Firmato digitalmente da
Enrico Carai
CN = Enrico Carai
O = Collegio dei Geometri di Roma
C = IT

[redacted]

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 100/2025**

PROMOSSA DA: [redacted]

CONTRO: [redacted]

[redacted]

GIUDICE: [redacted]

C.T.U.: [redacted]

CUSTODE: [redacted]

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**

[redacted]

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

oppure:

- 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.),*

[redacted]

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, 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 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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 evidenziano 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.*

[redacted]

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.*
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; alleghi, 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 si 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).*
- *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.*

[redacted]

CAPITOLO 2 - **PREMESSA**

Descrizione: Il bene oggetto del pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

Piena proprietà, per la quota indivisa di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile sito in Comune di Comune di Ladispoli (RM), Via Palo Laziale n. 53 – Scala B8 – Interno 19, censito al NCEU del predetto Comune come segue:

- Foglio 73, part. 1180, sub 20, Piano 4, Cat. A/2, cl. 3, vani 5, R.C. € 748,86.

Oggi meglio individuata a seguito atto di precisazione catatstale Atto del 26/01/2022 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 36071 - [redacted] Nota presentata con Modello Unico n. 723.1/2022 Reparto PI di CIVITAVECCHIA

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	17/07/2025	*telematica*	*si*
	Fascicolo telematico		*telematica*	si
	Deposito perizia			si
SISTER (Telematico)	Catasto	16/07/2025	*(Tipo planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile n.*	*ALL.9*
	Conservatoria		*(Tipo Ispezione di verifica)*	SI
GOOGLE	*(Tipo Inquadramento Territoriale)*		*(Tipo dati in relazione)*	*si*
REGIONE LAZIO	*(Tipo Ricerca vincoli territoriali)*		*(Tipo dati in relazione)*	*si*

ACCESSO AGLI ATTI			
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica	*PROGETTO di concessione variante ultima*	*ALL.4*
COMUNE DI LÇADISPOLI	Urbanistica	*C.I.L.A.*	*ALL.5*
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Aggiornamento T.M. e DOCFA	*ALL.9*
	Pubblicità Immobiliare	Omi – borsino	*si*
	Locazioni	Omi	*si*
ANAGRAFE		*Stato civile e residenza e morte*	*ALL.7 e 8*
NOTAIO	Compravendita	[redacted]	*All.2*
	RETTIFICA	[redacted]	*All.2*

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	DOC FOTOGRAFICA	*28/07/2025*	*POSITIVO*	*All.1*
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo	28/07/2025	*(Tipo Positivo)*	*All. 6-*
	Accesso atti	25/07/2025	*positivo*	*SI.*

[redacted]

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	09/12/2025		
AUTORIZZAZIONE GIUDICE				
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	*(Tipo Deposito telematico)*		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		NO	
	Assegnazione della casa coniugale non opponibile		SENTENZA 250/2025	24/06/2025

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*		30/07/2025	**X**	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-*c2*	**X**	30/07/2025		**X**
Segnalazioni al Giudice: La certificazione del notaio [redacted] del 04/06/2025, depositata in atti, si estende a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (18/04/2025), fino alla compravendita del 16/06/1989				

Quesito 1.B) 1.G)

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

IPOTECHE: **Ipoteca volontaria RG. N°3539/787 del 19/03/2007 [redacted] per €. [redacted] favore della Banca Nazionale del Lavoro fg. 73 part. 297 sub.19 – annotazione a margine per cancellazione il 04/06/2021 n.6132/617 per liberazione della ipoteca erroneamente attribuita all'immobile prevenuto [redacted]**
PIGNORAMENTI: **Pignoramento immobiliare del 28/05/2025 [redacted] dell'05/11/2024 grava su comune di LADISPOLI fg. 73 part.lla 1180 sub. 20**
Pignoramento immobiliare del 08/10/2009 R.G. 12195/7217 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa fg. 73 part.lla 297 sub. 19- con annotazione di cancellazione da parte del Tribunale di Civitavecchia il 17/12/2020 ai n° 10929/1137
SEQUESTRI: **non risultano**
DOMANDE GIUDIZIALI: **non risultano**
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: **non risultano**
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[redacted]	[redacted] rep.

