

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 113/2024**

PROMOSSA DA: **YODA SPV s.r.l.** con sede legale in Conegliano (TV)
Via Alfieri n. 1, Codice Fiscale 05111630264

CONTRO: **FORTI ANDREA**, CF FRT NDR 03R04 H501S,
via Colle dell'Asino n°8/E, Cerveteri (Roma)

GIUDICE: **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

C.T.U.: **ARCH. NUNZIATA FRANCESCA MUSOLINO**

CUSTODE: **AVV. GUERRINA CRESCENTINI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	6
1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.).....	6
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	7
3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
4. SITUAZIONE URBANISTICA	9
5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	12
6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	12
7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	13
8. STIMA	13
CAPITOLO 5 – ALLEGATI.....	16

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

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

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

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

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

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

La sottoscritta Arch. Nunziata Francesca Musolino, nata a Civitavecchia il 31.03.1968 e ivi residente, con studio in Civitavecchia, via Principe Umberto n.13, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n°13781, nominata Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare in intestazione con decreto notificato il 2 agosto 2024, ha prestato giuramento con modalità telematica in data 10 agosto 2024, con inizio operazioni peritali il 30 agosto 2024 presso gli immobili di causa.

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

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	10.08.2024	(giuramento telematico – esito positivo)	fascicolo
	Fascicolo telematico	varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto (Telematico)	23.08.2024 e varie	Mappa censuaria Visura storica per soggetto Planimetria catastale Elaborato planimetrico presente	fascicolo ALL. 1 ALL. 1.a ALL. 1.b
		29.11.2024 6.12.2024	Ispezioni ordinaria per immobile e per soggetto Presenza visione atti registrati (atto d'obbligo e affrancazione usi civici)	ALL. 2.a ALL. 2.b
GOOGLE	Immagine aerea dell'area – Inquadramento Territoriale	varie	Immagini selezionate e allegate nel presente elaborato peritale	relazione
REGIONE LAZIO	Indagine, individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	ALL. 8; 8a
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica Istanza Prot. 45314 26.08.2024 (all.3)	Permesso di Costruire n° 85/03-54 del 15.11.2004 intestata a soc. EDILGER 90 arl - titolo Permesso di Costruire n° 7 del 08.02.2007- pratica ed. n. 68/06 intestata a soc. EDILGER 90 arl stralcio ;		ALL. 3.a ALL. 3.b
		Attestazione ai sensi del DPR 380/2001 art. 25 c. 4 di agibilità /abitabilità prot. 0023714 del 23.05.2017 Comunicazione inesistenza pratiche edilizie (CILA, SCIA, condoni)		ALL. 4 ALL. 3.c
ARCHIVIO NOTARILE E CONSERVATORIA DI CIVITAVECCHIA	Verifica usi civici Atto di affrancazione presa visione in Conservatoria in data 06.12.2024;	Affrancazione con atto a rogito notaio Nino Filippo Corrado di Roma in data 08.06.2000, repertorio 38444, trascritto a Civitavecchia il 22.06.2000, formalità 3512		ALL. 6 ART. II. B

AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, planimetrie catastali dell'immobile	ALL. 1, 1.a	
	Conservatoria	Visure ipotecarie per soggetto e per immobile	ALL. 2.a, 2.b	
	Locazioni	L'abitazione è luogo di residenza del nucleo familiare	--	
ANAGRAFE	Istanza 26.08.2024 prot. 00045316 Sollecito del 08.10.2024 prot. 53795 (ALL. 5.a, 5.b)	Certificato cumulativo completo n° 6118/2024 del 08.10.2024	ALL. 5.c	
ARCHIVIO NOTARILE E CONSERVATORIA DI CIVITAVECCHIA	Atto Compravendita Visionato presente nel fascicolo	Atto <i>compravendita</i> Atto di compravendita, rep. n. 2995 n° racc. 2061, Notaio Dott. Bassino Emanuele, del 30.07.2018 - Registrato Uff. Terr. Civitavecchia il 02/08/2018 n°5311;	ALL. 6 e fascicolo	
	Atto d'obbligo presa visione in Conservatoria in data 29.11.2024;	Atto d'obbligo rep. n. 52357 n° racc. 14853, Notaio Dott. Filippo Corrado, del 25.01.2007 - Registrato Uff. Terr. Roma2 il 06.02.2007, trascritto a Civitavecchia il 01.02.2007 n°886	ALL. 6 ART.II. A	
	Atto Ultraventennale	Certificato notarile 05.07.2024	fascicolo	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo di accesso e rilievi	30.08.2024	POSITIVO	ALL. 7
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	21.01.2025		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		no	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione della casa coniugale		Non sussiste	

