

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

*Verbale di deposito di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (relazione finale)*

*Il giorno ..... del mese di Febbraio dell'anno 2016 si è personalmente presentato, presso il sottoscritto Cancelliere, il geom. Vincenzo Ceniti con domicilio eletto presso la propria abitazione in Tarquinia L.go del Cireneo 15, il quale, nominato c.t.u. nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 225/2008 del R.E., deposita il proprio elaborato peritale+3 copie della Descrizione del Bene, da allegare alla vendita, così come disposto dal G.I., oltre il supporto in **CD rom** contenente il progetto peritale e gli allegati alla prima c.t.u.*

*Del che è stato redatto il presente verbale, il quale è letto e sottoscritto*

*Addi: \_\_\_\_\_*

*Il cancelliere*

*Il c.t.u.*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CIVITAVECCHIA**

---

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva N. 225/2008

Giudice Esecutivo: Dott.ssa Paola Romana Lodolini

Procedente: UNICREDIT s.p.a.

Esecutati: 

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA (c.t.u. iniziale +integrazione)**

**1- Premessa:**

All'udienza del 04/05/2012 il Giudice delle Esecuzioni dava incarico al sottoscritto geom. Vincenzo Ceniti nato a Tarquinia il 15/01/1943 iscritto all'Albo dei Geometri della prov. di VT con il numero d'ordine VT426, di espletare consulenza tecnica, assegnandogli, sotto il vincolo del giuramento di rito, i quesiti appresso enunciati. Tale relazione veniva depositata dal sottoscritto nel mese di Novembre 2012. Successivamente, a seguito di una nuova ed importante documentazione di origine comunale trasmessa dal custode dell'immobile alla cancelleria delle E.I. in data 13.01.2015 riguardante il bene pignorato, il G.I., in data 17/01/2015, disponeva che il CTU procedesse alla redazione di una relazione integrativa a valutazione del contenuto di tali documenti. Relazione quest'ultima che il sottoscritto depositava ad integrazione della c.t.u. nel mese di Luglio 2015. All'udienza del 30/10/2015 il G.I. assegnava al sottoscritto l'incarico di conglobare in un unico accorpamento sia la CTU depositata nel novembre 2012 sia la relazione integrativa trasmessa successivamente in data Luglio 2015.

---

**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;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

2) **descriva, previo necessario accesso**, 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.);

3) **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;

4) **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;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **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 disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

7) **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) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, 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;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

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

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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).

Disponeva inoltre il Giudice che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **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 **quarantacinque** 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;
- c) **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;
- d) **depositi**, 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

f) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Rinviava quindi il G.E. alla data del **30/11/2012 l'udienza** per l'emissione dell'ordinanza di vendita del bene pignorato.

## 2- Operazioni Peritali

3.1 Indagini presso l'Agenzia del Territorio di Roma, sez distaccata di Civitavecchia effettuate in data 24/05/2012 per l'acquisizioni dei documenti catastali;

3.2 Sopralluogo eseguito in data 29 Giugno 2012, per l'accesso al bene pignorato, previo appuntamento telefonico concordato con [REDACTED]. Vedi verbale di accesso (All.to A).

3.3 Indagini condotte presso il Comune di Cerveteri in data 05 Giugno 2012 e 27 Luglio c.a. all'Ufficio Edilizia-Urbanistico e l' Ufficio Condoni.

3.4 Ispezione eseguita presso l'Agenzia del territorio Ufficio RR.II. di Civitavecchia effettuata sulle trascrizioni ed iscrizioni degli immobili in oggetto in data 26/06/2012.

## 3- Risposta ai quesiti

Il sottoscritto CTU relaziona quanto segue sulla base dei quesiti formulati dal G.E e qui di seguito riportati.

### 4.1 - 1° QUESITO

13) **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

Foglio 38 part. 532 e 533 graffate sub 501 Categ C/6, Cls. 5 mq. 90 RC:= € 139,44 (garage), part. 532 sub 502 lastrico solare senza reddito.

**Ipoteca:**

1- iscritta il 12 Marzo 2003 al n. 492 di formalità per € 308.000,00 a favore di Unicredit Banca s.p.a. contro [redacted] appresso nominata, a garanzia di un mutuo venticinquennale di € 154.000,00 concesso con atto Notaio Tullio Cimino del 5 Marzo 2003, rep. 50008;

2- ipoteca di € 450.000,00 iscritta a Civitavecchia il 20 Dicembre 2004 al n. 3697 di formalità a favore della Banca di Roma s.p.a. e contro [redacted] a garanzia di un mutuo trentennale di € 225.000,00, con atto notaio Cesidio Di Fazio di Roma del 17 Dicembre 2004 rep. 16096.

**Pignoramento Immobiliare:**

1. trascritto a Civitavecchia in data 3 Ottobre 2008 al n. 6508 di formalità a a favore di Unicredit Banca di Roma s.p.a. [redacted] a gravare la sua quota di  $\frac{1}{2}$  di quanto in oggetto in base ad atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 21 Luglio 2008 n. 14884;

2. trascritto a Civitavecchia in data 3 Ottobre 2008 al n. 6509 di formalità a a favore di Unicredit Banca di Roma s.p.a. contro la sola [redacted] gravare la sua quota di  $\frac{1}{2}$  di quanto in oggetto in base ad atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 22 Luglio 2008 n. 2828.

3. La relazione notarile precisa inoltre che l'ipoteca iscritta il 12.03.2003 al n. 492 contro la dante causa degli attuali proprietari [redacted] che l'ipoteca iscritta il 24.12.2004 al n. 3697, è contro [redacted] che il pignoramento trascritto il 03.10.2008 al n. 6508 è [redacted] che il pignoramento trascritto il 03.10.2008 al n. 6509 è contro [redacted] e che non esistono, a gravare quanto in oggetto, formalità pregiudizievoli contro le appresso nominate danti causa [redacted]

4.4- **Provenienza:** L'atto di provenienza del bene è indicato nella relazione notarile allegata (All.to N1) e qui appresso riportato.

1- Atto Notaio Pensabene Perez del 29 Ottobre 1990 rep.72979, trascritto a Civitavecchia il 15 novembre 1990 al n. 6268 di formalità, [redacted] con sede a Ladispoli vendeva al [redacted] con sede in Roma;

2 - atto a rogito dello stesso Notaio del 8 Luglio 1994 rep. 92203 trascritto a Civitavecchia il 21 Luglio 1994 al n. 3043 di formalità, la nomina [redacted] ROMA vendeva quanto in oggetto a [redacted]

3 - atto Notaio Tullio Cimino di Roma del 5 Marzo 2003 rep. 50007, trascritto a Civitavecchia il 12 Marzo 2003 al n. 1884 di formalità , la nomina [redacted] vendeva quanto in oggetto [redacted]

4 - atto Notaio Cesidio Di Fazio di Roma del 17 Dicembre 2004 rep. 16095, trascritto a Civitavecchia il 24 Dicembre 2004 al n. 8652 di formalità, la nominata [redacted] vendeva quanto in oggetto [redacted] attuali proprietari come sopra generalizzati che acquistavano in parti eguali indivise.

**4.5- Mappe Censuarie:** Sono state acquisite presso il Catasto Terreni le relative mappe censuarie indicanti il bene oggetto di pignoramento ed allegate alla presente relazione. Si nota che il numero della particella indicata nella mappa censuaria del Catasto Terreni non corrisponde al numero della particella riportata al P.N.C.È.U. (All.to P3).

#### **5.1 2° QUESITO**

*descrive, previo necessario accesso, 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.);*

**5.2 Ubicazione e Descrizione:** L'immobile oggetto del pignoramento si trova in Comune di Cerveteri alla via Duilio Ottavi civico n. 4, angolo via G. Rossetti.

La zona è di tipo residenziale per villini a due-tre piani contenenti appartamenti per civile abitazione e si trova nella parte nuova della città a sud dal centro storico poco distante dalla strada principale via Settevene-Palo che collega il Comune di Cerveteri con la SS1 Aurelia e lo svincolo della autostrada Civitavecchia-Fiumicino. Il civico n. 4 si trova all'inizio della via in prossimità dell'incrocio con la strada di via della Madonna del Canneto.



1- Atto Notaio Pensabene Perez del 29 Ottobre 1990 rep.72979, trascritto a Civitavecchia il 15 novembre 1990 al n. 6268 di formalità, la [REDACTED] con sede a Ladispoli vendeva al [REDACTED]

2 - atto a rogito dello stesso Notaio del 8 Luglio 1994 rep. 92203 trascritto a Civitavecchia il 21 Luglio 1994 al n. 3043 di formalità, la nominata [REDACTED] ROMA vendeva quanto in oggetto a [REDACTED]

3 - atto Notaio Tullio Cimino di Roma del 5<sup>o</sup> Marzo 2003 rep. 50007, trascritto a Civitavecchia il 12 Marzo 2003 al n. 1884 di formalità , la nominata [REDACTED] vendeva quanto in oggetto [REDACTED]

4 – atto Notaio Cesidio Di Fazio di Roma del 17 Dicembre 2004 rep. 16095, trascritto a Civitavecchia il 24 Dicembre 2004 al n. 8652 di formalità, la nominata [REDACTED] vendeva quanto in oggetto [REDACTED] attuali proprietari come sopra generalizzati che acquistavano in parti eguali indivise.

**4.5- Mappe Censuarie:** Sono state acquisite presso il Catasto Terreni le relative mappe censuarie indicanti il bene oggetto di pignoramento ed allegate alla presente relazione. Si nota che il numero della particella indicata nella mappa censuaria del Catasto Terreni non corrisponde al numero della particella riportata al N.C.É.U. (All.to P3).

#### **5.1 2° QUESITO**

*descriva, previo necessario accesso, 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.);*

**5.2 Ubicazione e Descrizione:** L'immobile oggetto del pignoramento si trova in Comune di Cerveteri alla via Duilio Ottavi civico n. 4, angolo via G. Rossetti.

La zona è di tipo residenziale per villini a due-tre piani contenenti appartamenti per civile abitazione e si trova nella parte nuova della città a sud dal centro storico poco distante dalla strada principale via Settevene-Palo che collega il Comune di Cerveteri con la SS1 Aurelia e lo svincolo della autostrada Civitavecchia-Fiumicino. Il civico n. 4 si trova all'inizio della via in prossimità dell'incrocio con la strada di via della Madonna del Canneto.