[redacted]

[redacted]	9418/2186 trascritto a Civitavecchia il 26/06/1989 n.5981/3469
PROVENIENZA (1. F):	
TRASCRIZIONE: **FORMALITA' N°50 DEL 03/01/2006 ATTO di acquisto Notaio [redacted] quota pari a ½ di piena proprietà [redacted] in regime di comunione**	
TRASCRIZIONE: **FORMALITA' N° 723 del 04/02/2022 Atto Rettifica ident catatstale [redacted] del 26/01/2022**	
SENTENZA DI SEPARAZIONE con assegnazione casa coniugale alla [redacted]	

Quesito 1.E)

***-e1* – Certificato di SORICO residenza : - (all.7)**

***-e2* – Certificato CONTESTUALE stato civile residenza e matrimonio: (all.8)**

[redacted]



2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

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

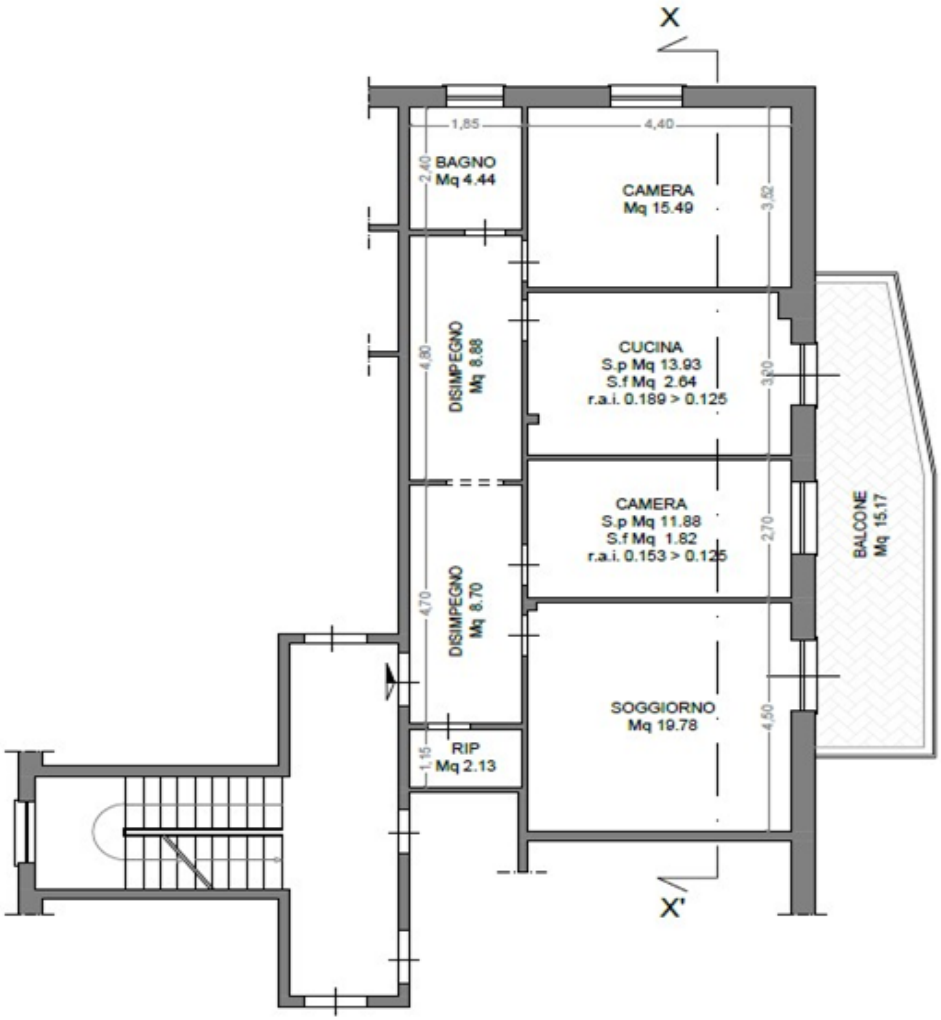
Immobile 1	**Tipo** : **Appartamento**

[redacted]