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

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario – vedi quesito 1.C)-c1	-----		X	
Certificato notarile – vedi quesito 1.C)-c2	Notaio Niccolò Tiecco, del 05.07.2024		---	La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni in esame
Segnalazioni al Giudice: Il precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'acquisizione di certificati ipotecari con ispezioni al 29.11.2024, per immobile e per soggetti indicati in atto. (ALL. 2.a, 2.b)				

Quesito 1.B) 1.G)

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

- **FORTI ANDREA**

- Ristretta

COMUNE DI CERVETERI, **fg. 37, p.lla 1950 sub 5 e sub 13 graffate** – Tipo ville/ villino

ANNOTAZIONE del 21.04.2009 – Reg Part. 786 Reg. Gen. 5338 Pubblico Ufficiale Macrì Roberto Rep. 1408/1042 del 18.02.2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO. Formalità di riferimento iscrizione 2473 del 2007

TRASCRIZIONE a favore del 02.08.2018 – Reg Part. 5311 Reg. Gen. 7525 Pubblico Ufficiale Bassino Emanuele Rep. 2995/2061 del 30.07.2018 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA immobili siti in Cerveteri (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE contro del 17.06.2024 – Reg Part. 4951 Reg. Gen. 6426 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Civitavecchia Rep. 1798 del 31.05.2024 immobili siti in CERVETERI (Rm) SOGGETTO ACQUIRENTE

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

Comune di Cerveteri: Immobile FG. 60, p.lla 1287 sub 9 e sub 3 graffate – Tipo ville/villino - A/7

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
FORTI Andrea	NO
PROVENIENZA (atto compravendita c/o Conservatoria di Civitavecchia): (ALL. 6 e fascicolo)	
Atto di Compravendita – trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 02.08.2018 Reg Part. 5311 Reg. Gen.7525, Notaio Dott. Emanuele Bassino Rep. 2995, raccolta 2061 del 30.07.2018 con il quale la sig. FORTI Andrea acquista il diritto di proprietà gravato dal diritto di abitazione, e i sigg. FORTI Gianluca e Zeppieri Francesca acquistano il diritto di abitazione vitalizio con reciproco diritto di accrescimento al più longevo, per l'intera proprietà dalla società "EDILGER 90 S.R.L." con sede in Bracciano, via del Fornaccio n°18, CF. 03772261008.	

Quesito 1.E)