La zona è una zona tranquilla con pochissimi rumori e traffico quasi assente ed è prettamente residenziale con assenza di esercizi commerciali che sono dislocati maggiormente a borderline della strada principale per Bracciano (Settevene-Palo) che attraversa la città a qualche centinaio di metri dalla via Duilio Ottavi.

L'immobile è costituito da unico appartamento con area di corte, posto su due livelli di piano: 1) - piano terra con accesso dall'ingresso condominiale di via Duilio Ottavi n. 4 e piano seminterrato, dotato anche di un secondo accesso da via G. Rossetti n. 167. Il piano terra è costituito da tre camere, ripostiglio, bagno, corridoio ingresso, scala interna, balcone a livello + ampia terrazza (lastrico solare) posta a quota più bassa che costituisce copertura di una parte del piano seminterrato; 2) - piano seminterrato, collegato al piano terra dalla scala interna, composto da camera, soggiorno, due bagni, vano scala, corridoio di passaggio, tinello, cucinino, due ripostigli, uno piccolo l'altro più grande, sala Hobby, rampa di accesso della seconda entrata da via G. Rossetti, area di corte raggiungibile dal piano terra a mezzo di una gradinata esterna.

La pavimentazione interna del piano terra è costituita da tavolato in legno, le finestre sono in legno Douglas con vetro-camera, le porte in legno tamburato, il bagno, maiolicato, è dotato di tutti i sanitari occorrenti e del vano doccia. La scala che mette in comunicazione il piano sottostante è pure in legno di pino russo con balaustra sempre in legno.

La pavimentazione interna del piano seminterrato è di tipo mista: il vano cucinino, tinello e corridoio di passaggio sono in mattoni rossi antico; il locale Hobby ha una pavimentazione in legno costituita da listelloni montati in obliquo, mentre il vano soggiorno e la camera sono dotati di una pavimentazione in grès porcellanato delle dimensioni di 30x30 circa di colore a tonalità calde. Alcune pareti del soggiorno, che è dotato anche di un caminetto all'apparenza non funzionante, sono in mattoncini a faccia-vista, così come anche il tinello, che unitamente alla pavimentazione conferiscono un po' a tutto l'ambiente una certa rusticità, suffragata anche da altre decorazioni architettoniche realizzate sempre in mattoncini.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo che gestisce entrambi i piani, con caldaia a gas metano e superfici radianti in alluminio. Gli infissi di finestra del piano seminterrato sono in acciaio con vetro semplice ed alcune sono dotate di telaio antintrusione. L'area di corte, che come sopra detto è accessibile dal piano terra a mezzo

di una scala esterna, è situata a livello del piano seminterrato ed è tutta pavimentata in pietra basaltica a forme incerte, mentre un'altra parte dell'area è giardinata ed è situata ad un piano rialzato raggiungibile da più gradinate a salire. Nell'insieme, le rifiniture dell'alloggio si possono classificare nella normalità e, l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione. Tuttavia, come riportato anche nel verbale di accesso (All.to A) al P.S. , i locali del piano seminterrato sono soggetti con frequenza ad essere interessati da un innalzamento del livello piezometrico della falda acquifera presente nel sottosuolo con conseguente allagamento della superficie di piano, causando un notevole disagio.

Per ovviare a questo problema l'attuale possessore dell'unità abitativa, ha provveduto ad installare una pompa sommersa con pozzetto di raccolta per lo svuotamento rapido delle acque da attivare nel momento in cui il fenomeno si presenta.

Dall'indagine svolta non risulta esistere alcun regolamento di condominio e non vi sono millesimi di proprietà attribuiti alla porzione immobiliare in oggetto. Il sottoscritto nel corso del sopralluogo procedeva ad effettuare le verifiche di consistenza dell'unità immobiliare in raffronto alle planimetrie acquisite presso i vari Uffici ed ad eseguire il rilievo planimetrico dell'intera unità con misuratore elettronico oltre ad effettuare le riprese fotografiche più significative dello stato dei luoghi per la documentazione degli stessi.

#### Calcolo della superficie netta dei vani

##### Piano Terra:

1- camera 1	mq.	8.00
2- camera 2	mq.	17.00
3- ripostiglio	mq.	6.86
4- bagno	mq.	4.72
5- camera 3	mq.	12.62
6- vano scala	mq.	4.90

**Sommano**                      mq.    **54.10**

Balcone a livello                      mq.    12.30  
Terrazza scoperta                      mq.    123.40

##### Piano Seminterrato:

1- camera	mq.	12.60
-----------	-----	-------

2- sogg.	mq.	23.20
3- vano scala	mq.	6.80
4- corridoio di passaggio	mq.	13.50
5- bagno 1	mq.	10.00
6- bagno 2	mq.	3.90
7- rip 1	mq.	1.90
8- rip 2	mq.	15.00
9- tinello	mq.	43.90
10- cucinino	mq.	10.40
11- sala hobby	mq.	32.50

<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>173.70</b>
----------------	------------	---------------

Rampa di accesso	mq.	48.00
Area di corte pavimentata	mq.	144.10
Area giardinata	mq.	37.60

### 6.1 **3° QUESITO**

*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;*

### 6.2- Accertamenti:

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono perfettamente conformi alla attualità del bene stesso, ad eccezione della toponomastica per quanto riguarda il locale autorimessa che viene indicato con accesso dalla via Duilio Ottavi n. 4 anziché dalla via G. Rossetti civico n. 167. Nella realtà l'immobile è bene identificato catastalmente e quindi perfettamente individuabile anche perché il fabbricato intero fa angolo tra la via Duilio Ottavi e la via G. Rossetti. Al catasto edilizio detta unità immobiliare (autorimessa) viene indicata toponasticamente al civico 39 della via G. Rossetti anziché al civico 167 come in realtà è. Questo, tuttavia, potrebbe dipendere da una rivisitazione dei numeri civici che il Comune di Cerveteri può aver effettuato successivamente.

### 6.3- Identificazione Immobili

L'immobile oggetto del pignoramento è così identificato: **1)** Appartamento sviluppato ai piani seminterrato e terra con annessa area pertinenziale distinto con l'interno n. 2 sito in Comune di Cerveteri in via Duilio Ottavi n. 4 censito al NCEU al Foglio 38 part. 608 sub 501, categ. A/2 Cls. 1<sup>a</sup> vani sette RC.= € 578,43; **2)** – autorimessa con accesso da rampa carrabile da via G. Rossetti 39 (oggi 167) comprensiva del lastrico solare di copertura a livello dell'area pertinenziale annessa all'appartamento e riportata al NCEU al Foglio 38 part. 532 e 533 graffate sub 501 Categ C/6, Cls. 5 mq. 90 RC:= € 139,44 (garage), part. 532 sub 502 lastrico solare senza reddito

Al Catasto Terreni il fabbricato è censito al Foglio 38 part.lla 859 e, sulla mappa censuaria, il fabbricato di riferimento è individuabile unicamente per la sua posizione planimetrica e per la conformazione perimetrale della sagoma di ingombro ma, il numero della particella del Catasto Terreni -859- non corrisponde con quello riportato al Catasto Urbano -608-. L'unità immobiliare è confinante con ingresso condominiale, via G. Rossetti, appartamento int. 1, altra unità immobiliare, salvo altri.

#### **7.1** **4° QUESITO**

*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;*

#### **7.2- Variazioni.**

All'Agenzia del Territorio, sezione Catasto, sono state acquisite le relative visure riguardanti il censimento delle unità immobiliari oggetto del pignoramento e solo in parte sono state acquisite anche le planimetrie inerenti in quanto alcune sono risultate mancanti perché non ancora inserite negli atti informatizzati del Catasto. Tuttavia, poiché è stata presentata domanda di condono edilizio come sarà descritto ai successivi capitoli, il sottoscritto è venuto in possesso di una copia delle planimetrie relative al condono e protocollate al Catasto in Variazione alla data del 19/06/97 protocollo n. D01897/97.

Dall'esame di quest'ultime, si nota una difformità rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo. Al piano seminterrato si è constatato che è stato suddiviso il locale adibito a sala Hobby, in soggiorno e camera da letto, inoltre è stato costituito un secondo bagno di servizio. Il locale garage è divenuto residenziale e trasformato in locale cucinino,

locale tinello, sala Hobby, per essere collegato, infine, tramite un corridoio di passaggio, al resto dell'abitazione.

La difformità rilevata viene adeguata catastalmente attraverso la variazione inoltrata al N.C.E.U. con la procedura DOCFA, così come è richiesto dal quesito e come in effetti il sottoscritto ha già provveduto ad effettuare operando una fusione tra l'appartamento, il locale autorimessa ed il lastrico solare e aggiornando pertanto i dati censuari che così vengono ora riportati:

Foglio 38, part. 608, sub 504 – 533, Zona Censuaria 1, Categ. A/2 Cls. 4^, vani 11,5, sup. catastale mq. 296, R.C. 1.662,99, piano T-S1 via Duilio Ottavi 4 (All.to V).

**8.1** **5° QUESITO**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**8.2- Utilizzazione:**

Il Piano del PRG, pone l'area interessata nella ristrutturazione Urbanistica con gli indici fissati dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici per la destinazione d'uso residenziale e commerciale: sup. minima del lotto= mq. 1.500 indice edificabilità 2,00 mc/mq per massimo n. 3 piani.

Non vi sono vincoli se non quello militare dei 5000 mt. di rispetto inserito nella fascia di servitù "G" D.M. n. 227/90.

Nei Piani PTPR la zona è riportata in Tabella "B" con la didascalia di "Aree Urbanizzate".

**9.1** **6° QUESITO**

*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 disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

**9.2- Conformità:**

All'Ufficio Tecnico dell'urbanistica ed edilizia del Comune di Cerveteri è stata rintracciata la Licenza Edilizia rilasciata a [REDACTED] con il n. 36 in data 24 Marzo 1976 e successivamente volturata al [REDACTED] con il n. 122 rilasciata in data del 25 Maggio 1976 per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in via

Madonna dei Canneti, riguardante il fabbricato di cui all'immobile pignorato. Non sono stati acquisiti i relativi elaborati grafici per la verifica della conformità dei lavori all'esistente, in quanto risultanti mancanti nella cartella del fascicolo della licenza edilizia né, si è potuto acquisire il relativo certificato di agibilità in quanto non risulta presentata alcuna domanda nel merito. La richiesta della suddetta documentazione avanzata dal sottoscritto direttamente all'Ufficio Urbanistico del Comune, veniva evasa con lettera informativa in tal senso, prot. N. 34749 del 01/10/2012 inviata al domicilio del CTU (All.to I) mediante nota di riscontro negativa.

