



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA n° 157/2023 R.G.E.



Il G.E. Stefano Palmaccio



OPERAZIONI DI DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI NEL COMUNE DI
CERVETERI (RM)



Creditore precedente:

Debitore esecutato: XXXXXXXXXX



Architetto Roberto Marongiu



Pagina 1 di 21



PREMESSA

Con atto di pignoramento trascritto a cura del Procedente presso l'agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, sezione staccata di Civitavecchia (Roma) - costituiva la procedura esecutiva **n. 157/2023 R.G.E.** dinanzi al Tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.ma S.V. disponeva il decreto di nomina del sottoscritto CTU il quale accettava l'incarico per via telematica.

Orbene, il sottoscritto dott. arch. Roberto MARONGIU, con studio in via della Conciliazione n° 7, 00058 Santa Marinella (RM), libero professionista iscritto all'ordine degli architetti di Roma e Provincia al n° 13414 e parimenti iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Civitavecchia, di seguito risponde ai quesiti posti dall'Ill.ma S.V.

Allo scrivente C.T.U. sono stati posti i seguenti quesiti: «[...]:

- 1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;***
- 2. *effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567 co. 2°, c.p.c., avendo cura di precisare:***
 - *In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. 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***

Architetto Roberto Marongiu**Pagina 2 di 21**

originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stato richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- Oppure: 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 dalla trascrizione del pignoramento.

- In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

- 3.** *prelontenga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 4.** *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 3 di 21

- 5.** *descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA 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;*
- 6.** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*
- 7.** *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;*
- 8.** *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 9.** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia*

sanabile in base combinato ai sensi dell'art. 36 del DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46 comma quinto del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 10.** *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 11.** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.*
- 12.** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13.** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o usi civili evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

- 14.** *appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 15.** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 16.** *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore a metro quadrato 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 del 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 trascritto nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse 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;

LE OPERAZIONI PERITALI

Completata l'analisi dei documenti acquisiti per via telematica, il consulente scrivente, ha eseguito il sopralluogo dell'immobile in presenza del delegato alla vendita con elaborazione di alcune fotografie.

Antecedentemente e successivamente, al fine di acquisire gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, lo scrivente CTU verificava:

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- certificato storico catastale e copia della planimetria catastale all'agenzia del territorio, ufficio provinciale del territorio di Civitavecchia, sezione catasto;
- la certificazione notarile, onde verificare provenienza, dati catastali, eventuali servitù attive e passive.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

1.1 Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. non vi sono alcune comunicazioni da eseguire all'Ill.ma S.V. Segue l'elenco delle formalità che hanno interessato l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

ABITAZIONE AL PIANO TERRA CON POSTO MACCHINA ANNESSO AL PIANO -1 al N.C.E.U. foglio 67 particella 289 SUB 2 l'appartamento e SUB 6 il posto auto.

1. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 RP 5807 RG 9730 Pubblico ufficiale Anedda Emma Rep 27766/8714 del 22/07/2009 atto tra vivi compravendita
2. TRASCRIZIONE del 04/08/2014 RP 6358 RG 7934 Pubblico ufficiale Privitera Antonino Repertorio 55440/35125 del 24/07/2014 atto tra vivi compravendita
1. ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2018 - Registro Particolare 671 Registro Generale 4157 Pubblico ufficiale Ufficio del Giudice di Pace di Civitavecchia Rep 1270/2016 del 24/11/2016 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 - Registro Particolare 6496 Registro Generale 8548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1730 DEL 17/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI In CERVETERI (RM)

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 7 di 21

RISPOSTA AL QUESITO N° 2 2.1 Il Creditore procedente, ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Formalità Rg 7937 Rp 6358 del 04/08/2014

Atto di compravendita Notaio Privitera Antonino di Roma del 24/07/2014 rep 55440/35125 con il quale il sig. [REDACTED]

vende l'intera proprietà a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i seguenti immobili:

- appartamento posto al piano terra Int. 1 al NCEU Fg 67 P.la 289 Su. 2 graffata con la p.la 447 mq 97 cat. A/7
- posto auto al piano seminterrato Int 1 di mq 17 al NCEU Fg. 67 p.la 289 sub. 6

Formalità Rg 9730 Rp 5807 del 29/07/2009

Atto di compravendita a rogito notaio Emma Anedda di Roma del 22/07/2009 rep 27766/8714 con il quale il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] vendono la piena proprietà al [REDACTED] [REDACTED] che acquista l'intera proprietà dei seguenti immobili:

- appartamento posto al piano terra Int. 1 al NCEU Fg 67 P.la 289 Sub. 2 graffata con la p.la 447 mq 97 cat. A/7
- posto auto al piano seminterrato Int. 1 di mq 17 al NCEU Fg. 67 p.la 289 sub. 6

Diritti di 1/5 su tutte le parti del fabbricato da considerarsi di proprietà condominiale

Formalità Rg 508 Rp 436 del 20/01/1983

Atto di compravendita a rogito notaio Isidoro Finazzi di Roma del 30/12/1982 rep 15258 con il quale i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] vendono l'intera proprietà ai coniugi in regime di comunione legale dei beni, ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

che acquistano l'intera proprietà del seguente immobile:

- appartamento posto al piano terra int. 1 al NCEU Fg 67 P.lla 289 Su. 2 graffata con la p.lla 447 mq 97 cat. A/7
- posto auto al piano seminterrato int. 1 di mq 17 al NCEU Fg. 67 p.lla 289 sub. 6

Diritti di 1/5 su tutte le parti del fabbricato da considerarsi di proprietà condominiale

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 e N° 4

3.1 Segue l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) sull'immobile pignorato, nel ventennio preso in considerazione (provenienza ultraventennale).

4. TRASCRIZIONE del 29/07/2009 RP 5807 RG 9730 Pubblico ufficiale Anedda Emma Rep 27766/8714 del 22/07/2009 atto tra vivi compravendita
5. TRASCRIZIONE del 04/08/2014 RP 6358 RG 7934 Pubblico ufficiale Privitera Antonino Repertorio 55440/35125 del 24/07/2014 atto tra vivi compravendita
2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2018 - Registro Particolare 671 Registro Generale 4157 Pubblico ufficiale Ufficio del Giudice di Pace di Civitavecchia Rep 1270/2016 del 24/11/2016 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2023 - Registro Particolare 6496 Registro Generale 8548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA Repertorio 1730 DEL 17/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI In CERVETERI (RM)

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

5.1 Descrizione generale della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva:

L'appartamento, parte di una palazzina condominiale, è ubicato nel Comune di Cerveteri (RM) in via Giovan Battista Pergolesi 40.

La zona ove posta la u.i. in esame non è collegata con strutture e servizi pubblici di prossimità.

5.2 Descrizione del bene (APPARTAMENTO in condominio con posto macchina annesso)

Immobile ubicato nel Comune di Cerveteri località Valcanneto (RM):

- **Proprietà:** 1/1 [REDACTED];
- **Ubicazione:** In Comune di Cerveteri (RM)
- **Via:** via Giovan Battista Pergolesi
- **Numero Civico:** 40
- **Piano:** Piano Terra con giardino
- **Accesso:** l'accesso avviene attraverso passo pedonale attestato sulla via pubblica.
- **Dati Catastali:** Appartamento: Comune di Cerveteri (RM) Foglio 67 Particella 289 sub 2, graffata con la p.lla 447, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vanl, sup 97 mq escluse aree scoperte 90 mq, Rendita 852.15 €
- **Posto macchina** In Comune di Cerveteri (RM) Foglio 67 Particella 289 sub 6, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 43.02 €
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentita:** Mq 77,14 circa.
- **Superficie residenziale commerciale-raggiagliata:** Mq 108,44 circa.

5.3 Descrizione dei beni

L'immobile consiste in un appartamento in condominio, composto come segue:

Appartamento con ingresso da Via Giovan Battista Pergolesi 40 attraverso il passaggio pedonale da area condominiale.

L'unità immobiliare è posta al piano terra con giardino, composta da: giardino su due lati, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, bagno, ingresso e disimpegno; due terrazzini con scala per accesso al giardino.

L'unità immobiliare (abitazione) è distinta al NCEU foglio 67 p.lla 289 sub. 2 graffata con la p.lla 447.

Al piano -1 è ubicato il posto macchina al quale si accede attraverso rampa carrabile condominiale. Lo stesso è censito al NCEU al foglio 67 p.lla 289 sub. 6.

La u.i. consta di pareti esterne da cm 30 circa rifinite con intonaco civile; tamponature interne in forati di laterizio di spessore cm. 10/12 circa, debitamente intonacate con intonaco del tipo civile; pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato; pareti tinteggiate a tempera; infissi in PVC/alluminio taglio termico e vetro camera, porte interne di legno tamburato; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, emissione con radiatori in alluminio.

Il posto macchina posto al piano -1 è aperto e non delimitato; allo stesso si accede da rampa carrabile con ingresso e cancello attestato sulla via pubblica.

Sono presenti in alcuni vani fenomeni di condensa e di pregresse infiltrazioni d'acqua.