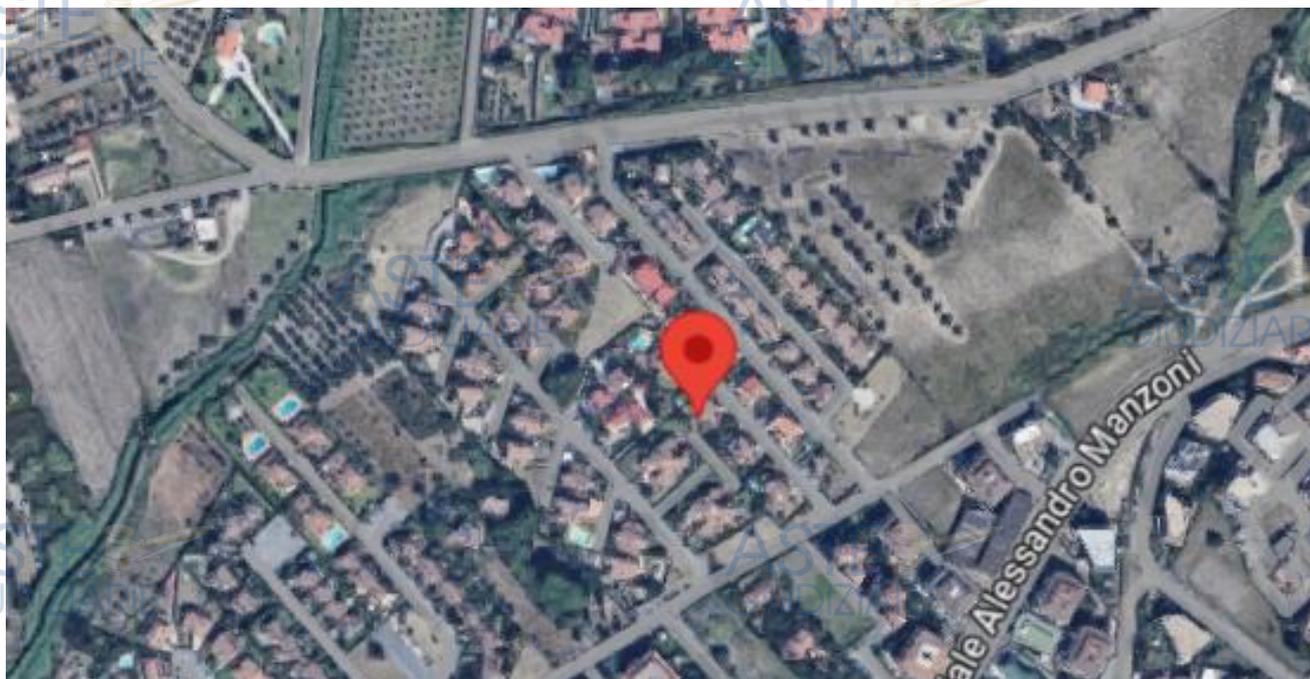
-e1 – Certificato di Stato Civile:

Il precedente NON ha depositato il certificato di Stato Civile e Residenza; il CTU ha provveduto ad acquisire la certificazione n° 6118/2024 (vedi All. 5.c)

-e2 – Certificato di matrimonio:

L'esecutato è celibe, da certificato contestuale (vedi ALL. 5.c)

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO



Individuazione aerea dell'immobile – Google maps

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobile	Tipo: VILLINO porzione di bifamiliare							
COMUNE	CERVETERI							
VIA / CIVICO	COLLE DELL'ASINO N° 8/E							
PIANO/INTERNO	Terra, Primo e Seminterrato							
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE (mq)						
	S1	Taverna* 62,00* Wc* 2,89*						
	PT	Soggiorno 17,90 Bagno 1 2,85 Scala 5,50 Cucina* 8,65* Veranda chiusa* 7,36*						
	P1	Letto1 11,52 Cabina armadio 4,40 Disimpegno 2,22 Letto2 7,29 Ripostiglio pertinenza residenziale 5,98 Bagno2 4,17						
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq142,73						
Accessori dell'immobile		SUPERF. CALPESTABILE (mq)						
PT	Portico lato strada 17,49 Patio esterno coperto 11,23 Patio esterno coperto* 11,54*							
P1	Balcone 1 6,26 Balcone 2 6,26							
PT	Giardino 296,00							
Sono riportate in rosso le superfici * non conformi con il titolo edilizio								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		TAV. 1/ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						
CONFINI								
altra proprietà, Via Colle dell'Asino, altra proprietà								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
37	1950	5 13	1	A/7	2	Vani 6,5	Totale: mq 111 Escl. aree scoperte: mq 111	€ 1.091,02
Indirizzo: via Colle dell'Asino 8/E , Piano S1- PT- 1, Comune di Cerveteri								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Porzione di un villino bifamiliare sviluppato su tre livelli, collegati a mezzo di una scala in muratura, composta da:								
<ul style="list-style-type: none"> - piano terra: soggiorno, cucina, bagno con finestra, portico, veranda chiusa, patio esterno e grande giardino. - primo piano: camera matrimoniale con guardaroba, cameretta, studio, bagno e due balconi. - piano seminterrato: unico ambiente con angolo cottura e camino, bagno. 								
Il piano terra ha altezza interna mt 2,70, il piano primo al colmo di mt 3,90 ed all'imposta di mt 2,70, il piano seminterrato mt 2,52.								
Le pavimentazioni sono in gres, le finiture murarie dei bagni, dell'angolo cottura e della cucina sono in gres porcellanato, le pareti e i soffitti e controsoffitti sono intonacati e tinteggiati in colori chiari.								
Gli infissi e gli scuri sono in pvc, le finestre e porte finestre con serramento a doppio vetro.								
I portici lato strada e lato interno presentano dei parapetti in muratura.								
Sono presenti sia nel patio esterno- ove la copertura è in parte con solaio in laterocemento ed in parte in tavolato di legno, coperto in estradosso da tegole- che nel portico lato strada delle vetrate amovibili (VEPA).								
Sono presenti nel giardino un piccolo ripostiglio in muratura, addossato al patio, ed un manufatto in legno, prefabbricato, ad uso ripostiglio. (vedi TAV.1)								