In base a quanto sopra esposto il sottoscritto non ha potuto procedere alla verifica di conformità dell'esistente, al progetto approvato.

Nel corso del sopralluogo, l'attuale occupante l'alloggio, ha fornito gentilmente al sottoscritto copia della concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Cerveteri con il n. 739 in data 19 Luglio 2000 al [REDACTED] riguardante l'intero fabbricato di via D. Ottavi n.4 per n. 4 appartamenti compreso l'appartamento in oggetto, che viene indicato come riportato al catasto urbano al Foglio 38 part. 608 (interno 2) anziché 859. Le opere abusive riguardano gli aumenti della superficie utile residenziale S.U.R. di mq. 55.74 realizzati al piano interrato dell'appartamento interno 2 e mq. 1,36 realizzati al piano terra dello stesso alloggio.

Unitamente al documento della concessione in sanatoria, sono allegate le planimetrie catastali riguardanti la situazione dispositiva dei vani e delle superfici modificate dell'alloggio. Tale documento costituisce di fatto l'unico elaborato grafico valido, cui fare fede, per il riscontro della conformità edilizia. La ricerca condotta dal sottoscritto presso l'Ufficio dei Condoni del Comune di Cerveteri per ottenere copia conforme della documentazione sopra detta ha dato esito negativo.

Alla verifica di conformità dell'attuale situazione edilizia con l'elaborato grafico catastale allegato alla Concessione in Sanatoria n. 739/00, quale unico elaborato valido di raffronto, risulta una avvenuta fusione con cambio di destinazione, del locale adibito ad autorimessa s.n.r. con l'appartamento al piano seminterrato. Trasformato in superficie residenziale s.u.r., il locale garage è divenuto parte dell'alloggio che si è ampliato per la realizzazione del vano cucinino, del vano tinello e della sala hobby.

La ricerca effettuata dal sottoscritto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cerveteri di eventuali autorizzazioni e/o Condoni Edilizi, relativi al cambiamento di destinazione di cui sopra è risultata negativa. Pertanto le suddette opere, si configurano in un illecito edilizio.

Il caso dell'abuso edilizio, rientra, ai sensi del *combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47*, nella sanabilità del condono edilizio di cui alla L. 326/2003.

### **9.3 - Ordinanza Comunale**

In data 13.01.2015 << da notare che tale data è posteriore al deposito della prima c.t.u. avvenuta in data Novembre 2012>> perveniva al custode dell'immobile copia di una **Ordinanza n° 30/2013 emessa dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistico** del Comune di Cerveteri in data Ottobre 2013 per la <<demolizione delle opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza del permesso di costruire o in totale difformità>> riferito inequivocabilmente all'immobile oggetto del pignoramento che lo stesso custode provvedeva a depositare presso la cancelleria delle E.I. del Tribunale di Civitavecchia.

Le opere riportate nella suddetta Ordinanza sono così elencate:

- 1- la destinazione d'uso dell'autorimessa e della cantina risulta variata in civile abitazione per mq. 109,46 circa pari a mc. 297,50. l'altezza interna risulta mt. 2,65;
- 2- una parte della cantina risulta adibita a bagno;
- 3- risulta ampliata la zona di collegamento tra l'attuale zona di soggiorno e la sala Hobby per mq. 2,86 pari a mc. 8,58;
- 4- risulta variata la sagoma del locale bagno posto al piano interrato;
- 5- l'area di pertinenza interna di circa mq. 136,60 risulta oggetto di uno sbancamento per una profondità di mt. 1,80 lungo il lato Nord del Fabbricato e per mt. 0,92 lungo il lato Est il tutto per un volume totale di circa mc. 203,11, risultando fuori terra la parete Nord della palazzina e la parete Est dell'autorimessa con conseguente variazione prospettica;
- 6- Modifica dell'altezza delle finestre della sala Hobby che si affacciano lungo il lato est: da progetto mt. 0,50 ed ora mt. 1,03 circa;
- 7- Modifica numero finestre sala Hobby, situata nell'edificio principale, lungo il lato es; da progetto prevista una, ora presenti due di dimensioni 2,001L e 1,03H circa;



8- Realizzate numero 2 finestre ed una porta di accesso lungo la parete est dell'ex autorimessa;

9- realizzazione di una canna fumaria situata sulla copertura dell'ex autorimessa posta a distanza inferiore rispetto alle aperture del fabbricato principale da quella prevista dall'art. 50 del r.e.c. e cioè mt. 10,00; nell'area di pertinenza risulta presente un barbecue con canna fumaria anch'essa a distanza inferiore rispetto alla normativa vigente.


**INGIUNGE**, nell'Ordinanza, il dirigente dell'Uff. Urbanistica del Comune di Cerveteri ai soggetti responsabili già menzionati nel documento, di demolire ovvero rimuovere a propria cura e spese le opere abusivamente realizzate, come descritte in narrativa, entro il termine di gg. 90 dalla data di notifica della suddetta Ordinanza, provvedendovi in difetto di ciò, coattivamente nei termini di legge.

Si Riserva il Comune, ad un successivo momento ed ad una più approfondita indagine tecnica, se intende procedere al ripristino dello stato dei luoghi o, in caso contrario se irrorare in sua vece una sanzione pecuniaria in base ai criteri di cui all'art. 33 del D.P.R. 380/2001 da notificare con un atto successivo.

**AVVERTE**: che contro tale atto può essere presentato entro 60 gg. ricorso giurisdizionale al T.A.R. senza che questo sospenda il procedimento attivato con detta Ordinanza; che l'Amm.ne Comunale, qualora venisse presentata pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, ne esaminerà l'ammissibilità se l'intervento edilizio è conforme alla normativa vigente sia al momento della realizzazione delle opere, che al momento della presentazione della domanda in sanatoria.

Unitamente alla suddetta ordinanza ed a completamento della documentazione depositata, è allegata la **Relazione Tecnica prot. n° 73** inviata in data 02 Gennaio 2013 al Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistica ed al Corpo di Polizia Locale del Comune di Cerveteri a firma di un tecnico non meglio identificato facente parte della 3<sup>a</sup> area "Assetto e sviluppo del Territorio" Servizio Urbanistica, dello stesso Comune.

Detta relazione, compilata dallo stesso tecnico, tratta di un sopralluogo effettuato in data 26.04.2012 congiuntamente agli Agenti di P.G. sull'immobile sito in Cerveteri via Duilio Ottavi n.4 int. 2 distinto al N.C.E.U. al foglio 38 part. 608 sub 501; part. 532 graffata 533 sub 501; part. 532 sub 502, **che il sottoscritto identifica nell'immobile oggetto del pignoramento.**

Il controllo ispettivo dello stato edilizio dell'immobile, eseguito durante tale sopralluogo, è stato raffrontato agli Elaborati Grafici Progettuali depositati negli atti del Comune che nella relazione vengono indicati nel Permesso di Licenza Edilizia n. 36 del 24.03.1976 ed agli Elaborati contenuti nella Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n. 736 del Registro del 19.07.2000 intestata 

La nota conclusiva che ne segue, elenca tutte quelle opere minori non valutabili in termini di superficie e di volume, eseguite in difformità ed assenza di permesso, con la segnalazione della presenza di un'area di pertinenza interna situata al piano terra, senza che alcuna indicazione riporti, negli elaborati grafici di riferimento, che la stessa sia privata e non condominiale.

A seguito di questo nuovo evento, verificatosi successivamente al deposito della c.t.u. e riguardante l'immobile in oggetto, si prende atto della sussistenza di una serie di abusi edilizi, elencati ed accertati dall'Ufficio Urbanistico del Comune, dichiarati sulla base del raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici del progetto originale relativi alla Concessione Edilizia n. 36/1976, di cui il tecnico relatore del Comune ne era evidentemente in possesso al momento del sopralluogo.

Il C.T.U. nel corso delle indagini, non ha potuto accedere a tali elaborati in quanto, seppur specificatamente richiesti all'Ufficio competente del Comune di Cerveteri, non sono risultati presenti nel fascicolo della Licenza Edilizia così come viene sopra riportato. In tale situazione il sottoscritto non ha potuto verificare le difformità che contrariamente sono state rilevate dal tecnico dell'Ufficio Urbanistico.

Per maggior scrupolo, il sottoscritto, nell'esaminare la nuova documentazione prodotta e depositata, ha inteso effettuare al momento, un ulteriore accesso presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cerveteri, al fine di rintracciare sia gli elaborati grafici di progetto sia la Concessione in Sanatoria n.739/2000 originaria. E' emerso che, sia i grafici di progetto sia la Concessione in Sanatoria, non sussistevano né all'Ufficio Urbanistico né all'Ufficio Condoni. Un' ulteriore ricerca, da parte degli impiegati dell'Ufficio Urbanistico, è stata effettuata poi presso gli Uffici dei VV.UU. del Comune nel caso che tale documentazione, successivamente al sopralluogo del 26/04/2012, fosse rimasta ancora ivi giacente. La ricerca è risultata negativa.

**VALUTAZIONI:**

L'abuso più importante rilevato è l'aumento della volumetria del fabbricato realizzata al piano interrato. L'illecito è stato eseguito apportando la modifica alle quote del terreno dal piano di campagna, mediante uno sbancamento del terreno stesso, non previsto nell'elaborato di progetto della Concessione Edilizia rilasciata, secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata all'Ordinanza. Oltre a ciò, e sempre riportato nella stessa relazione, a livello dello stesso piano -piano interrato- è stata variata la destinazione d'uso dell'autorimessa e della cantina in S.U.R..

Sulle superfici condonate con il rilascio della Concessione in Sanatoria n.739/00, sono stati rilevati altri abusi, sempre enunciati nell'ordinanza comunale, che evidentemente sono stati commessi "successivamente" a detto condono e consistenti nell'aumento del numero con modifiche di alcune finestrate

Il punto centrale della modifica al progetto, si concentra esclusivamente sulla classificazione delle opere abusive intraprese, così come sono state elencate nell'Ordinanza Comunale.