COMUNE	SANTA LADISPOLI	
VIA / CIVICO	Via Palo Laziale 53 ed. B8	
CONFINI	VANO SCALA, INT. 19 E INT.21 STRADA SU DUE LATI	
PIANO/INTERNO	PIANO 4°	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Disimpegno 1	mq 8,70
	Disimpegno 2	mq 8,88
	Ripostiglio	mq 2,13
	Sala	mq 19,78
	Letto 1	mq 11,88
	Cucina	mq 13.93
	Camera 2	mq 15,49
	Bagno	mq 4,44
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq .85,23
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE
	Balcone	Mq 15,17
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	All.1 e all.12	

[redacted]

PIANTA PIANO QUARTO
POST - OPERAM



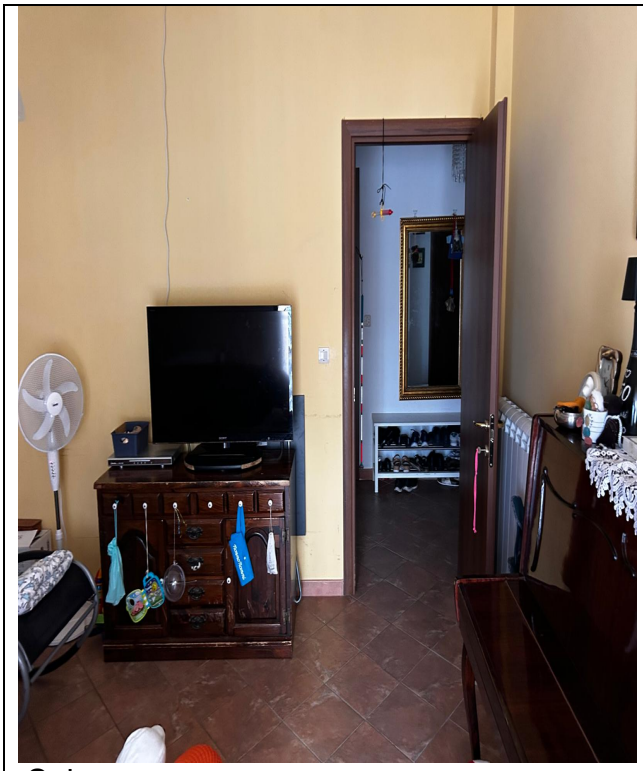
CONFINI

DATI CATASTALI ATTUALI – aggiornati a seguito autorizzazione del Giudice al N.C.E.U.

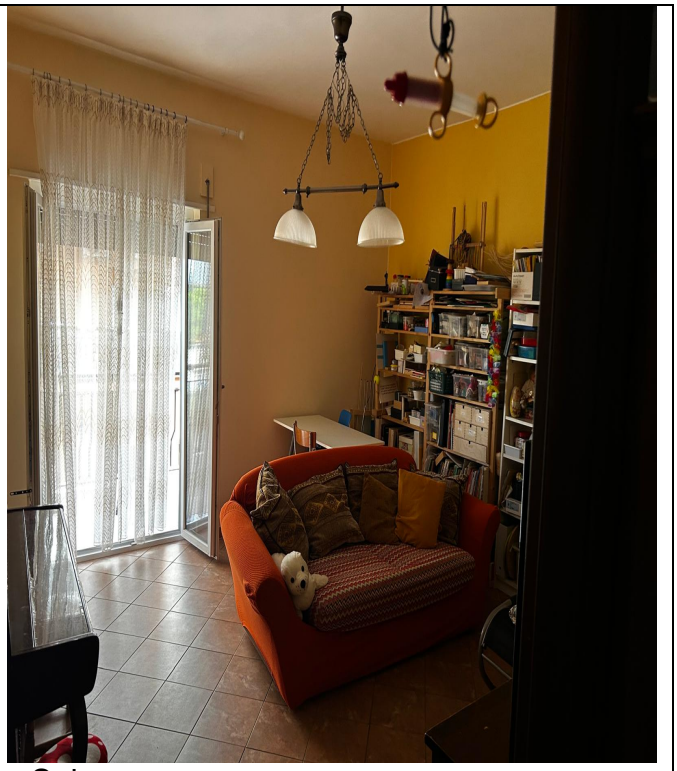
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
73	1180	20		A2	3	5	104,00 MQ escluse scoperte 99,00	€. 748,86

CARATTERISTICHE INTERNE

[redacted]