Ottima esposizione solare.

Il riscaldamento è autonomo. È presente l'impianto di condizionamento e l'impianto di videosorveglianza. L'immobile è in ottimo stato di manutenzione.

L'immobile è stato ultimato nel 2009.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile fa parte di una lottizzazione, quindi si accede dalla strada principale – via Colle dell'Asino- attraverso una viabilità interna. È situato nel terzo edificio, al civico 8/E.

Attualmente è intonacato e tinteggiato con colori naturali, con copertura a doppia falda. L'area di pertinenza è delimitata fronte strada e lateralmente alle proprietà limitrofe da un muretto con recinzione (ferro e legno) e verso altra proprietà, lato mare, con una recinzione costituita da un muretto e rete metallica. Si accede tramite un cancello pedonale ed uno carrabile.

È situato in un contesto ricercato, tranquillo e ben collegato ai principali servizi.

Quesito 2.B)

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

Atto compravendita (all.6- art. VI)

VI - La parte venditrice dichiara sotto la sua personale responsabilità che trattasi di cessione di fabbricato, diverso da quelli strumentali di cui all'art.10 n°8ter del DPR 633/1972, effettuata decorsi cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione dall'impresa costruttrice dello stesso e di non optare per l'applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 10 n°8 bis del citato DPR, con conseguente applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura proporzionale.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Nell'atto di pignoramento il bene è descritto come da visura catastale allegata

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

-a1: non sussiste

Si rilevano difformità edilizie tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Ufficio Urbanistico e l'Agenzia del Territorio (VEDI quesito 4.E).

Attualmente esiste il civico che catastalmente non è indicato in catasto (SC).

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

L'aggiornamento catastale è subordinato alla regolarità urbanistica del bene – VEDI quesito 4.E)- pertanto al momento non è possibile procedere in tal senso.

In tale sede sarà opportuno integrare il doc-fa con la variazione toponomastica per esatto numero civico.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie _SI

L'estratto mappale è presente nel fascicolo

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) – PRG, PTPR

Strumento urbanistico comunale:

Si riportano le indicazioni del Piano Regolatore del Comune di Cerveteri, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3505 del 07.06.80 e n.5852 del 06.11.80, e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 170 del 11.07.1981, ove l'area è denominata "E/4- Estensione n°4" - zona ad espansione residenziale n°4", art. 11 delle NTA. (ALL. 8)

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

La presenza del vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela paesaggistica previste dal P.T.P.R. - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), che classifica l'area in esame in parte come "Paesaggio agrario di rilevante valore" (ALL. 8.a)

Dall'esame della tavola B (Beni Paesaggistici) del PTPR, l'area interessata risulta vincolata ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., in quanto sussiste "bene paesaggistico" vincolato ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett. a, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio_ D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i_ art. 136 punti c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche beni paesaggistici sottoposti a vincolo tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 8 delle NTA PTPR vigente. (ALL. 8.a)

Quesito 4.B) - CDU

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

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia: L'immobile fa parte di un piano di lottizzazione denominato "Poggio dell'Asino".

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate con Permesso di Costruire n° 54 del 15.11.2004 intestato a Soc. EDILGER 90 a r.l., Amm.re unico Geronzi Luigi ed altri (ALL. 3.a).