Le opere abusive rilevate nell'Ordinanza n.30/2013 emessa dal Comune di Cerveteri e precisamente quelle elencate ai punti n° 1-2-3-4-5-8 (eccetto i punti 6-7-9) del documento stesso si conglobano tutte come "Nuova costruzione" poiché lo sbancamento del terreno eseguito nel corso dell'illecito, di fatto, ha aumentato la volumetria dell'immobile, così come è riportato nella relazione tecnica allegata all'Ordinanza stessa.

Tali opere si configurano pertanto nella **tipologia 1** della tabella "C" allegata alla L. 326/2003 del Condono Edilizio. Il valore economico per il calcolo dell'oblazione per questa tipologia per immobili residenziali è pari ad € 100,00/mq.+ 10% (Regionale), mentre per gli oneri concessori è pari ad € 55,00/mq.

Per queste opere, bisognerà procedere al calcolo economico dell'oblazione e degli oneri concessori secondo i parametri testé indicati.

Le opere rilevate ai punti 6-7 dell'Ordinanza riguardanti le modifiche del numero e delle misure delle finestre poste nella parte del piano interrato già condonata con il condono edilizio dell'85 per l'aumento della superficie utile residenziale, sono riportate, nella relazione tecnica allegata all'Ordinanza, come un abuso perpetrato successivamente al rilascio della sanatoria. Come tali, quindi, vanno inquadrare nella tipologia di abuso n°6 della Tabella "C" allegata alla L. 326/2003.

Il valore economico per questa tipologia è stabilito a Forfait in € 516,00.

Per quanto riguarda il punto 9, relativo all'abuso elencato nell'Ordinanza - *realizzazione di una canna fumaria...omissis... posta a distanza inferiore rispetto alla normativa vigente*- tale abuso non sussiste, in quanto la Suprema Corte di Cassazione con sentenza n° 4936 del 30.01.2014, ha stabilito che " *Le norme sulle distanze tra edifici, contenute nel codice civile, sono applicabili anche ai condomini di un edificio condominiale, purché compatibili con la disciplina relativa alle cose comuni, ma in caso di contrasto con essa, la norma del regolamento condominiale prevale e determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze*".

Un appunto va fatto in fine, a quanto riportato al paragrafo "*Specifica che:*" trattato nella relazione tecnica comunale, dove il tecnico compilatore, là dove vige la nota sull'area di pertinenza interna presente negli elaborati grafici in riferimento al piano terra, notifica che << *non vi è indicazione alcuna del fatto che, la stessa sia privata e non condominiale*>>. Il dubbio non sussiste, in quanto detta area, seppur nell'atto di compravendita è dichiarata come situata a livello del lastrico solare -piano terra-, quando in realtà è intervenuto uno sbancamento, che di fatto ha modificato la quota di piano, divenuta -piano interrato-, è enunciata come area di pertinenza dell'appartamento e pertanto è un'area privata e non condominiale.

#### **9.4 - Abusi Edilizi**

- Questi nuovi elementi di valutazione, per quanto riguarda la conformità dell'unità abitativa alle autorizzazioni e concessioni amministrative, consentono, unitamente alla disponibilità dichiarata dal Comune, nell'Ordinanza emessa, di accedere ad una richiesta di Sanatoria, ai sensi dell' *art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985 n° 47.*

Gli abusi edilizi sopra descritti saranno inquadrati così come segue:

il primo abuso (aumento della cubatura e della S.U.R. che incamera anche il cambio di destinazione) in **Tipologia "1"** di cui alla Tabella "C" allegata alla L. 326/2003, e così definite << *opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*>>, valutabile come "Nuova Costruzione";

il secondo abuso edilizio (modifica dell'altezze delle finestre e del numero di quest'ultime avvenuto nella parte di piano già condonata) va inquadrato nella **Tipologia**

"6" della stessa tabella, << opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume>>.

Rimane valido il Condono Edilizio richiesto ai sensi della L. 47 del 28 Febbraio 1985 e rilasciato con il n. 739/2000 in data 19 Luglio 2000, per l'aumento della S.U.R. per il quale, il sottoscritto, non ha potuto, prendere visione del relativo fascicolo. Questa sanatoria è stata inquadrata in **Tipologia "1"** della Tabella allegata alla L.47/85 per opere realizzate entro la data del 29 Gennaio 1977, la cui oblazione è indicata per un importo di L. 25.000/mq. che corrisponde a quanto versato.

La Concessione Edilizia del fabbricato difatti è stata rilasciata in data 24 Marzo 1976.

La spesa occorrente per sanare tali abusi edilizi sarà così calcolata:

superficie totale realizzata al piano interrato (v. tabella "1"

-piano seminterrato-) =

mq. 173,10

superficie condonata di cui alla Conc. in San. n. 739/00=

mq. 55,74

Differenza

mq. 117,36

**Tab"1"** oblazione = mq. 117.36x€100,00+10%

€ 12.909,60

oneri concessori = mq. 117.36x€55,00

€ 6.454,80

**Tab "6"** oblazione a Forfait

€ 516,00

**SOMMANO**

**€ 19.880,40**

A questa cifra, si dovrà aggiungere il compenso professionale del tecnico che dovrà redigere gli elaborati, ora più impegnativi, unitamente alla domanda di Condono Edilizio da inoltrare al Comune di Cerveteri ai sensi dell' *art. 46, comma 5° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985 n° 47 sulla sanabilità del condono edilizio di cui alla L. 326/2003*, che si stima in € + 3.000,00 tutto compreso.

**Il costo finale del Condono Edilizio, in base all'Ordinanza Comunale emessa, sarà quindi di € 22.880,40**

**10.1 7° QUESITO**

*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;*

l'appartamento sin dal Dicembre 2003 in forza di una compravendita stipulata mediante scrittura privata mai perfezionata.

Il detentore dell'immobile, pertanto, non ha alcun titolo che ne legittimi il possesso o una promessa di compravendita, né alcuna documentazione che abbia potuto produrre e, la ricerca in tal senso, condotta dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia in data 02/10/2012 come da richiesta allegata, ha dato esito negativo.

**13.1** **10° QUESITO**

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

**13.2- Assegnazione:** Non sussiste tale condizione.

**14.1** **11° QUESITO**

***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

**14.2- Vincoli:** Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non vi sono vincoli di natura condominiale.

**15.1** **12° QUESITO**

*15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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).*

**15.2- METODO**

Nel caso di specie nel procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (tipologia abitativa, usabilità, superficie utile, disposizione dei vani, destinazione d'uso ecc...) nonché di quelle estrinseche (ubicazione, accessibilità, collegamenti ecc...) si intende adottare il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato che un immobile simile equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità è reso contrattabile oggi sul mercato immobiliare in base alle quotazioni parametriche desunte da indagini di mercato che il sottoscritto ha espletato presso alcuni operatori immobiliari e dalle quotazioni ufficiali pubblicate dall'Agenzia del Territorio del comune di Cerveteri in zona di completamento edilizio (**All.to Q**).

Quotazioni medie rilevate al momento sul territorio presso più Agenzie immobiliari del luogo per tipologie immobiliari simili al bene pignorato siti in Comune di Cerveteri:

FONTI	MINIMA	MAX	MEDIA
Agenzie Imm.	€ 1.500,00/mq.	€ 2.200,00/mq.	€ 1.850,00/mq.
Quotaz. Agenzia del Territorio	€ 1.950,00/mq.	€ 2.600,00/mq.	€ 2.275,00/mq.

Le quotazioni rilevate dal sito dell'Agenzia del Territorio si riferiscono al secondo semestre dell'anno 2011. Il sondaggio che il CTU ha condotto sul mercato immobiliare del Comune di Cerveteri ha messo in evidenza come ci sia stato un calo della domanda e conseguente riduzione dei prezzi in offerta, pertanto per una mappatura reale delle quotazioni di mercato del momento, il sottoscritto ritiene di dover prendere in considerazione una diminuzione dei valori riportate dall'Agenzia del Territorio del -15%, che saranno così modificate.

FONTI	MINIMA	MAX	MEDIA
Agenzie Imm.	€ 1.500,00/mq.	€ 2.200,00/mq.	€ 1.850,00/mq.
Quotaz. Agenzia del Territorio	€ 1.650,00/mq.	€ 2.200,00/mq.	€ 1.900,00/mq.

Si procede quindi alla determinazione dei dati metrici rilevati sull'appartamento che saranno rapportati alla superficie lorda commerciale secondo i coefficienti impiegati per tipologia d'uso. Si precisa che, vista la sostanziale differenza che intercorre tra la superficie interna dell'appartamento e la superficie esterna dell'area di corte, quest'ultima molto più ampia, alcuni coefficienti di riduzione sono stati interpolati rispetto al loro valore standard

al fine di correggere un levitamento smisurato delle aree di corte rispetto alla superficie residenziale.

Al piano seminterrato è stato attribuito un coefficiente di riduzione dello 0.80 in quanto, pur essendo questa una superficie residenziale (*condonata*), dove si svolge in massima parte il soggiorno delle persone, gli ambienti rimangono comunque sia sotto il livello del piano terreno e le finestrate, poste nella parte alta dei vani, producono un'aeroilluminazione scarsa ed alcune non consentono l'affaccio.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:**

**DATI METRICI delle sup. lorde**

N.	DESCRIZIONE	SUP. REALE	COEFF.% RID.	SUP. COMM.
<b>PIANO SEMINTERRATO</b> Superficie residenziale S.R.				
1	Zona A (sogg., camera, bagni)	70.00	0.80	56.00
2	Zona B (ex garage), (cucina, tinello)	54.30	0.80	43.44
3	<b>SOMMA PARZIALE</b>	<b>124.30</b>		<b>99.44</b>
Superficie non residenziale				
4	Vani ripostiglio	16.90	0.25	4.23
5	Locale Hobby	32.50	0.50	16.25
6	<b>SOMMA PARZIALE</b>	<b>49.40</b>		<b>20.48</b>
Pertinenze				
7	Area di corte pavimentata	144.10	0.15	21.60
8	Rampa di accesso	48.00	0.10	4.80
9	Area giardinata	37.60	0.05	1.90
10	<b>Somma parziale</b>	<b>229.60</b>		<b>28.30</b>
<b>SOMMA PARZIALE piano seminterrato</b>				<b>148.22</b>
<b>PANO TERRA : Sup. residenziale S.R.</b>				
11	Zona A (camere+ bagno)	54.10	1.00	54.10
12	<b>Somma Parziale</b>	<b>54.10</b>		<b>54.10</b>
Superficie non residenziale				
14	Balcone	12.30	0.30	3.69