Sala



Sala

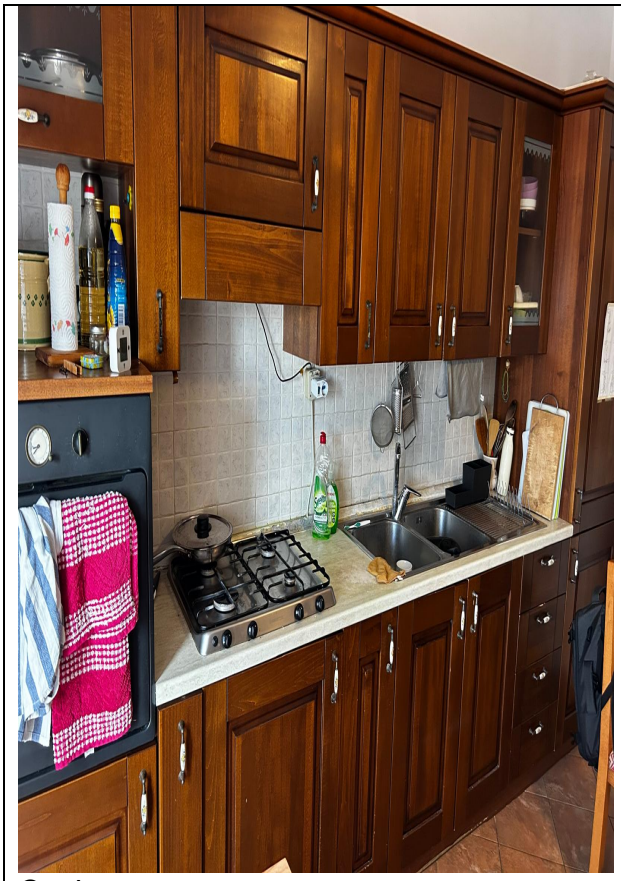


Camera 1

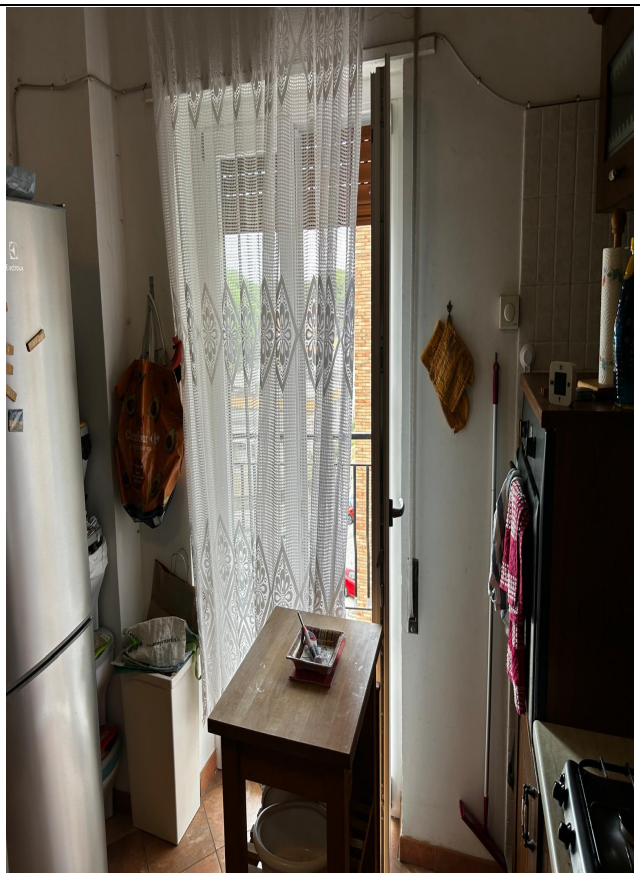


Camera 2

[redacted]