Successivamente con Permesso di Costruire n°7 del 08.02.2007 intestato a Soc. EDILGER 90 ar.l., Amm.re unico Geronzi Pacifico, è stata autorizzata l'esecuzione dei lavori per n°14 unità residenziali nel Pdl "Poggio dell'Asino"- lotto n°3. Il progetto comprende più edifici realizzato su tre livelli, come meglio riportato nell'elaborato grafico, con la presenza di 7 edifici bifamiliari, con accesso indipendente, disposti nel lotto n° 3 della lottizzazione convenzionata. (ALL. 3.b)

L'immobile di cui alla presente procedura è parte della terza sagoma a partire dalla strada Colle dell'Asino; nell'elaborato di cui al PdC 7/2007 si presenta su tre livelli: il piano seminterrato con cantina e ripostiglio, al piano terra con un salone/angolo cottura e bagno, due portici oltre locale accessorio e patio, al primo livello con letto, studio, ripostiglio, bagno e due balconi (ALL. 3b).

Requisito per il rilascio del PdC è l'atto d'obbligo del 25.01.2007, rep. 52357, reg. a Roma2 il 6.02.2007, formalità n°886, che vincola la società costruttrice e successivamente i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, il mantenimento permanente ed irrevocabile della destinazione d'uso a non residenziale del locale cantina, accessori, studio e ripostigli.

Non sussistono ulteriori pratiche edilizie successive l'atto di compravendita (ALL. 3.c).

La planimetria catastale, data presentazione 02.12.2008, (ALL. 1a) risulta conforme rispetto l'elaborato grafico allegato al PdC n°7/2007, ma difforme con lo stato dei luoghi per le destinazioni d'uso e piccoli ampliamenti di superficie e cubatura. (Tav. 1A)

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità: Si riporta attestazione di agibilità ai sensi del 4° comma, art. 25 del DPR 380/2001 e smi, di cui al prot. 23714 del 23/05 o 06/2017 (ALL. 4)

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Immobile oggetto di EI _ fg 37, p.lla 1950 sub 5-13

DIFFORMITÀ EDILIZIE in riferimento al PdC n°7/2007:

A- Al piano terra nel soggiorno è stato eliminato un piccolo tramezzo. Il locale accessorio è stato accorpato all'abitazione, attraverso un'apertura nel muro divisorio, con conseguente cambio di destinazione d'uso in superficie residenziale (attualmente è presente una cucina) e relativo aumento di cubatura residenziale.

Esternamente in corrispondenza dei portici presenti sui due lati dell'unità abitativa sono stati realizzati dei parapetti in muratura: in quello lato interno sono stati posizionati serramenti in pvc e vetri con conseguente chiusura dello stesso e ampliamento di superficie utile e cubatura, mentre in quello lato strada è stata posizionata una vetrata amovibile panoramica.

Esternamente il patio è stato ingrandito attraverso la chiusura delle asole di luce presenti in copertura, nel solaio inclinato, con tavole in legno e tegole in cotto, con conseguente aumento della superficie utile coperta. È stata realizzata una parete in muratura "attrezzata" (camino, forno, cucina in muratura), ed è stata posata in opera una

vetrata amovibile panoramica per i tre lati aperti. Esternamente è stato realizzato, in muratura, un piccolo vano ripostiglio con conseguente ampliamento di superficie non residenziale e aumento di cubatura.

È presente nel giardino una piccola struttura prefabbricata in legno.

B- Al piano seminterrato è stato eseguito un cambio di destinazione d'uso rispettivamente da cantina in taverna con angolo cottura e da ripostiglio in bagno. Sono presenti delle strutture in legno e cartongesso quali arredi e camino. Si rileva un aumento dell'altezza interpiano, rispetto a quanto indicato in PDC di circa 12 cm.

Si riscontra quindi un aumento di superficie e cubatura residenziale.

C – Al piano primo è stata realizzata all'interno della camera da letto una cabina armadio, mentre il vano con destinazione studio è adibito a camera da letto singola.

D – Nel giardino è presente un piccolo manufatto prefabbricato in legno.

SANABILITÀ:

Premessa: Per le difformità riguardanti i cambi di destinazione d'uso da locali accessori, cantine, ripostiglio a residenziale si richiama l'atto d'obbligo del 2007 (riportato nel quesito 4.C), che impone il mantenimento delle destinazioni d'uso come definite nell'elaborato grafico allegato, dalla società costruttrice e dagli aventi causa.