Complessivamente lo stato di mantenimento dell'immobile consentono di identificarlo come buono/discreto.

Servitù attive e passive sull'intero immobile come da atti di provenienza (Cfr. atti di provenienza allegati alla presente CTU)

La vendita dell'immobile in esame non è soggetta ad IVA

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il bene pignorato ha l'identificativi catastali conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento, ovvero:

- Appartamento: Comune di Cerveteri (RM) Foglio 67 Particella 289 sub 2, graffata con la p.lla 447, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani, sup 97 mq escluse aree scoperte 90 mq, Rendita 852.15 €
- Posto macchina in Comune di Cerveteri (RM) Foglio 67 Particella 289 sub 6, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 43.02 €

NULLA da annotare all'ill.ma S.V.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Si è accertata la conformità dei dati inseriti in atti catastali (dati catastali, identificativi, classamento e intestazione) con i diritti reali in capo all'esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N° 8 e N° 9

PRG approvato con delibere RL 3505 del 07/06/1980 e n 5852 del 06/11/1980 e n. 5144 del 06/10/1981

Zona di PRG Individuata come: Lottizzazione convenzionata

L'edificio di cui l'appartamento è parte, è stato costruito in forza di Licenza di Costruzione nr 220 del 29/12/1973.

In data 04/10/1975 è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Gli immobili eseguiti presentano le seguenti difformità:

1. Nel giardino è presente un piccolo locale deposito attiguo alla scaletta esterna principale di accesso alla u.i in esame.
2. Al piano -1 nella parte terminale -verso la parete perimetrale esterna del piano -1-, è stata ricavata una piccola cantina/magazzino.
3. Nell'attuale vano cucina è stata demolita l'originaria tramezzatura che delimitava un ulteriore locale (stanza) con la fusione del due vani nell'attuale cucina;

A giudizio dello scrivente le difformità di cui ai punti 1 e 2 non sono sanabili e debbono essere demoliti.

Mentre l'opera di cui al punto 3 può essere sanata con CILA postuma ai sensi del DRPR 380/2001 e ss.m.ii. soltanto dopo aver ripristinato i luoghi attraverso la demolizione delle opere di cui ai punti 1 e 2.

I costi della demolizione sono stimati in € 3.000,00 compresi oneri di discarica.

Il costo della sanatoria in € 4.000,00 compresi diritti comunali, sanzione amministrativa e pratica tecnica completa.

Tali costi rappresentano un decremento al valore dell'immobile ed in quanto tale defalcati dal valore finale stimato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Non risultano provvedimenti giudiziari sull'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N° 11 e 12

Architetto Roberto Marongiu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 12 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®



In sede di esecuzione del sopralluogo (Cfr. Verbale) l'immobile è risultato abitato dall'esecutato [REDACTED] (Cfr. verbale dell'avv. Andrea Bernardini e nota A.d.E. del 22/11/2023 acquisita dallo stesso avvocato) non risultano contratti di locazione registrati e aventi come parte il sig. [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

L'immobile, non risulta assoggettato a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità o da usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Il pignoramento immobiliare è stato compiuto dalla proponente per la quota pari a 1/1 (100%) della proprietà di [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Analizzato attentamente l'immobile, dopo valutazione commerciale e di mercato, ritiene di individuare un unico lotto di vendita costituito da u.l. ed annesso posto macchina.

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Per le motivazioni descritte al punto che precede è possibile individuare un Unico Lotto di vendita costituito da:

Immobile ubicato nel Comune di Cerveteri località Valcanneto (RM):

- **Proprietà:** 1/1 [REDACTED];
- **Ubicazione:** in Comune di Cerveteri (RM)
- **Via:** via Giovan Battista Pergolesi
- **Numero Civico:** 40
- **Piano:** Piano Terra con giardino
- **Accesso:** l'accesso avviene attraverso passo pedonale attestato sulla via pubblica.
- **Dati Catastali:** Appartamento: Comune di Cerveteri (RM) Foglio 67 Particella 289 sub 2, graffata con la p.lla 447, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6 vani, sup 97 mq escluse aree scoperte 90 mq, Rendita 852.15 €

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 13 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Posto macchina in Comune di Cerveteri (RM) Foglio 67 Particella 289 sub 6, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 17 mq, Rendita 43.02 €
- **Superficie residenziale calpestabile, abitazione assentiata: Mq 77,14 circa.**
- **Superficie residenziale commerciale-raggiagliata: Mq 108,44 circa.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**RISPOSTA AL QUESITO N° 17**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Architetto Roberto Marongiu**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Pagina 14 di 21**