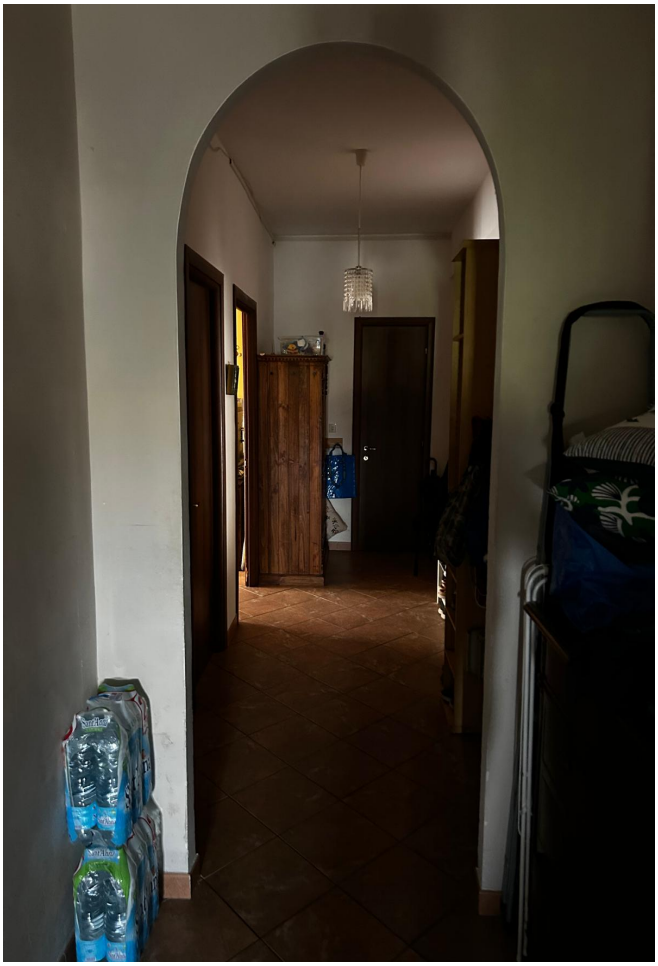
Cucina



Cucina



Bagno



corridoio

[redacted]

L'Appartamento posto al piano quarto di una palazzina B8, facente parte di un complesso di edifici chiamato " Centro residenziale il Faro" è situato in Ladispoli via Palo Laziale cv 53.
L'edificio è stato ultimato nel 1971 , pur essendo realizzato da oltre 40 anni è mantenuto in buone condizioni.
L'appartamento internamente è stato ristrutturato, risulta presentata una CILA al Comune per piccole modifiche interne prat. N°1608 prot. 43550/2021 con fine lavori prot. 47426/2021 .
I pavimenti sono in ceramica di buona fattura, nei bagni (dove sono presenti rivestimenti in maiolica colorata a pavimento e pareti) e nella zona cucina (recante pavimento in gres e rivestimenti in maiolica a parete). Serramenti esterni (infissi, finestre, portefinestre) sono in ottimo stato di conservazione e funzionamento con vetro camera e gas argon in pvc oggetto del bonus 110. Il fabbricato è dotato di tutti gli impianti comunemente in dotazione agli immobili ad uso abitativo (idrico-sanitario, elettrico, telefonico, tv,) è presente l' impianto di riscaldamento oggetto del Bonus 110 ,. L'immobile risulta ammobiliato ed abitato dal debitore e da una figlio disabile oltre all'ex coniuge separato..