Ciò rende, a parere della scrivente CTU, non possibile procedere con istanze di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso e per l'ampliamento residenziale, poiché il vincolo imposto dall'atto d'obbligo su richiamato, rende inapplicabile qualsiasi norma legislativa (rif. art. 23- ter, D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 – cd "Decreto Salva Casa"); si ritiene che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Inoltre, il vincolo paesaggistico rende le modifiche esterne (muretti dei portici) modifiche prospettiche e quindi sottoposte a richiesta di parere favorevole dell'Ente preposto al vincolo.

Per il **punto A** è possibile procedere con la sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/2001 (tardiva CILA) per il ripristino dello stato dei luoghi per le opere interne, consistente nella eliminazione della porta tra il locale accessorio (attualmente la cucina) e la parte residenziale e la conseguente rimozione della cucina comprensivo del risarcimento dei muri. Segue che dovranno essere ripristinati gli allacci idrici, del gas ed elettrici per riposizionare la cucina all'interno della zona residenziale.

Per i portici si dovrà provvedere all'eliminazione dei muretti parapetti, della chiusura della veranda e quindi dei vetri che costituiscono la chiusura amovibile (VEPA).

In riferimento al patio dovranno essere ripristinate le aperture originariamente presenti sul solaio inclinato, in modo da ripristinare la superficie porticata come meglio indicata da PdC. Si dovrà provvedere alla eliminazione della parete in muratura e del ripostiglio posizionata su esso, contestualmente la rimozione delle vetrate presenti, poiché posizionate su una superficie porticata difforme.

Per le difformità di cui al **punto B** non è possibile procedere con la sanatoria in virtù dell'atto d'obbligo sopra richiamato: si prevede il ripristino dello stato dei luoghi.

Per la maggiore altezza del piano seminterrato si richiama art. 34- bis, D.L. 69/2024 convertito in L. 105/2024 – cd "Decreto Salva Casa", comma d, per la tolleranza costruttiva applicabile pari al 5% , preso atto che la superficie utile assentita sia < a mq 100.

Per l'**abuso C**, in riferimento alla creazione della cabina armadio, la stessa può essere definita con l'istanza di tardiva CILA di cui al punto A.

Per l'uso dello studio in camera da letto singola trattasi sempre di superficie residenziale, ma si rileva la difformità formale per la presenza del letto singolo poiché in contrasto con il DM del 05.07.1975 – la superficie minima per una camera singola è di mq 9,00. Il vano adiacente mantiene la destinazione d'uso di ripostiglio, pertinenza abitativa.

Per il **punto D**, trattasi di un manufatto precario, non infisso rigidamente al suolo, quindi amovibile, con superficie inferiore a mq 20 , attività libera e consentita come previsto nell'allegato A DPR 31/2017 , A.12.

Costi:

A-B_ Redazione e presentazione di una SCIA in sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi sia per le difformità interne che per quelle esterne ed aggiornamento catastale con redazione e deposito DOCCA

- 3.500,00 per il tecnico incaricato

- 1.250,00 per sanzioni e diritti (1000 sanzione +200 diritti+ 50 dc)

A-B_ Ripristino stato dei luoghi e ripristino della situazione originaria-

- Rimozione della porta e ripristino della muratura tra locale accessorio e residenziale

- Rimozione cucina e nuova creazione dell'angolo cottura (impianti)_ 3.000,00euro

- Demolizione dei muretti presenti nei portici, rimozioni delle vetrate in pvc (veranda) e delle vetrate amovibili panoramiche comprensivi di oneri e trasporto a discarica 2.500,00 euro

- Ripristino del patio, con demolizione parete attrezzata e del piccolo ripostiglio, riapertura di porzione di solaio, con conseguente rimozione del tavolato di legno e della copertura in cotto, rimozione vetrate amovibili almeno sui due lati non consecutivi, comprensivi di oneri e trasporto a discarica 5.000,00 euro
 - Ripristino al piano seminterrato della cantina e ripostiglio, con rimozione dell'angolo cottura e del bagno, risarcimento murario comprensivo di oneri per la discarica 3.500,00 euro
- a corpo 14.000,00 euro