Per la stima del valore di mercato si utilizzerà il **metodo "sintetico monoparametrico"**, mediante comparazione diretta, sulla base dei prezzi pagati di recente nella compravendita di immobili simili, in quanto si ritiene quello più corrispondente alla realtà di mercato, laddove ad esempio, altri metodi alternativi, sono troppo aleatori e portano a risultati non corrispondenti al vero valore del bene. Si pensi ad esempio al metodo, spesso utilizzato da molti colleghi, basato sul valore di rendimento o capitalizzazione, che si basa sulla accumulazione all'attualità dei redditi futuri e ordinari di un immobile, attraverso la formula:

$$V_0 = B/r$$

Nella stima per capitalizzazione il saggio r non rappresenta un indice di comparazione col mercato, ma è determinato a priori in funzione dello scopo della stima; mancano poi anche le correzioni al valore ordinario (comodi, aggrunte e detrazioni), in quanto non si deve fare alcun aggiustamento rispetto a un valore medio di riferimento.

Il valore di capitalizzazione ha quindi una sua autonoma rilevanza, che trova applicazione soprattutto per la stima di particolari tipologie di fabbricati che non sono scambiati nel mercato (per esempio i fabbricati industriali) e mal si presta alla stima degli immobili residenziali.

Pertanto si procederà, come anticipato, con il **metodo "sintetico monoparametrico"**, quindi, dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il **valore unitario ordinario (€/m²)** che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima (cfr. Stefano Amicale, Manuale di Estimo, edizione Hoepli).

Il valore unitario ordinario (o medio) è rilevato tramite indagini di mercato e dovrà essere modificato, mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile al particolare caso oggetto di stima, ottenendo in questo modo il **valore unitario reale**.

La stima si effettua quindi secondo lo schema, ove per V_m s'intende il valore di mercato:

$$V_m = \text{superficie commerciale (m}^2\text{)} \times \text{valore unitario ordinario (€/m}^2\text{)} \times \text{coefficienti}$$

Le fasi della stima sono pertanto:

A) determinazione della superficie commerciale;

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 15 di 21

B) determinazione del valore unitario ordinario

C) coefficienti di differenziazione;

D) calcolo del valore reale

A) Superficie commerciale

Il parametro della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato di fabbricati di qualsiasi tipo. Il calcolo della superficie commerciale (o superficie convenzionale vendibile, SCV) viene effettuato, con riferimento ad alcuni presupposti tra loro concorrenti come la norma UNI 10750 del 2005 "Computo della superficie commerciale degli immobili" e al DPR 138/1998 Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri, scegliendo come termine di raffronto la superficie in mq dei beni.

B) Valore unitario ordinario

Per la determinazione del Valore unitario si farà riferimento ai relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, da appositi listini, da quotazioni immobiliari e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le quotazioni tengono conto:

- del Comune (grande metropoli, piccolo comune etc.)
- dell'ubicazione (nell'ambito del comune, distinguendo tra zona centrale, intermedia e periferica);
- dell'età, con riferimento a fabbricati nuovi, recenti o restaurati di recente e vecchi (in precario stato di conservazione);

C) Correzioni del valore ordinario

Il valore ordinario può essere corretto dal perito per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati dei quali sono note le quotazioni (comodi positivi o negativi). Tali differenze sono apprezzate con coefficienti di differenziazione. Il valore unitario di stima (V_u) risulterà dalla somma algebrica dei coefficienti positivi e negativi (c_i) espressi in percentuale (+10% -5%, etc.):

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V_u = V_u^i \times (c_1 + c_2 + \dots + c_n)$$

o dal prodotto dei coefficienti espressi come numero reale (0,95, 1,1 etc.):

$$V_u = V_u^i \times c_1 \times c_2 \times \dots \times c_n$$

dove V_u^i è il valore unitario ordinario.

I coefficienti che possono essere presi in considerazione per le abitazioni riguardano:

- la qualità urbana e ambientale (inquinamento di ogni tipo, microcriminalità, presenza di parchi e aree verdi etc.)
- presenza di parcheggi su luogo pubblico;
- situazione ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), etc.
- la tipologia edilizia (palazzina, villetta a schiera, casa popolare, etc.);
- la vista o panoramicità;
- epoca di costruzione;
- dimensione e tipologia della struttura;
- caratteristiche tecnico-costruttive;
- stato di conservazione e manutenzione;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello di piano, esposizione alla luce (su uno, due, tre o quattro lati);
- razionalità distributiva degli spazi interni
- servizi e impianti tecnologici;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi; cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.);
- destinazione d'uso e capacità di reddito;
- etc.

