

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E.n. 205/2025**

PROMOSSA DA: **XXXXX**

CONTRO: **XXXXX**

GIUDICE: **DOTT. Stefano Palmaccio**

C.T.U.: **Arch. Giorgia Martino**

CUSTODE: **Avv. Angela Colucci**

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

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.),

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 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; 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 sé, le 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.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Oggetto della presente relazione di stima è una porzione di villino pentafamiliare situato in una zona a vocazione residenziale nel Comune di Ladispoli (RM) e più precisamente alla via Stoccolma in località Cerreto. La zona in cui ricade l'immobile è distante circa km 3,5 dal centro di Ladispoli ma è possibile trovare esercizi commerciali, scuole e servizi di altro genere anche nelle immediate vicinanze.

L'immobile ha accesso dalla strada per mezzo di un cancello carrabile e pedonale che immette nel giardino di proprietà dal quale per mezzo di alcuni gradini si raggiunge la loggia rialzata sulla quale a loro volta si aprono il portoncino di ingresso all'abitazione e la porta finestra della cucina. Al piano di accesso trovano collocazione il soggiorno, la cucina ed un bagno oltre alla scala in muratura che collega con il piano superiore dove si trovano le camere da letto e il piano inferiore utilizzato a taverna. Il piano delle camere da letto ospita n. 3 stanze ognuna delle quali è dotata di balcone proprio che affaccia sul giardino di proprietà. A servizio delle tre camere c'è un bagno in comune.

Al piano seminterrato si trova la taverna corredata da due ambienti utilizzati come ripostiglio/magazzino ed un bagno.

Le finiture interne risultano di buona qualità; gli ambienti si presentano curati e ben tenuti; i pavimenti e i rivestimenti di cucina e bagni sono in gres; gli infissi sono in alluminio di colore bianco; le finestre sono in legno protette da cancelletti in ferro e persiane in legno; le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate di colore bianco.

Il giardino si presenta per lo più a verde con limitate aree pavimentate. Nella zona retrostante si trova un ripostiglio in muratura di altezza pari a m 1,90 e sulla parete a nord a confine con il'altra unità immobiliare, un vano tecnico avente un'altezza di circa metri 1,00.

Esternamente l'intero edificio si presenta tinteggiato di colore rosa in buone condizioni.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	02/02/2026	Deposito nel fascicolo telematico	
	Fascicolo telematico		Consultazione	
	Deposito perizia		Deposito nel fascicolo telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	09/02/2026	Visura planimetrica	All. 1
	Conservatoria			
GOOGLE	Consultazione		Aereofoto e viste 3D	
REGIONE LAZIO	PTP e PTPR		Inquadramento dei vincoli	All. 6
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Urbanistica/Richiesta di accesso agli atti	Ritiro copie della Licenza n. 2 del 24/01/1992 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 43 del 30/10/2014		All. 7, 8
COMUNE DI LADISPOLI	Ufficio Pianificazione e Gestione del Territorio - Ladispoli	Attestazione usi civici		All. 9
AGENZIA ENTRATE	Catasto	09-10/02/2026 (visure catastali)		All. 1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni			
	Conservatoria			

ANAGRAFE		Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Stato civile e di famiglia, di matrimonio, di Cittadinanza, di Esistenza in vita, di Residenza	All. 10	
ARCHIVIO NOTARILE				
TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA CANCELLERIA CENTRALE RUOLO GENERALE				
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI LADISPOLI	Sopralluogo	18/02/2026 ore 15,00	Rilievo metrico e fotografico	All. 2, 3
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza procedimento esecutivo immobiliare rgen 205/2025	30/06/2026 ore 11,00		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)			
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	No			
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	Sì	09/01/2026		Sì
Segnalazioni al Giudice: La relazione notarile indica, per l'immobile pignorato, tutti i passaggi registrati a partire dalla trascrizione del 15/02/1996.				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- **Immobile 1 - Tipo :** Villino sito nel Comune di Ladispoli (RM), via Stoccolma n. 16/B, piano S1-T-1, Fg. 60, Part. 1082 Sub. 1 e 6 graffate tra loro, sup. catastale mq 196,00.