In conclusione, si prevedono i seguenti costi:

TOTALE COSTI PREVENTIVATI: € 18.750,00

*Importi per pratiche edilizie: <https://www.comune.cerveteri.rm.it/documento-pubblico/diritti-di-segreteria-procedimenti-urbanistica-e-ambiente>

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

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:	paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 134, c1	
Vincolo storico:		X
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		X
Vincolo di indivisibilità:		X

Si allega stralcio PTPR (ALL. 8a)

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: <i>La parte dichiara che non esiste alcun condominio.</i>
Spese straordinarie già deliberate: <i>come sopra</i>
Spese condominiali: <i>come sopra</i>
Altro:-

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

Per il terreno originario, identificato catastalmente al fg 37 p.lle 4,13, 408, il Comune di Cerveteri ha concesso l'affrancazione del canone enfiteutico, a seguito di autorizzazione come da delibera di Consiglio Comunale n°164 del 13.11.1991, con atto rep 38444 racc. 9176, Notaio Nino Filippo CORRADO, in data 8.06.2000, atto propedeutico al rilascio del P.d.C 7/2007

Si è visionato atto originale con ispezione in conservatoria del 6.12.2024.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Fg 37 p.la 1950 sub 5-13	x	Dall'esecutato e dalla sua famiglia

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Fg 37 p.la 1950 sub 5-13	FORTI ANDREA	Atto di Compravendita– trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 02.08.2018 Reg Part. 5311 Reg. Gen.7525, Notaio Dott. Emanuele Bassino Rep. 2995, raccolta 2061 del 30.07.2018	Trascrizione del 17.06.2024 – Reg Part. 4951 Reg. Gen. 6426 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Civitavecchia Rep. 1798 del 31.05.2024

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

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

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione: l'immobile è occupato dal proprietario_ non sussiste</i>
<i>Opponibilità – non risultano atti o contratti opponibili</i>

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**Quesito 7.A) – Quota di pignoramento**

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.la, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
LOTTO unico	FORTI Andrea	Fg 37 p.la 1950 sub 5-13	1/1	trascritto Conservatoria di Civitavecchia il 02.08.2018 Reg Part. 5311 Reg. Gen.7525.

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u> l'immobile non è suscettibile a separazione

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u> Non è possibile dividere l'immobile in due distinti appartamenti poiché da titolo edilizio la superficie residenziale è organizzata tra piano terra e piano primo, con distribuzione funzionale tale che una divisione tra i livelli comporterebbe la mancanza di requisiti minimi di abitabilità (DM 5.07.1975- requisiti minimi abitativi) .
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Villino sito in Cerveteri, loc. Poggio dell'Asino, via Colle dell'Asino 8/E- piano S1- PT- P1, Fg 37 p.la 1950 sub 5-13
--

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

- **Superficie commerciale e valutazione sulle difformità edilizie riscontrate**

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

- il piano terra, attualmente ad uso residenziale, è stato calcolato come da DPR 138/1998; il locale accessorio è conteggiato con le superfici ragguagliate. Le superfici residenziali non autorizzate sono conteggiate con le destinazioni indicate del titolo;
- piano primo, uso residenziale, ma con vani ad uso ripostiglio residenziale, conteggiate ai fini della cubatura , calcolato nella sagoma della superficie residenziale commerciale;
- piano seminterrato, attualmente uso residenziale, ma con destinazione d'uso da titolo edilizio "cantina" è stato calcolato come superficie pertinenziale.

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

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

- le superfici residenziali sono misurate al lordo delle murature interne, conteggiando le perimetrali esterne e, fino alla mezzeria, le pareti divisorie;
- le cantine e i ripostigli qualora comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 50%;
- le cantine e i ripostigli qualora non comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 25%;
- i balconi, patii e terrazzi, qualora comunicanti con i vani principali, sono calcolati al 30% fino a mq 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;
- i balconi, patii e terrazzi, qualora non comunicanti con i vani principali, sono calcolati 10%;
- i giardini esterni, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sono calcolati al 10% e del 2 per cento solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale;