CARATTERISTICHE ESTERNE



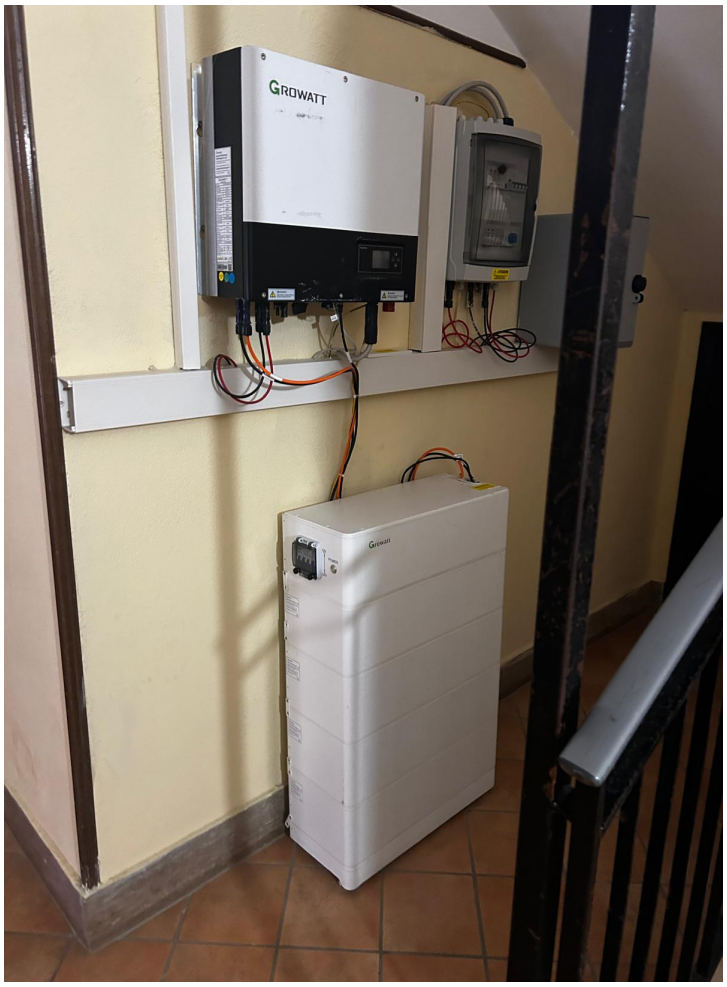
Vista esterna



vista balcone




VIESMANN


GROWATT

[redacted]

Il palazzo plurifamiliare esternamente è in buone condizioni di manutenzione in quanto è stato oggetto del bonus 110 dove è stato modificato l'impianto di riscladamento a pompa di calore aria-acqua e caldaia a gas ibrida, il cappotto esterno e la sostituzione degli infissi.

l'accesso avviene da via di Palo laziale 53 in Ladispoli o via del Ghirlandaio.

Quesito 2.B)

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

Lotto unico

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non sembra possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge".

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; i dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene .

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

Non ci sono difformità

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto: le planimetrie catastali risultano conformi al progetto approvato e varianti successive.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

E' stato acquisita la mappa censuaria del NCT, la visura catastale dell'immobile, la planimetria aggiornata (all. 4)

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Limmobile ricade in zona B residenziale sottozona B5 di completamento del Piano Regolatore Generale adottato dal consiglio Comunale il 30/04/1976 e modificato dalle controdeduzioni della regione adottate dal C.C. con delibera 223 del 02/12/1977

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

non necessita

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'appartamento facente parte di un edificio denominato B8 all'interno di un compendio la costruzione è stata realizzata in forza alla licenza edilizia comune di Cerveteri n°69/67 e 144/1967e 133/1968

dal comune di Ladispoli n.55/1972 ; (all. 5)

CILA per opere interne prat. Ed 1608 prot. 43550/2021 fine lavori 47276/2021 (all.6)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

l'immobile è stato dichiarato agibile con certificato 78 del 05/08/1972 (all. 7)

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

[redacted]

Difformità edilizie, sanabilità e costi *(aggiungere un modulo per ogni Immobile pignorato)*
Nel corso del sopralluogo ho potuto accertare lo stato dei luoghi , confrontati con gli elaborati approvati e le planimetrie catastali **NON sono state riscontrate difformità.**

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	**Non esistente**
Vincolo artistico:		***x***
Vincolo storico:		***x***
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		***x***
Vincolo di indivisibilità:		***x***
naturalistico		***x***
paesaggistico		***x***
Archeologico		***x***
Idrogeologico,PAI		***x***
Dal punto di vista vincolistico: non sono presenti vincoli .		

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: ***ESERCIZIO 2025/2026 €. 1011,26 RIMANE A SALDO 478,63***
Spese straordinarie già deliberate: ***assenti***
Spese condominiali: ***assenti***
Altro:----

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

<u>Non sono presenti diritti demaniali ed usi civici</u>

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	**Occupato**
INTERO COMPENDIO		DALLA PARTE ESECUTATA E DA UN FIGLIO DISABILE

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	**Intestatario**	**Titolo legittimante il possesso**	**Trascrizione del pignoramento**
INTERO COMPENDIO	[redacted]	Atto del 26/01/2022 Pubblico [redacted]	**Pignoramento immobiliare del 28/05/2025 RG. N°5649/4252 a**