IPOTECHE: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 23/01/2008 ai nn. 721/166 atto notarile pubblico per notar Gallucci Claudio (Roma) del 18/01/2008, rep.25059/13390 per euro 200.000,00 a garanzia di mutuo di euro 100.000,00 contro XXXXX nata a Foggia il

30/10/1957 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore di XXXXX con sede in Roma gravante sull'immobile sito in Ladispoli - via Stoccolma n. 16/B.
PIGNORAMENTI: verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 31/12/2025 ai nn. 14339/10842 emesso dal Tribunale di Civitavecchia e notificato il 02/12/2025 contro XXXXX con sede in Cerveteri per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore di XXXXX con sede in Roma gravante sull'immobile sito in Ladispoli - via Stoccolma n. 16/B.
SEQUESTRI: No
DOMANDE GIUDIZIALI: No
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: No
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.): No

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
XXXXX	No
PROVENIENZA (1. F):	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :	
- con successione legale di XXXXX nato a Caserta il 23/12/1949 e deceduto il 06/04/2021, giusta denuncia n. 35064 vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 02/02/2024 ai nn. 1100/848 la XXXXX con sede in Cerveteri C.F. 91084210581, riceve per la quota di 1/1 di piena proprietà l'immobile sito in Ladispoli - via Stoccolma n. 16/B;	
- con atto del notaio Gallucci Claudio del 18/01/2008 rep. n. 25060/13391, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 23/01/2008 ai nn. 722/461, il sig. XXXXX acquistava dalla signora XXXXX la piena proprietà dell'immobile sito in Ladispoli - via Stoccolma n. 16/B;	
- con atto del notaio Renato Bissi del 15/02/1996 rep. n.34380, trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 23/02/1996 ai nn. 1039/814 la signora XXXXX nata a Foggia il 30/10/1957 acquistava dalla società XXXXX con sede in Roma la piena proprietà dell'immobile sito in Ladispoli - via Stoccolma n. 16/B.	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:
Il sigXXXXX nato a Caserta il 23/12/1949 risulta deceduto il 06/04/2021.

-e2 – Certificato di matrimonio:

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Immobile 1	Tipo : Villino	
COMUNE	Ladispoli	
VIA / CIVICO	Via Stoccolma n.16/B	
PIANO/INTERNO	Piano S1-T-1, int. 1	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
Piano seminterrato 65,60 x 0,5 = mq 32,80	Taverna	mq 40,60
	Ripostiglio	mq 15,00
	Cantina	mq 4,70
	WC	mq 5,29
Piano terra 42,54 mq	Soggiorno	mq 30,12 (22,40 autorizzati)
	Cucina	mq 11,45
	Bagno	mq 2,20
	Disimpegno	mq 1,20
Piano primo 38,40	Camera 1	mq 7,80
	Camera 2	mq 9,51
	Camera 3	mq 13,73
	Bagno	mq 3,78
	Corridoio	mq 3,58

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								mq 113,74
Accessori dell'immobile								SUPERF. CALPESTABILE
Piano terra Giardino								mq 192,61
Piano terra Loggia								mq 23,12
Piano primo Balcone 1								mq 3,38
Piano primo Balcone 2								mq 8,19
Piano primo Balcone 3								mq 3,38
CONFINI								
L'unità immobiliare confina con via Stoccolma, appartamento int. 2, appartamento int. 3, particella 1711, particella 1164, salvo altri.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
60	1082	1 6		A/7	3	8,5 vani	Totale 196 mq Totale escluse aree scoperte: 191 mq	€ 1.360,86
Indirizzo: Via Stoccolma n. 16/B								
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'immobile in oggetto è una porzione di villino composto di 5 unità immobiliari disposto su tre livelli collegati da una scala interna in muratura. L'accesso avviene dal giardino per mezzo di un cancello carrabile e pedonale che si apre sulla via Stoccolma al civico n.16/B. Dal giardino per mezzo di 5 gradini si accede alla veranda rialzata dalla quale si ha accesso all'interno dell'appartamento. L'ingresso principale si apre sul soggiorno collegato sullo stesso livello con la cucina ed un bagno. Per mezzo di una scala in muratura si possono raggiungere il piano primo ed il piano seminterrato. Il piano primo, avente un'altezza di m 2,20 ospita tre camere ed un bagno. Ogni camera è dotata di balcone proprio accessibile per mezzo di porta finestra con infissi in legno, cancelletti in ferro e persiane in legno. Al piano seminterrato invece trovano collocazione una taverna con camino sulla quale si aprono le porte di un bagno e di due stanze adibite a ripostiglio.								
L'unità immobiliare si presenta internamente in buone condizioni. I pavimenti sono in gres; tutte le finestre sono in legno con vetri doppi, cancelletti in ferro bianchi e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone. Le pareti sono tinteggiate a tempera di colore bianco. L'immobile è dotato di caldaia a gas collocata esternamente alla cucina al piano rialzato e termosifoni.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato pentafamiliare diviso in porzioni di villino composto da tre piani fuori terra. Ogni unità ha ingresso indipendente da giardino privato per mezzo di cancello carrabile e pedonale.								
La struttura portante è in c.a. con pareti esterne tinteggiate di colore rosa tenue; la copertura è a falde rivestite da tegole. Il giardino si mostra curato, prevalentemente a prato mentre la parte posteriore avente una superficie di circa 32,00 mq è pavimentata. Nella parte posteriore rivolta a nord-est si trova un manufatto avente dimensioni in pianta di circa m 1,80x3,25 ed avente altezza di circa m 1,90 ed un vano tecnico di dimensioni 2,30x1,30 ed altezza di un metro circa.								
Nell'insieme l'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione.								