15	Lastrico Solare praticabile	123.40	0.15	18.51
	<b>Somma Parziale</b>	<b>135.70</b>		<b>22.20</b>
	<b>SOMMA TOTALE :</b>	<b>mq. 593.10</b>		<b>mq. 224.52</b>

I coefficienti di riduzione sopra adottati sono stati così stimati: valore 1.00= coeff superficie residenziale piano terra; 0.80= coeff superficie residenziale piano seminterrato; 0.50= coeff vano Hobby; 0.30= coeff per il balcone; 0.25= coeff snr per ripostiglio; 0.15= coeff lastrico solare e area di corte; 0.10=coeff rampa di accesso; 0.05= coeff area giardinata;

Alla superficie così determinata, si applica il **parametro unitario stimato**, derivato dal raffronto tra l'indagine svolta e le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile, considerata la tipologia dell'immobile, l'ubicazione, l'entità applicabile di superficie, le condizioni di manutenzione, la vetustà e lo status quo del bene immobiliare. Tenuto conto delle medie valutarie ricavate sul mercato della piazza immobiliare di Cerveteri e del momento di recessione che sta attraversando il mercato immobiliare in questo momento, si prende in considerazione la quotazione stimata di € 1.800,00 per le attuali compravendite alla quale si applicherà il coefficiente riduttivo di piano (piano terra e seminterrato) = 0,98 e di vetustà = 0,91 (1 punto di riduzione ogni 4 anni a partire dalla data del rilascio della licenza edilizia anno 1976).

Il parametro di applicazione stimato sarà di € = 1.600,00/mq. giungendo in tal modo al valore finale del bene oggetto di stima che risulterà di: mq. 224,52 x € 1.600,00/mq. = € 359.232,00 .

**VALORE COMMERCIALE del bene= € 359.232,00**

Questo valore dovrà subire una decurtazione del -10% che il sottoscritto stima per una diminuzione di valore dell'immobile in dipendenza del notevole disagio derivato dal dover provvedere al sistematico pompaggio dell'acqua proveniente dal sottosuolo al piano seminterrato, causato dall'innalzamento della falda acquifera sottostante, come descritto al punto 5.2 della presente relazione: € 359.232,00-10%= € 323.308,80.

Il valore delle quote pignorate è per intero in quanto i soggetti pignorati sono due ciascuno per la propria quota che è di ½ dell'intero.

Dal valore sopra determinato si dovrà detrarre la somma di € -22.880,40 corrispondente all'importo da versare a saldo per il Condono Edilizio che si dovrà richiedere in base a quanto sopra esposto.

**16.1- CONCLUSIONI:**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto del pignoramento riferito all'anno 2012 (anno della valutazione dell'immobile) è il seguente:

**VALORE DEL BENE per intero: UNICO LOTTO = € 300.428,00**

**DICONSI EURO trecentomilaquattrocentoventotto,00**

Tarquinia li 13 Febbraio 2016

Il CTU

Geom. Vincenzo Ceniti

---

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE: Dott. ssa Paola Romana Lodolini

Udienza: 30 Novembre 2012

Esecuzione Immobiliare n. 225/2008 R.E.

Procedura Esecutiva promossa da

c/

Consulente Tecnico: geom. Vincenzo Ceniti



Contenuto:

Relazione Tecnica

Allegati

Cd rom

Descrizione Immobile in 3 copie separate

Il CTU

Geometra Vincenzo Ceniti  
Iscritto al Collegio dei Geometri  
della Provincia di Viterbo al n° 426

Tarquinia 27/Settembre/2012


**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**Verbale di deposito di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

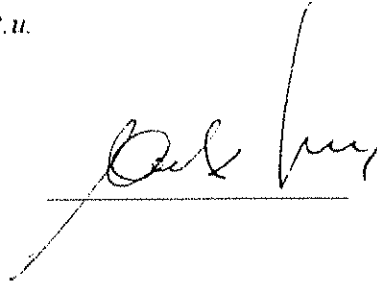
Il giorno ~~13~~ <sup>14</sup> del mese di Novembre dell'anno 2012 si è personalmente presentato, presso il sottoscritto Cancelliere, il geom. Vincenzo Ceniti con domicilio eletto presso il proprio studio in Tarquinia L.go del Cireneo 15, il quale, nominato c.t.u. nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 225/2008 del R.E., deposita il proprio elaborato peritale in copia originale, n° 16 allegati oltre il CD rom contenente il progetto elaborato e gli allegati e distinta della liquidazione dei compensi con nota spese.

Del che è stato redatto il presente verbale, il quale è letto e sottoscritto

Addi: \_\_\_\_\_

  
Cancelliere

Il c.t.u.

  
\_\_\_\_\_

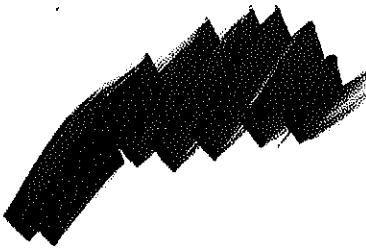
## INDICE

<i>Elenco Allegati</i>	<i>pag. 1</i>
1 <i>Premessa</i>	<i>pag. 1 2 3 4</i>
2 <i>Quesiti</i>	<i>pag. 5</i>
3 <i>Operazioni Peritali</i>	<i>pag. 5</i>
3.1; 3.2; 3.3; 3.4; <i>Descrizioni Indagini</i>	<i>pag. 5</i>
4 <i>Relazione e Risposta ai Quesiti</i>	<i>pag. 5</i>
4.1 - <i>1° Quesito</i>	<i>pag. 6</i>
4.2 - <i>Verifica completezza documentazione</i>	<i>pag. 6-7</i>
4.3 - <i>Formalità pregiudizievoli</i>	<i>pag. 7</i>
4.4 - <i>Provenienza</i>	<i>pag. 8</i>
4.5 - <i>Mappe Censuarie</i>	<i>pag. 8</i>
5.1 - <i>2° Quesito</i>	<i>pag. 8-9-10-11</i>
5.2 - <i>Ubicazione e Descrizione</i>	<i>pag. 11</i>
6.1 - <i>3° Quesito</i>	<i>pag. 11</i>
6.2 - <i>Accertamenti</i>	<i>pag. 11</i>
6.3 - <i>Identificazione Immobili</i>	<i>pag. 12</i>
7.1 - <i>4° Quesito</i>	<i>pag. 12</i>
7.2 - <i>Variazioni bene</i>	<i>pag. 13</i>
8.1 - <i>5° Quesito</i>	<i>pag. 13</i>
8.2 - <i>Utilizzazione</i>	<i>pag. 13</i>
9.1 - <i>6° Quesito</i>	<i>pag. 13-14-15</i>
9.2 - <i>Conformità</i>	<i>pag. 15</i>
10.1 - <i>7° Quesito</i>	<i>pag. 15</i>
10.2 - <i>Formazione Lotti</i>	<i>pag. 15</i>
11.1 - <i>8° Quesito</i>	<i>pag. 15</i>
11.2 - <i>Divisione Lotti</i>	<i>pag. 15</i>
12.1 - <i>9° Quesito</i>	<i>pag. 16</i>
12.2 - <i>Possesso</i>	<i>pag. 16</i>
13.1 - <i>10° Quesito</i>	<i>pag. 16</i>
13.2 - <i>Assegnazione</i>	<i>pag. 16</i>
14.1 - <i>11° Quesito</i>	<i>pag. 16</i>
14.2 - <i>Vincoli</i>	<i>pag. 16</i>
15.1 - <i>12° Quesito</i>	<i>pag. 17-18-19-20</i>
15.2 - <i>Melodo di stima</i>	<i>pag. 20</i>
16.1 - <i>Conclusioni</i>	

## ELENCO ALLEGATI

<i>Verbale di Sopralluogo</i>	<i>All.to A</i>
<i>Documentazione Fotografica</i>	<i>All.to B</i>
<i>Storico Catastale</i>	<i>All.to V1-V2-V3</i>
<i>Variazione Catastale introdotta in atti (DOCFA)</i>	<i>All.to V3</i>
<i>Visura Agenzia del Territorio RR.II.</i>	<i>All.to N2</i>
<i>Estratto di Mappa</i>	<i>All.to P3</i>
<i>Planimetrie Catastali originale</i>	<i>All.to P1</i>
<i>Planimetria Catastale Variata</i>	<i>All.to P2</i>
<i>Planimetrie Catastali Condono Edilizio</i>	<i>All.to P4</i>
<i>Concessione Edilizia</i>	<i>All.to E</i>
<i>Concessione Edilizia a Sanatoria</i>	<i>ALL.to F</i>
<i>Lettera Informativa Comune di Cerveteri prot n.34749</i>	<i>ALL.to I</i>
<i>Certificazioni trasmissione ctu alle parti</i>	<i>All.to T1</i>
<i>Quotazioni Agenz. Della Entrate</i>	<i>All.to Q</i>

-----  
*Tarquinia li 27/Sett/2012*



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva N. 225/2008

Giudice Esecutivo: Dott.ssa Paola Romana Lodolini

Procedente: UNICREDIT s.p.a.

Esecutati:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1- Premessa:

All'udienza del 04/05/2012 il Giudice delle Esecuzioni dava incarico al sottoscritto geom. Vincenzo Ceniti nato a Tarquinia il 15/01/1943 iscritto all'Albo dei Geometri della prov. di VT con il numero d'ordine VT426, di espletare consulenza tecnica, assegnandogli, sotto il vincolo del giuramento di rito, i seguenti

2- 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;*

*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

2) **descriva, previo necessario accesso**, 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.);

3) **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;

4) **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;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **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 disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

7) **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) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, 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;

9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

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

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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).

Disponeva inoltre il Giudice che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **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 **quarantacinque** 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;
- c) **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;
- d) **depositi**, 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- f) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Rinvia quindi il G.E. alla data del 30/11/2012 l'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita del bene pignorato.

### 3- Operazioni Peritali

3.1 Indagini presso l'Agenzia del Territorio di Roma, sez distaccata di Civitavecchia effettuate in data 24/05/2012 per l'acquisizioni dei documenti catastali;

3.2 Sopralluogo eseguito in data 29 Giugno 2012, per l'accesso al bene pignorato, previo appuntamento telefonico concordato con l'attuale possessore dell'immobile Sig. [REDACTED] di verbale di accesso (All.to A).