ASTE GIUDIZIARIE® D) Valore reale

Il valore reale si ottiene apportando un eventuale correzione al valore ordinario per un particolare stato del fabbricato nel momento in cui viene effettuata la stima. Danno luogo, per esempio, ad aggiunte al valore ordinario:

- un'area edificabile eccedente la cubatura del fabbricato esistente;
- uno stato di manutenzione superiore alla normalità.

Danno luogo invece a detrazioni al valore ordinario:

- il debito residuo di un mutuo ipotecario;
- il valore dell'usufrutto o di altri diritti reali;
- uno stato di manutenzione inferiore alla normalità.

Coefficienti di differenziazione

Inoltre il parametro unitario, riferito ad edifici in normale stato conservativo, sarà adeguato all'immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di differenziazione o di merito scaturito dalla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate. **Nell'acclusa tabella con colorazione verde sono specificati i coefficienti di merito prescelti per il caso de quo. E' stato determinato un coefficiente di comodo negativo pari a - 29,70% comprensivo di riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)**

Determinazione della superficie commerciale;

La superficie commerciale presa a riferimento **è la superficie regolarmente assentita.**

Pertanto nella sottostante tabella sono state inserite le misurazioni dei vani ma con la originaria e legittimata destinazione d'uso.

Destinazioni delle superfici residenziali	MQ	Coeff. %	MQ ragguagliati
Abitazione al piano terra (comprese murature interne ed esduse murature perimetrali)	79,45	1	79,45
Murature perimetrali			12
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			91,45
Altre superfici			
Giardino -mq 125- (il 10% della sup. giardino sino alla sup max della abitazione)	91,45	0,1	9,145
Giardino (125mq - 91,45 mq = mq 33,55; eccedenza abitazione max 2%)	33,55	0,02	0,671
Balcone a livello	15	0,3	4,5
Balcone a livello	3,9	0,3	1,17
Balcone a livello	5	0,3	1,5
Posto macchina	17	0,1	1,7
PARZIALE SUP. COMMERCIALE			108,436
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			108,44

Considerati i risultati delle misurazioni eseguite nel sopralluogo e applicando i rispettivi parametri di cui alle norme anzidette, si ha una superficie lorda commerciale, dell'immobile esecutato, pari a circa **mq 108,44** (La superficie lorda commerciale indicata è quella regolarmente assentita), mentre la superficie netta calpestabile residenziale abitativa è pari a **mq 77,14**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CERVETERI

Fascia/zona: Suburbana/VALCANNETO (VA GIOVANNI BATTISTA PERGOLESE)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.4

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1450	2100	L	5,3	7,8	L

Il valore di mercato di abitazioni di tipo civile, al secondo semestre del 2023 (ultimo censito), zona Valcanneto in Cerveteri (RM), considerato lo stato conservativo normale, varia da €/mq 1.450,00 ad €/mq 2.100,00. Si assumerà come base il valore medio pari ad €/mq 1.775,00.

Anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla personale conoscenza tecnica/economica dell'immobile da stimare e del mercato di riferimento.

	Aliquota (%)	Sup. Comm.	Valore unit.	Stima (€)
Valore di Mercato	100%	108,44	1.775,00	192.481,00
Riduzione per condizioni intrinseche ed estrinseche (T.C.M. 3.1.1)	- 29,70%	108,44	1.775,00	- 57.166,85
Valore di Stima parziale				135.314,15
Ulteriori decurtazioni per:				
Demolizione abusi e sanatoria postuma				-7.000,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO				€ 128.314,15

VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA PUBBLICA così calcolato può essere arrotondato ad **€. 125.000,00 (Euro centoventicinquemila/00).**

La presente relazione di perizia tecnica d'ufficio si compone di n° 21 fogli di carta formato oltre allegati.

Santa Marinella, lì 04/07/2024

Architetto Roberto Marongiu

OSSERVAZIONI/NOTE ALLA BOZZA DI CTU

In data 04/07/2024 lo scrivente inviava PEC al legale precedente avv. [REDACTED] con invito a presentare osservazioni o note alla bozza di CTU entro e non oltre il 19/07/2024.

Alla predetta data nessuna osservazione è pervenuta

In data 05/07/2024 lo scrivente inviava raccomandata 1 A/R all'esecutato [REDACTED] con invito a presentare osservazioni o note alla bozza di CTU entro e non oltre il 19/07/2024. La raccomandata non è stata ritirata ed alla data odierna non è ancora pervenuta la cartolina di compiuta giacenza.

Non sono ovviamente pervenute osservazioni.

Santa Marinella, lì 20/08/2024

Architetto Roberto Marongiu

Architetto Roberto Marongiu

Pagina 21 di 21