 15	80,00	1.916,00 -22%	
		1.495,00	119.600,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 120.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Costo Regularizzazione abuso			€ 12.000,00 - 18.000,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)			
Descrizione: nessuno			
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -			
Lotto unico	€ 102.000,00	Euro CENTODUEMILA/00	
Immobile sito in Ladispoli,	/	/	
via Roma 69 scala B, int.5	108.000,00	Euro CENTO OTTOMILA/00	
Fg 68 p.IIa 27 sub 15			

Civitavecchia, lì 24.07.2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Nunziata Francesca Musolino

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

TAV. 1 Stato dei luoghi
TAV. 2 Difformità edilizie
 Documentazione fotografica

ALL. 1 Estratto di mappa
ALL. 1.a Visura attuale per immobile
ALL. 1.b Planimetria catastale
ALL. 2.a , 2.b, 2.c Visure ipotecarie-conservatoria
ALL. 3 Istanza accesso agli atti
ALL. 3.a Licenza Edilizia n° 530/1968
ALL. 3.b Licenza Edilizia n° 220/1969
ALL. 3.c Variante estetica 1980
ALL. 3.d Nota Ufficio tecnico per rif. Abitabilità
ALL. 4 , 4.a Istanza e nota Ufficio tecnico Usi civici
ALL. 5.a, 5.b Certificato contestuale
ALL. 5.c Estratto di matrimonio
ALL. 6 Atto di compravendita
ALL. 7a, b Verbal di accesso ai luoghi
ALL. 8, Stralcio di PRG
ALL. 8a Stralci di PTPR
ALL. 9 Estratto posizione condominiale



Non sono state inviate alla data odierna, dalle parti, osservazioni alla prima stesura.
Civitavecchia, li 06.08.2025



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Nunziata Francesca Musolino

ALL. 10

Ricevute invio prima stesura