LOTTO UNICO		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n°138/1998)	Sup. ragguagliata
VILLINO Fg 37 p.IIa 1950 sub 5-13	PT e P1	mq 80,35 mq 9,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 80,35
Accessori	Cantina e ripostiglio S1	mq 64,89	50%	mq 32,45
	Locale accessorio PT	mq 8,65	25%	mq 2,16
	Portici PT, Balcone P1	mq 24,85 mq 12,52	30% e 10% sup. > 25mq	mq 8,74
	Patio PT	Mq 11,23	10%	mq 1,12
	Porzione esterna al patio Giardino	Mq 11,54 mq 296	10%	mq 30,75
			totale	Mq 155,57
			Superficie commerciale	Mq 156,00

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

Descrizione metodo

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

Si riportano a seguire le quotazioni immobiliari per l'abitazione aggiornate, rispetto la stima sommaria, a dicembre 2024, riscontrando che ad oggi permane un'alta dinamicità di mercato, con l'andamento in salita per circa 2,1%, con:

- da rilevazioni del Borsino Immobiliare relative al 2024 per la località nella quale si trova il manufatto: la destinazione analoga prevalente da considerare è quella relativa agli immobili uso residenziale, tipologia abitazioni civili- ville villini;
- dai dati dall'Agenzia del Territorio al primo semestre 2024: l'area di riferimento per il reperimento dei valori è "zona periferica/Periferia- Tyrsenia (via Settevene Palo)" – codice di zona D1, Microzona catastale 2- tipologia prevalente – Abitazioni civili - destinazione d'uso residenziale.
- per le stime limitrofe del valore d'immobili con le stesse caratteristiche (3 immobili- uno di quelli della stima sommaria non è più presente nei portali ed è stato sostituito con uno analogo per tipologia).

Tipologia immobile	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Villino (porzione bifamiliare)	Val. locali	Min. 1.926 ÷ Max. 2.548	€/mq 1.793,00
	OMI 1 sem 2024	Min. 1.400 ÷ Max. 2.050	
	BI	Min. 1.107 ÷ Max. 1.726	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

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

COEFFICIENTE DI MERITO

Piano terra o rialzato con giardino - piano primo		0%
Stato conservazione esterno	Ottime condizioni	7,5%
Stato conservazione interno	Ottime condizioni	7,5%
Luminoso		10%
esposizione vista	mista	0%
edificio 1-20 anni	Ottimo stato	0%
riscaldamento	Autonomo	5%
	tot	30%

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq con arrotondamenti	€/mq	Valore di mercato
Fg 60 p.la 1287 sub 9-3	156,00	1.793*+30%	
Fg 37 p.la 1950 sub 5-13		2.330,00	363.480,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 363.500,00

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

Costo Regularizzazione abuso	€ 18.750,00
------------------------------	--------------------

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

Descrizione: nessuno

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -

Lotto unico Immobile sito in Cerveteri, loc. Poggio dell'Asino, via Colle dell'Asino 8/E, Fg 37 p.la 1950 sub 5-13	€ 344.750,00	EURO TRECENTOQUARANTAQUATTROMILA SETTECENTOCINQUANTA/00
---	---------------------	--

Civitavecchia, li 11.12.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Nunziata Francesca Musolino

CAPITOLO 5 – ALLEGATI



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



- ALL. 1** Visura storica per immobile
ALL. 1.a Planimetria catastale
ALL. 1.b Elaborato planimetrico presente AdT
ALL. 2a. 2b Visure ipotecarie-conservatoria
ALL. 3 Istanza accesso agli atti
ALL. 3.a PdC n°54/2004_ titolo
ALL. 3.b PdC n°7/2007_ stralcio
ALL. 3.c Comunicazione inesistenza istanze edilizie successive il titolo
ALL. 4 Attestazione agibilità
ALL. 5.a, b, c Certificato contestuale e relative istanze
ALL. 6 Atto di compravendita- vedi fascicolo
ALL. 7 Verbali di accesso ai luoghi
ALL. 8 Stralcio di PRG
ALL. 8a Stralcio di PTPR A e B



Non sono state inviate dalle parti osservazioni alla prima stesura.
 Si corregge un refuso a pag. 15 per esatta identificazione catastale del bene.

Civitavecchia, lì 30.12.2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Nunziata Francesca Musolino

All. 9 Ricevute invio 1 stesura