Quesito 2.B)**Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte****Immobile 1** non soggetto all'imposta sul valore aggiunto (edificato tra il 1973 e il 1975) e non soggetto ad interventi di ristrutturazione.**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)****Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:**

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme a quella attuale contenuta nel pignoramento.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

L'estratto di mappa non è presente all'interno del certificato notarile ma è stato allegato dalla sottoscritta alla presente perizia con allegato 1.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Lo strumento urbanistico comunale in vigore è il Piano Regolatore Generale adottato il 30/04/1976 ed approvato con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 2453 del 06/06/1978; Variante Generale adottata con delib. di C.C. n. 15/2010 e n. 16/2010 e successiva ri-adozione; Piano di Lottizzazione convenzionata con atto n. 26278/5111 del 14/01/1989 - delibera consiliare n. 111 del 27/10/1982 e succ. Piano Particolareggiato "Cerreto" app.to con delib. di C.C. n. 97/96 (sentenza n. 2297 del 03/04/2006 T.A.R. Lazio).
L'immobile ricade in zona "C" di ristrutturazione - sottozona "C/4".

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: Per la realizzazione del villino pentafamiliare è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 2 del 24/01/1992 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 43 del 30/10/2014.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Non risulta presentata domanda per il rilascio del Permesso di Abitabilità.

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

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

Immobile 1 - Villino int. 1

Difformità edilizie: L'immobile in oggetto presenta una difformità riguardante la superficie residenziale del piano terra e la diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato. Infatti il soggiorno risulta ampliato di circa mq 7,20 a scapito della loggia di cui ha inglobato la superficie. Risultano inoltre nella parte posteriore del giardino n. 2 manufatti aventi le seguenti dimensioni: sup. mq 3,00 x h m 1,00 e sup. mq 5,85 x h m 1,90.

Sanabilità: Non risultano pratiche presentate presso l'ufficio Urbanistica per le opere eseguite. Gli interventi che riguardano l'aumento di volumi non possono essere sanati pertanto se ne prevede la demolizione ed il ripristino conforme alla situazione approvata con la Concessione in Sanatoria n. 43 del 30/10/2014.

Costi a corpo: € 7.000,00 circa.

Per la diversa distribuzione degli ambienti al piano seminterrato può invece essere presentata una cila in sanatoria e presentazione della variazione catastale avente un costo a corpo di circa € 3.000,00 compresi diritti e spese per la

Piazzale E. D'Onofrio n. 3 - 00053 Civitavecchia (RM)
 e-mail: giorgia-martino@libero.it
 pec: g.martino@pec.archrm.it
 Cell. 3388362810

parcella del tecnico.
Vedasi allegato n. 4

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<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

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> L'immobile non ricade all'interno di un condominio.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

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

La particella 1082 del foglio 60 su cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento non è gravata da usi civici (Allegato 9).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		Nell'immobile risulta residente anagraficamente la signora XXXXX coniuge superstite del defunto XXXXX (Allegato 10).