		[redacted] Sede CASTELNUOVO DI PORTO (RM) Repertorio n. 36071 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc. n.50/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 723.1/2022 Reparto PI di CIVITAVECCHIA in atti dal 04/02/2022	**favore** [redacted] **dell'05/11/2024 grava su comune di LADISPOLI fg. 73 part.lla 1180 sub. 20**

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

Descrizione: SENTENZA DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ATTRIBUZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' ALLA CONIUGE

Contratti	**Registrazione contratto**	**Trascrizione pignoramento**	**Opponibilità**	
			SI	**NO**
Atti privati	SENTENZA 250/2025 Del 24/06/2025	28/05/2025		x
Contratti di locazione				x

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

L'immobile risulta assegnato alla coniuge con sentenza 250 del 24/06/2025 per la piena proprietà non opponibile in quanto successiva al pignoramento

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

NO

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

OMI= VAL MED. €./MQ 7.55

VAL. €./ Mq. 8,17

BORSINO VAL MED. €./MQ 8,80

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
1/1 dell'intero compendio	[redacted]	fg. 73 part.lla 1180 sub. 20	1/2 1/2	**FORMALITA' N°1956 DEL 12/3/2004ATTO di acquisto** [redacted] **Rep. 59580/8097 del 09/03/2004** [redacted]

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:
Non applicabile

[redacted]

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):
Non si rilevano possibili ipotesi di divisione tecnicamente autorizzabili

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto:
immobile sito nel Comune di Ladispoli (rm) via di Palo Laziale 53 ed. B8 ; piano 4 censito nel Catasto fabbricati al foglio 73 particella 1180 sub. 20 CAT. A2 CL. 3 VANI 5

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile 01	**Sup. lorda (mq)**	**Ragguagliamento (DPRn138/1998)**	**Sup. ragguagliata**
Appartamento piano quarto	mq . 98,50	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 98,50
Balcone	mq . 15.17	30%	Mq 4,55
		Superficie commerciale	**Mq 103,050**

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

Ladispoli , con una popolazione di 44000 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 52 Km da Roma.

Il compendio immobiliare è stato valutato con il metodo di stima sintetico-comparativo a seguito di un'indagine di mercato effettuata con i classici canali (consultazioni di pubblicazioni specializzate, con- tatti con immobiliari). Le informazioni come sopra acquisite identificano, per porzioni immobiliari con stato conservativo e manutentivo normale, insistenti nella medesima zona, un valore variabile tra

€ 1.300,00 ed € 2.200,00 al mq lordo.

Tale stato di cose risulta essere confermato anche dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, che per il periodo relativo al secondo semestre dell'anno 2024 (dato di più recente pubblicazione), in riferimento alla fascia Centrale/Centro Urbano, individua abitazioni di tipo civile (A/2-categoria catastale dell'immobile) in uno stato conservativo "normale", un valore di mercato oscillante tra € 1.600,00 ed €

1.900,00 al mq lordo.

Valutazioni Immobiliari .

considerato la tipologia del villino e le sue caratteristiche di pregio nella media , che il valore al mq. Commerciale scaturisce da una molteplice variazione delle condizioni si è presa la media tra i seguenti valori :

Tipologia immobile		**Valori di mercato €/mq**	**Valore min €/mq**	**Prezzo unitari con arrotondamenti**
Part 1180 sub.20 APPARTAMENTO	Val. locali	Min. 1300 ÷ Max. 2100	€/mq 1725,00	**€/mq 1746,00**
	OMI	Min. 1.500 ÷ Max. 2.200	€/mq 1850,00	
	BI	Min. 1.331÷ Max. 1.997	€/mq 1664,00	

[redacted]

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato –

Il bene è stato valutato con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili nella stessa area territoriale di mercato del bene da stimare, i dati OMI per il 2° semestre 2024 abitazioni civili zona ladispoli e quelli del Borsino immobiliare.