3.3 Indagini condotte presso il Comune di Cerveteri in data 05 Giugno 2012 e 27 Luglio c.a. all'Ufficio Edilizia-Urbanistico e l' Ufficio Condoni.

3.4 Ispezione eseguita presso l'Agenzia del territorio Ufficio RR.II. di Civitavecchia effettuata sulle trascrizioni ed iscrizioni degli immobili in oggetto in data 26/06/2012.

### 4- Relazione; Risposta ai quesiti

Il sottoscritto CTU relaziona quanto segue sulla base dei quesiti formulati dal G.E e qui di seguito riportati.

#### 4.1 - 1° QUESITO

13) **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;**

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative, di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

*ad h*

#### 4.2- VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

A seguito delle verifiche effettuate sulla documentazione presente in atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. costituita dalla relazione notarile a firma del notaio, la stessa risulta completa ed emerge che [REDACTED] proprietari indivisi dei beni pignorati, siti in Comune di Cerveteri in via Duilio Ottavi civico n. 4 per la quota di 1/2 ciascuno in quanto beni personali ex legge 151/75 consistenti in un appartamento posto al piano T-S1, box auto, lastrico solare.

#### 4.3- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta in appresso l'elenco delle formalità pregiudizievoli desunte dal certificato notarile allegato agli atti redatto dal Notaio Dott. Daria Zappone in Roma in data 05/11/2008, attestante le risultanze delle visure ipotecarie e dei registri immobiliari riferite ai venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

**Immobili:** Quota per intero a carico di entrambi gli esecutati ciascuno per  $\frac{1}{2}$  : **1)** - Appartamento sviluppato ai piani interrato e terra con annessa area pertinenziale distinto con l'interno n. 2 sito in Comune di Cerveteri in via Duilio Ottavi n. 4 censito al NCEU al Foglio 38 part. 608 sub 501, categ. A/2 Cls. 1<sup>a</sup> vani sette RC.= € 578,43; **2)** - autorimessa con accesso da rampa carrabile da via G. Rossetti 39 comprensiva del lastrico solare di copertura a livello dell'area pertinenziale annessa all'appartamento e riportata al NCEU al Foglio 38 part. 532 e 533 graffate sub 501 Categ C/6, Cls. 5 mq. 90 RC:= € 139,44 (garage), part. 532 sub 502 lastrico solare senza reddito.

#### **Ipoteca:**

1- iscritta il 12 Marzo 2003 al n. 492 di formalità per € 308.000,00 a favore di Unicredit Banca s.p.a. contrr [REDACTED] appresso nominata, a garanzia di un mutuo venticinquennale di € 154.000,00 concesso con atto Notaio Tullio Cimino del 5 Marzo 2003, rep. 50008;

2- ipoteca di € 450.000,00 iscritta a Civitavecchia il 20 Dicembre 2004 al n. 3697 di formalità a favore della Banca di Roma s.p.a. e contro gli attuali proprietari [REDACTED] a garanzia di un mutuo trentennale di € 225.000,00, con atto notaio Cesidio Di Fazio di Roma del 17 Dicembre 2004 rep. 16096.

*Daria Zappone*

**Pignoramento Immobiliare:**

- 1- trascritto a Civitavecchia in data 3 Ottobre 2008 al n. 6508 di formalità a favore di Unicredit Banca di Roma s.p.a. contro il solo a gravare la sua quota di ½ di quanto in oggetto in base ad atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 21 Luglio 2008 n. 14884;
- 2- trascritto a Civitavecchia in data 3 Ottobre 2008 al n. 6509 di formalità a favore di Unicredit Banca di Roma s.p.a. contro la sola a gravare la sua quota di ½ di quanto in oggetto in base ad atto giudiziario del Tribunale di Civitavecchia del 22 Luglio 2008 n. 2828.

La relazione notarile precisa inoltre che l'ipoteca iscritta il 12.03.2003 al n. 492 contro la dante causa degli attuali proprietari che l'ipoteca iscritta il 24.12.2004 al n. 3697, è contro che il pignoramento trascritto il 03.10.2008 al n. 6508 è contro che il pignoramento trascritto il 03.10.2008 al n. 6509 è contro e che non esistono, a gravare quanto in oggetto, formalità pregiudizievoli contro le appresso nominate danti causa

**4.4- Provenienza:** L'atto di provenienza del bene è indicato nella relazione notarile allegata (All.to N1) e qui appresso riportato.

1- Atto Notaio Pensabene Perez del 29 Ottobre 1990 rep.72979, trascritto a Civitavecchia il 15 novembre 1990 al n. 6268 di formalità, la con sede a Ladispoli vendeva alla [REDACTED]

2 - atto a rogito dello stesso Notaio del 8 Luglio 1994 rep. 92203 trascritto a Civitavecchia il 21 Luglio 1994 al n. 3043 di formalità, la nominata [REDACTED]

3 - atto Notaio Tullio Cimino di Roma del 5 Marzo 2003 rep. 50007, trascritto a Civitavecchia il 12 Marzo 2003 al n. 1884 di formalità, la nominata [REDACTED]

*Handwritten signature*

vendeva quanto in oggetto

4 – atto Notaio Cesidio Di Fazio di Roma del 17 Dicembre 2004 rep. 16095, trascritto a Civitavecchia il 24 Dicembre 2004 al n. 8652 di formalità, la nominat

attuali

proprietari come sopra generalizzati che acquistavano in parti eguali indivise.

**4.5- Mappe Censuarie:** Sono state acquisite presso il Catasto Terreni le relative mappe censuarie indicanti il bene oggetto di pignoramento ed allegate alla presente relazione. Si nota che il numero della particella indicata nella mappa censuaria del Catasto Terreni non corrisponde al numero della particella riportata al N.C.E.U. (All.to P3).

#### 5.1 **2° QUESITO**

*descrive, previo necessario accesso, 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.);*

**5.2 Ubicazione e Descrizione:** L'immobile oggetto del pignoramento si trova in Comune di Cerveteri alla via Duilio Ottavi civico n. 4, angolo via G. Rossetti.

La zona è di tipo residenziale per villini a due-tre piani contenenti appartamenti per civile abitazione e si trova nella parte nuova della città a sud dal centro storico poco distante dalla strada principale via Settevene-Palo che collega il Comune di Cerveteri con la SS1 Aurelia e lo svincolo della autostrada Civitavecchia-Fiumicino. Il civico n. 4 si trova all'inizio della via in prossimità dell'incrocio con la strada di via della Madonna del Canneto.

La zona è una zona tranquilla con pochissimi rumori e traffico quasi assente ed è prettamente residenziale con assenza di esercizi commerciali che sono dislocati maggiormente a borderline della strada principale per Bracciano (Settevene-Palo) che attraversa la città a qualche centinaio di metri dalla via Duilio Ottavi.

L'immobile è costituito da unico appartamento con area di corte, posto su due livelli di piano: 1) - piano terra con accesso dall'ingresso condominiale di via Duilio Ottavi n. 4 e piano seminterrato, dotato anche di un secondo accesso da via G. Rossetti n. 167. Il piano terra è costituito da tre camere, ripostiglio, bagno, corridoio ingresso, scala interna,

*rossetti*

balcone a livello + ampia terrazza (lastrico solare) posta a quota più bassa che costituisce copertura di una parte del piano seminterrato; 2) – piano seminterrato, collegato al piano terra dalla scala interna, composto da camera, soggiorno, due bagni, vano scala, corridoio di passaggio, tinello, cucinino, due ripostigli, uno piccolo l'altro più grande, sala Hobby, rampa di accesso della seconda entrata da via G. Rossetti, area di corte raggiungibile dal piano terra a mezzo di una gradinata esterna.

La pavimentazione interna del piano terra è costituita da tavolato in legno, le finestre sono in legno Douglas con vetro-camera, le porte in legno tamburato, il bagno, maiolicato, è dotato di tutti i sanitari occorrenti e del vano doccia. La scala che mette in comunicazione il piano sottostante è pure in legno di pino russo con balaustra sempre in legno.

La pavimentazione interna del piano seminterrato è di tipo mista: il vano cucinino, tinello e corridoio di passaggio sono in mattoni rossi antico; il locale Hobby ha una pavimentazione in legno costituita da listelloni montati in obliquo, mentre il vano soggiorno e la camera sono dotati di una pavimentazione in grès porcellanato delle dimensioni di 30x30 circa di colore a tonalità calde. Alcune pareti del soggiorno, che è dotato anche di un caminetto all'apparenza non funzionante, sono in mattoncini a faccia-vista, così come anche il tinello, che unitamente alla pavimentazione conferiscono un po' a tutto l'ambiente una certa rusticità, suffragata anche da altre decorazioni architettoniche realizzate sempre in mattoncini.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo che gestisce entrambi i piani, con caldaia a gas metano e superfici radianti in alluminio. Gli infissi di finestra del piano seminterrato sono in acciaio con vetro semplice ed alcune sono dotate di telaio antintrusione. L'area di corte, che come sopra detto è accessibile dal piano terra a mezzo di una scala esterna, è situata a livello del piano seminterrato ed è tutta pavimentata in pietra basaltica a forme incerte, mentre un'altra parte dell'area è giardinata ed è situata ad un piano rialzato raggiungibile da più gradinate a salire. Nell'insieme, le rifiniture dell'alloggio si possono classificare nella normalità e, l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione. Tuttavia, come riportato anche nel verbale di accesso (All.to A) al P.S., i locali del piano seminterrato sono soggetti con frequenza ad essere interessati da un innalzamento del livello piezometrico della falda acquifera presente nel sottosuolo con conseguente allagamento della superficie di piano, causando un notevole disagio.

*Autografo*

Per ovviare a questo problema l'attuale possessore dell'unità abitativa, ha provveduto ad installare una pompa sommersa con pozzetto di raccolta per lo svuotamento rapido delle acque da attivare nel momento in cui il fenomeno si presenta.

Non risulta esistere alcun regolamento di condominio e non vi sono millesimi di proprietà attribuiti alla porzione immobiliare in oggetto. Il sottoscritto nel corso del sopralluogo procedeva ad effettuare le verifiche di consistenza dell'unità immobiliare in raffronto alle planimetrie acquisite presso i vari Uffici ed ad eseguire il rilievo planimetrico dell'intera unità con misuratore elettronico oltre ad effettuare le riprese fotografiche più significative dello stato dei luoghi per la documentazione degli stessi.