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
L'immobile pignorato	XXXXXX	Proprietà per 1/1	31/12/2025

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

<i>Descrizione:</i> Nessun atto privato o locazione sull'immobile				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				X
Contratti di locazione				X

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> Con atto di rinuncia all'eredità del giorno 20/05/2021 rep. n. 142.120 raccolta n. 14233, registrato a Roma 4 il 26/05/2021 al n. 18240 serie 1T, pur avendo rinunciato all'eredità la sig.ra XXXXX, coniuge del de cuius XXXXX, rimane titolare del diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare sita in Ladispoli - via

Stocolma n. 16/B e dell'uso dei mobili che la corredano ai sensi dell'art. 540 comma 2 del cod. civ.

Opponibilità –

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

Quesito non attinente all'esecuzione in oggetto.

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:		notificato in data 02/12/2025, trascritto il 31/12/2025 ai nn.14339/10842 per la piena proprietà contro XXXXX		
Immobile	Intestatario/Destinatar io	Beni (Fg., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1- sub. 1 (appartamento e giardino)	XXXXXX	Fg. 60, Part. 1082, Sub. 1 e 6 graffiati	1/1 proprietà	- Successione legale di XXXXX giusta denuncia n.35064 vol. 88888, trascritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 02/02/2024 ai nn.1100/848 per la quota di 1/1 di piena proprietà

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1:

Lotto 2:

Lotto 3:

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche): Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

Quesito 7.C) – Vendita beni pignorati

Unico lotto: Villino ai piani seminterrato, terra e primo con giardino.

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) – Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Immobile 1 Villino sub. 1		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 134,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 130,00
Accessori	Giardino	mq 192,50	0,15 - fino 25 mq 0,05 - eccedenza	mq 3,75 mq 8,37
	Balconi	mq 14,95	0,25	mq 3,74

3556362616

	Loggia	mq 23,12	0,40	mq 9,25
			Superficie commerciale	Mq 155,11
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
<u>Metodo sintetico-comparativo</u> : Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili. Gli elementi che si possono prendere in esame sono: - ubicazione; - dimensione; - situazione edile (finiture, stato di manutenzione), - disponibilità di parcheggi e accessibilità.				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
Villino	Val. locali	€/mq 1.448-3.777	€/mq 2.459,00	€/mq 2.186,00
	OMI zona suburbana Ladispoli (1° sem. 2025)	€/mq 1.900-2.800	€/mq 2.350,00	
	B.I.	€/mq 1.362-2137	€/mq 1.749,00	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato – La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, riferito ad un immobile avente caratteristiche medie nell’ ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento. Detti coefficienti consentono quindi di correggere la quotazione media per ottenere la quotazione dell’ immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di un coefficiente globale unico, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell’ immobile in oggetto. La scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione: Coefficiente di piano: -15% (piano S1,T e 1 senza ascensore) Coefficiente stato di conservazione: 0% (buono stato) Coefficiente conservativo edificio: +5% (30 anni - ottimo stato) Coefficiente luminosità: +5% (luminoso) Coefficiente esposizione e vista: +5% (vista esterna) Coefficiente riscaldamento: +5% (autonomo) Il valore del coefficiente complessivo sarà: €/mq 2.186,00+5% = €/mq 2.295,30 $\cong$ 2.295,00				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene		Mq	€/mq	Valore di mercato
Appartamento sub. 1 e giardino		155,11	2.295,00	€ 355.977,45
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 356.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile 1 - Appartamento sub. 1		
Costo Regolarizzazione abuso		€ 10.000,00
- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione:		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto 1	€	Euro/00
Villino sub. 1 e giardino	346.000,00	Trecentoquarantaseimila/00

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

Descrizione metodo:	
Valore della nuda proprietà	

Al termine delle operazioni peritali il valore dell'intero lotto non divisibile è pari a **€ 346.000,00**.

La sottoscritta ha inviato la presente relazione di consulenza tecnica alle parti nei termini stabiliti dal Giudice. Non sono pervenute osservazioni.

Civitavecchia, lì 20/05/2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giorgia Martino

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Visura storica dell'immobile, estratto di mappa, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco immobili

ALLEGATO 2 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 3 - Rilievo metrico dell'unità immobiliare

ALLEGATO 4 - Planimetria delle difformità

ALLEGATO 5 - Inquadramento su PRG, estratto di mappa e foto aerea

ALLEGATO 6 - Inquadramento dei vincoli

ALLEGATO 7 - Concessione Edilizia n. 2 del 24/01/1992

ALLEGATO 8 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 43 del 30/10/2014

ALLEGATO 9 - Attestazione usi civici

ALLEGATO 10 - Certificato di Stato Civile e di Famiglia