Descrizione metodo per gli adeguamenti e le correzioni:
Descrizione metodo: Grado di appetibilità dell'immobile in base agli indici di incremento e decremento:

Coeff.	Caratteristiche	Incidenza%	valore
K1	Qualità del palazzo rispetto a quelli della zona: Presenza di ascensore	2%	1,02
K2	Presenza nel palazzo di servizi non ordinari: portineria	5%	1,05
K3	Deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria del palazzo:	5%	1,05
K4	Apprezzamento dei beni condominiali a reddito: fotovoltaico	2%	1,02
K5	Apprezzamento per gli appartamenti di taglio piccolo e deprezzamento per quelli taglia grande : da 80 a 200	-5%	-0.95
K6	Coefficiente di deprezzamento o apprezzamento che tiene conto della posizione dell'appartamento: 4 piano	0	1
K7	Coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento dello stato manutentivo dell'immobile:	2%	1,02
Applicando la formula di conversione degli indici (K=1+(p/100) dove p sta per percentuale e moltiplicandoli tra loro si ha:			
Totale= (k1+k2+k3+k4+k5+k6+k7 ….)		1,016	

Trovati i coefficienti e moltiplicati per il Valore di mercato di riferimento si ottiene il valore dell'appartamento.
Va =(K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7)* Vm
dove:
Va = valore dell'appartamento oggetto di stima
Vm = Valore medio della zona
quindi:
Va = (1,016) * 1.746,00 €/mq = 1.831,15 €/mq
Da quanto sopra risulta il valore di mercato del compendio pignorato

l bene è stato valutato con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita che si riferiscono a dati disponibili nella stessa area territoriale di mercato del bene da stimare, i dati OMI per il 2° semestre 2024 abitazioni civili zona ladispoli e quelli del Borsino immobiliare

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
App.to P.4.	103,05	1831,15	€. 188.700,63
	Valore stima 1 in cifra tonda		**€.188.700,00**

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

Costo Regolarizzazione abuso	**€. -**

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

Descrizione:

[redacted]

- Stima del valore di mercato	PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI		
Lotto 1		**Locazione**	**Valore /mq €. 8.17**
Determinazione del Bf : trattasi del valore reddito annuo posticipato Rlt- Spese padronali Le spese padronali comprendono manutenzioni, tributi, assicurazioni, calcolate forfettariamente pari al 25% Determinazione del saggio che per la zona è pari a 0,05			
Canone annuo totale	Mq. 103	€/mq. 8.17 = €. Mese 841 x 12 = €. 10.082,00	
Bf= Rtl- spese		Bf= 10.082,00 - 25% = €. 7.569,00	
Valore immobile	Bf /r	7.569,00 /0.05= €. 151.380,00	

Valore stima 2 in cifra tonda	151.380,00
VALORE STIMA 1	**€. 188.700,00**
VALORE STIMA 2	**€. 151.380,00**
VALORE MEDIO CALCOLATO	**€. 170.040,00**
DETRAZIONE PER MESSA IN RIPRISTINO DEGLI ABUSI	-
DETRAZIONE PER PRATICHE TECNICHE	-
VALORE FINALE DEL COMPENDIO	**€. 170.040,00**

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

Descrizione metodo: ESCLUSO	
Valore della nuda proprietà	

VALORE FINALE DEL COMPENDIO ARROTONDATO
€. 170.000,00 (centosettantamilaeuro)

Santa Marinella 17/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[redacted]

Firmato digitalmente da

Enrico Carai

CN = Enrico Carai
O = Collegio dei Geometri di Roma
C = IT

[redacted]

[redacted]



CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

ALL. 1- DOC. FOTOGRAFICA
ALL. 2- ATTO DI AQUISTO + ATTO RETTIFICA
ALL. 3- ESTRATTO DI MAPPA VISURE AGG
ALL. 4- PDC E CON.ED COLLAUDO INIZ E FINE LAVORI
ALL. 5- CILA DI VARIANTE
ALL. 6- VERBALI ACCESSI
ALL. 7A- CERT RESID. STORICO [redacted]
ALL. 7A- CERT RESID. STORICO [redacted]
ALL. 8 A- CERT STATO CIVILE ,RESIDENZA DI MATRIMONIO [redacted]
ALL. 8 B- CERT STATO CIVILE ,RESIDENZA DI MATRIMONIO [redacted]
ALL. 9- DOC CATASTALI AGGIORNATI PLANIMERIA E VISURA
ALL.10- RILIEVO STATO DI FATTO
ALL.11 VALORI OMI
ALL.12 VALORI BORSINO
ALL.13 ISPEZIONE IPOTECARIA
ALL.14 RESOCONTO CONDOMINIALE