### Calcolo della superficie netta dei vani

#### Piano Terra:

1- camera 1	mq.	7.60
2- camera 2	mq.	18.00
3- ripostiglio	mq.	7.00
4- bagno	mq.	5.00
5- camera 3	mq.	12.70
6- vano scala	mq.	7.00

**Sommano** mq. **57.30**

Balcone a livello mq. 12.50  
Terrazza scoperta mq. 123.00

#### Piano Seminterrato:

1- camera	mq.	12.60
2- sogg.	mq.	23.20
3- vano scala	mq.	6.80
4- corridoio di passaggio	mq.	13.50
5- bagno 1	mq.	10.00
6- bagno 2	mq.	3.90
7- rip 1	mq.	1.90
8- rip 2	mq.	15.00
9- tinello	mq.	43.90
10- cucinino	mq.	10.40
11- sala hobby	mq.	32.50

**Sommano** mq. **173.10**

*De la by*



Rampa di accesso	mq.	47.60
Area di corte pavimentata	mq.	144.10
Area giardinata	mq.	37.60

### 6.1 **3° QUESITO**

*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;*

### 6.2- Accertamenti:

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono perfettamente conformi alla attualità del bene stesso, ad eccezione della toponomastica per quanto riguarda il locale autorimessa che viene indicato con accesso dalla via Duilio Ottavi n. 4 anziché dalla via G. Rossetti civico n. 167. Nella realtà l'immobile è bene identificato catastalmente e quindi perfettamente individuabile anche perché il fabbricato intero fa angolo tra la via Duilio Ottavi e la via G. Rossetti. Al catasto edilizio detta unità immobiliare (autorimessa) viene indicata toponasticamente al civico 39 della via G. Rossetti anziché al civico 167 come in realtà è. Questo, tuttavia, potrebbe dipendere da una rivisitazione dei numeri civici che il Comune di Cerveteri può aver effettuato successivamente.

### 6.3- Identificazione Immobili

L'immobile oggetto del pignoramento è così identificato: **1)** Appartamento sviluppato ai piani seminterrato e terra con annessa area pertinenziale distinto con l'interno n. 2 sito in Comune di Cerveteri in via Duilio Ottavi n. 4 censito al NCEU al Foglio 38 part. 608 sub 501, categ. A/2 Cls. 1<sup>a</sup> vani sette RC.= € 578,43; **2)** – autorimessa con accesso da rampa carrabile da via G. Rossetti 39 (oggi 167) comprensiva del lastrico solare di copertura a livello dell'area pertinenziale annessa all'appartamento e riportata al NCEU al Foglio 38 part. 532 e 533 graffate sub 501 Categ C/6, Cls. 5 mq. 90 RC:= € 139,44 (garage), part. 532 sub 502 lastrico solare senza reddito

*Dec 10/11*

Al Catasto Terreni il fabbricato è censito al Foglio 38 part.lla 859 e, sulla mappa censuaria, il fabbricato di riferimento è individuabile unicamente per la sua posizione planimetrica e per la conformazione perimetrale della sagoma di ingombro ma, il numero della particella del Catasto Terreni -859- non corrisponde con quello riportato al Catasto Urbano -608-. L'unità immobiliare è confinante con ingresso condominiale, via G. Rossetti, appartamento int. 1, altra unità immobiliare, salvo altri.

#### 7.1 **4° QUESITO**

*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;*

#### 7.2- **Variazioni.**

All'Agenzia del Territorio, sezione Catasto, sono state acquisite le relative visure riguardanti il censimento delle unità immobiliari oggetto del pignoramento e solo in parte sono state acquisite anche le planimetrie inerenti in quanto alcune sono risultate mancanti perché non ancora inserite negli atti informatizzati del Catasto. Tuttavia, poiché è stata presentata domanda di condono edilizio come sarà descritto ai successivi capitoli, il sottoscritto è venuto in possesso di una copia delle planimetrie relative al condono e protocollate al Catasto in Variazione alla data del 19/06/97 protocollo n. D01897/97.

Dall'esame di quest'ultime, si nota una difformità rispetto a quanto rilevato nel corso del sopralluogo. Al piano seminterrato si è constatato che è stato suddiviso il locale adibito a sala Hobby, in soggiorno e camera da letto, inoltre è stato costituito un secondo bagno di servizio. Il locale garage è divenuto residenziale e trasformato in locale cucinino, locale tinello, sala Hobby, per essere collegato, infine, tramite un corridoio di passaggio, al resto dell'abitazione.

La difformità rilevata viene adeguata catastalmente attraverso la variazione inoltrata al N.C.E.U. con la procedura DOCFA, così come è richiesto dal quesito e come in effetti il sottoscritto ha già provveduto ad effettuare operando una fusione tra l'appartamento, il locale autorimessa ed il lastrico solare e aggiornando pertanto i dati censuari che così vengono ora riportati:

Foglio 38, part. 608, sub 504 – 533, Zona Censuaria 1, Categ. A/2 Cls. 4<sup>a</sup>, vani 11,5, sup. catastale mq. 296, R.C. 1.662,99, piano T-S1 via Duilio Ottavi 4 (All.to V).



## 8.1 **5° QUESITO**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

### 8.2- Utilizzazione:

Il Piano del PRG, pone l'area interessata nella ristrutturazione Urbanistica con gli indici fissati dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici per la destinazione d'uso residenziale e commerciale: sup. minima del lotto= mq. 1.500 indice edificabilità 2,00 mc/mq per massimo n. 3 piani.

Non vi sono vincoli se non quello militare dei 5000 mt. di rispetto inserito nella fascia di servitù "G" D.M. n. 227/90.

Nei Piani PTPR la zona è riportata in Tabella "B" con la didascalia di "Aree Urbanizzate".

## **6° QUESITO**

*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 disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

### 9.2- Conformità:

All'Ufficio Tecnico dell'urbanistica ed edilizia del Comune di Cerveteri è stata rintracciata la Licenza Edilizia rilasciata alla Sig.ra il n. 36 in data 24  
Marzo 1976 e successivamente volturata al Sig. con il n. 122 rilasciata in data  
del 25 Maggio 1976 per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in via Madonna dei Canneti, riguardante il fabbricato di cui all'immobile pignorato. Non sono stati acquisiti i relativi elaborati grafici per la verifica della conformità dei lavori all'esistente, in quanto risultanti mancanti nella cartella del fascicolo della licenza edilizia né, si è potuto acquisire il relativo certificato di agibilità in quanto non risulta presentata alcuna domanda nel merito. La richiesta della suddetta documentazione avanzata dal sottoscritto direttamente all'Ufficio Urbanistico del Comune, veniva evasa con lettera informativa in tal senso, prot. N. 34749 del 01/10/2012 inviata al domicilio del CTU (All.to I).

*Dech bary*

In base a quanto sopra esposto il sottoscritto non ha potuto procedere alla verifica di conformità dell'esistente, al progetto approvato.

Nel corso del sopralluogo, l'attuale occupante l'alloggio, Sig. \_\_\_\_\_ ha fornito gentilmente al sottoscritto copia della concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Cerveteri con il n. 739 in data 19 Luglio 2000 al \_\_\_\_\_ riguardante l'intero fabbricato di via D. Ottavi n.4 per n. 4 appartamenti compreso l'appartamento in oggetto, che viene indicato come riportato al catasto urbano al Foglio 38 part. 608 (interno 2) anziché 859. Le opere abusive riguardano gli aumenti della superficie utile residenziale S.U.R. di mq. 55.74 realizzati al piano interrato dell'appartamento interno 2 e mq. 1,36 realizzati al piano terra dello stesso alloggio.

Unitamente al documento della concessione sono allegate le planimetrie catastali riguardanti la situazione dispositiva dei vani e delle superfici modificate dell'alloggio. Tale documento costituisce di fatto l'unico elaborato grafico valido, cui fare fede, per il riscontro della conformità edilizia. La ricerca condotta dal sottoscritto presso l'Ufficio dei Condoni del Comune di Cerveteri per ottenere copia conforme della documentazione sopra detta ha dato esito negativo.

Alla verifica di conformità dell'attuale situazione edilizia con l'elaborato grafico catastale allegato alla Concessione in Sanatoria n. 739/00, quale unico elaborato valido di raffronto, risulta una avvenuta fusione con cambio di destinazione, del locale adibito ad autorimessa s.n.r. con l'appartamento al piano seminterrato. Trasformato in superficie residenziale s.u.r., il locale garage è divenuto parte dell'alloggio che si è ampliato per la realizzazione del vano cucinino, del vano tinello e della sala hobby.

La ricerca effettuata dal sottoscritto presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cerveteri di eventuali autorizzazioni e/o Condoni Edilizi, relativi al cambiamento di destinazione di cui sopra è risultata negativa. Pertanto le suddette opere, si configurano in un illecito edilizio.

Il caso dell'abuso edilizio, rientra, ai sensi del *combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47*, nella sanabilità del condono edilizio di cui alla L. 326/2003.

L'abuso si configura in tipologia 3 della tabella di riferimento del condono edilizio di cui alla L. 326/2003 in quanto ristrutturazione eseguita in assenza del titolo abilitativo

*OS*

edilizio ed in difformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La spesa occorrente per sanare l'abuso di cui sopra per la superficie di calcolo di mq. 86.80 si stima in **€ 9.571,00** totali di cui € 5.728,00 per il pagamento dell'oblazione per immobili residenziali (60,00/mq.+ 10% regionale); € 2.343,00 per il pagamento degli oneri concessori (€ 27,00/mq. per comuni sopra i 10.000 abitanti fino a 100.000); € 1.500,00 per l'onorario stimato del professionista a saldo delle proprie prestazioni professionali.

#### 10.1 **7° QUESITO**

*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;*

**10.2- Formazione Lotti:** Il bene pignorato è unico lotto in quanto è un appartamento posto su due livelli di piano che non può essere diviso se non a seguito di un impegnativo progetto di ristrutturazione da eseguire a fondo con opere edilizie previo rilascio di autorizzazione da parte del Comune di Cerveteri.

#### 11.1 **8° QUESITO**

*dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (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) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, 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;*

**11.2- Divisione Lotti:** L'immobile è pignorato per l'intera quota essendo gli esecutati in numero di due e ciascuno per i propri diritti di  $\frac{1}{2}$ . Come sopra detto, il bene non è divisibile pertanto il sottoscritto esprimerà il proprio giudizio di stima sull'intera porzione immobiliare, unitamente al giudizio di indivisibilità.

#### 12.1 **9° QUESITO**

*Dati*

14) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

**12.2- Possesso:** attualmente l'immobile risulta occupato dal Sig. [nome] e della di lui famiglia composta da quattro membri tutti conviventi. Il Sig. [nome] dichiarato nel corso del sopralluogo, come riportato nel verbale di accesso, di detenere l'appartamento sin dal Dicembre 2003 in forza di una compravendita stipulata mediante scrittura privata mai perfezionata.

Il detentore dell'immobile, pertanto, non ha alcun titolo che ne legittimi il possesso o una promessa di compravendita, né alcuna documentazione che abbia potuto produrre e, la ricerca in tal senso, condotta dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia in data 02/10/2012 come da richiesta allegata, ha dato esito negativo.

**13.1** **10° QUESITO**

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

**13.2- Assegnazione:** Non sussiste tale condizione.

**14.1** **11° QUESITO**

**indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**14.2- Vincoli:** Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non vi sono vincoli di natura condominiale.

**15.1** **12° QUESITO**

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando

*Carlo*

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).

### 15.2- METODO

Nel caso di specie nel procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare (tipologia abitativa, usabilità, superficie utile, disposizione dei vani, destinazione d'uso ecc...) nonché di quelle estrinseche (ubicazione, accessibilità, collegamenti ecc...) si intende adottare il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato che un immobile simile equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità è reso contrattabile oggi sul mercato immobiliare in base alle quotazioni parametriche desunte da indagini di mercato che il sottoscritto ha espletato presso alcuni operatori immobiliari e dalle quotazioni ufficiali pubblicate dall'Agenzia del Territorio del comune di Cerveteri in zona di completamento edilizio **(All.to Q)**.

Quotazioni medie rilevate al momento sul territorio presso più Agenzie immobiliari del luogo per tipologie immobiliari simili al bene pignorato siti in Comune di Cerveteri:

FONTI	MINIMA	MAX	MEDIA
Agenzie Imm.	€ 1.500,00/mq.	€ 2.200,00/mq.	€ 1.850,00/mq.
Quotaz. Agenzia del Territorio	€ 1.950,00/mq.	€ 2.600,00/mq.	€ 2.275,00/mq.

Le quotazioni rilevate dal sito dell'Agenzia del Territorio si riferiscono al secondo semestre dell'anno 2011. Il sondaggio che il CTU ha condotto sul mercato immobiliare del Comune di Cerveteri ha messo in evidenza come ci sia stato un calo della domanda e conseguente riduzione dei prezzi in offerta, pertanto per una mappatura reale delle quotazioni di mercato del momento, il sottoscritto ritiene di dover prendere in

*Questi dati*

considerazione una diminuzione dei valori riportate dall'Agencia del Territorio del -15%, che saranno così modificate.

FONTI	MINIMA	MAX	MEDIA
Agenzie Imm.	€ 1.500,00/mq.	€ 2.200,00/mq.	€ 1.850,00/mq.
Quotaz. Agenzia del Territorio	€ 1.650,00/mq.	€ 2.200,00/mq.	€ 1.900,00/mq.

Si procede quindi alla determinazione dei dati metrici rilevati sull'appartamento che saranno rapportati alla superficie lorda commerciale secondo i coefficienti impiegati per tipologia d'uso. Si precisa che, vista la sostanziale differenza che intercorre tra la superficie interna dell'appartamento e la superficie esterna dell'area di corte, quest'ultima molto più ampia, alcuni coefficienti di riduzione sono stati interpolati rispetto al loro valore standard al fine di correggere un levitamento smisurato delle aree di corte rispetto alla superficie residenziale.

Al piano seminterrato è stato attribuito un coefficiente di riduzione dello 0.80 in quanto, pur essendo questa una superficie residenziale (*condonata*), dove si svolge in massima parte il soggiorno delle persone, gli ambienti rimangono comunque sia sotto il livello del piano terreno e le finestrate, poste nella parte alta dei vani, producono un'aeroilluminazione scarsa ed alcune non consentono l'affaccio.

*Debi*

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

##### DATI METRICI delle sup. lorde

N.	DESCRIZIONE	SUP. REALE	COEFF.% RID.	SUP. COMM.
<b>PIANO SEMINTERRATO</b> Superficie residenziale S.R.				
1	Zona A (sogg., camera, bagni)	81.60	0.80	65.30
2	Zona B (ex garage), (cucina, tinello)	63.20	0.80	50.50
3	SOMMA PARZIALE	144.80		<b>115.80</b>
Superficie non residenziale				
4	Vani ripostiglio	16.60	0.25	4.15
5	Locale Hobby	38.90	0.50	19.40
6	SOMMA PARZIALE	55.50		<b>23.55</b>
Pertinenze				
7	Area di corte pavimentata	144.00	0.15	21.60



8	Rampa di accesso	48.00	0.10	4.80
9	Area giardinata	37.60	0.05	1.90
10	Somma parziale	229.60		28.30
<b>SOMMA PARZIALE piano seminterrato</b>				<b>167.65</b>
<b>PANO TERRA : Sup. residenziale S.R.</b>				
11	Zona A ( camere+ bagno)	58.20	1.00	58.20
12	Somma Parziale	58.20		58.20
Superficie non residenziale				
13	Ripostiglio	9.70	0.25	2.40
14	Balcone	12.30	0.30	3.70
15	Lastrico Solare praticabile	123.40	0.15	18.50
	Somma Parziale	145.40		24.60
	<b>SOMMA TOTALE :</b>	<b>mq. 633.50</b>		<b>mq. 250.45</b>

*Devi H by*

I coefficienti di riduzione sopra adottati sono stati così stimati: valore 1.00= coeff superficie residenziale piano terra; 0.80= coeff superficie residenziale piano seminterrato; 0.50= coeff vano Hobby; 0.30= coeff per il balcone; 0.25= coeff snr per ripostiglio; 0.15= coeff lastrico solare e area di corte; 0.10=coeff rampa di accesso; 0.05= coeff area giardinata;

Alla superficie così determinata, si applica il **parametro unitario stimato**, derivato dal raffronto tra l'indagine svolta e le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile, considerata la tipologia dell'immobile, l'ubicazione, l'entità applicabile di superficie, le condizioni di manutenzione, la vetustà e lo status quo del bene immobiliare. Tenuto conto delle medie valutarie ricavate sul mercato della piazza immobiliare di Cerveteri e del momento di recessione che sta attraversando il mercato immobiliare in questo momento, si prende in considerazione la quotazione stimata di € 1.800,00 per le attuali compravendite alla quale si applicherà il coefficiente riduttivo di piano (piano terra e seminterrato) = 0,98 e di vetustà = 0,91 (1 punto di riduzione ogni 4 anni a partire dalla data del rilascio della licenza edilizia anno 1976).

Il parametro di applicazione stimato sarà di € = 1.600,00/mq. giungendo in tal modo al valore finale del bene oggetto di stima che risulterà di: mq. 250.45 x € 1.600,00/mq. = € 400.700,00 cifra arrotondata.

**VALORE COMMERCIALE del bene= € 400.700,00**

Questo valore dovrà subire una decurtazione del -10% che il sottoscritto stima per una diminuzione di valore dell'immobile in dipendenza del notevole disagio derivato dal dover provvedere al sistematico pompaggio dell'acqua proveniente dal sottosuolo al piano seminterrato, causato dall'innalzamento della falda acquifera sottostante, come descritto al punto 5.2 della presente relazione: € 400.700,00-10%= € 360.600,00 valore arrotondato.

Il valore delle quote pignorate è per intero in quanto i soggetti pignorati sono due ciascuno per la propria quota che è di ½ dell'intero.

Dal valore sopra determinato si dovrà detrarre la somma di € -9.571,00 corrispondente all'importo da versare per il Condono Edilizio di cui alle citate leggi vigenti.

#### **16.1- CONCLUSIONI:**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto del pignoramento  
**Appartamento** sito in Cerveteri in via Duilio Ottavi n.4 composto da tre camere, bagno, ripostiglio, balcone e terrazza (lastrico solare) a livello al piano terra; soggiorno, camera, due bagni, cucinino, tinello, sala hobby, due ripostigli, area di corte al piano seminterrato, sarà il seguente valore arrotondato

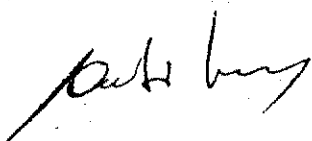
**VALORE DEL BENE per intero: UNICO LOTTO = € 351.000,00**

**DICONSI EURO trecentocinquantunomila/00**

Tarquinia li 28 Settembre 2012

Il CTU ;

Geom. Vincenzo Ceniti



## DESCRIZIONE DEL BENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

UNICO LOTTO:

QUOTA: INTERA PROPRIETA'

**Appartamento** sito in Cerveteri in via Duilio Ottavi n.4 composto da tre camere, bagno, ripostiglio, balcone e terrazza (lastrico solare) a livello, al piano terra; soggiorno, camera, due bagni, cucinino, tinello, sala hobby, due ripostigli, area di corte, al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. al **Foglio 38, part. 608, sub 504 - 533, Zona Censuaria 1, Categ. A/2 Cls. 4<sup>^</sup>, vani 11,5, sup. catastale mq. 296, R.C. €1.662,99, piano T-S1 via Duilio Ottavi 4**

Coerenze: l'appartamento confina con scala condominiale, via G. Rossetti, appartamento Interno 1, salvo altri

Superfici nette:

Piano Terra	mq.	57.30
Piano Seminterrato	mq.	173.10

---

<b>Superf. Residenziale</b>	<b>mq.</b>	<b>230.40</b>
-----------------------------	------------	---------------

Area di pertinenza:

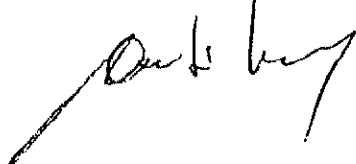
Balconi e terrazze	mq.	135.50
Cortile	mq.	144.10
Area giardinata	mq.	37.60
Rampa	mq.	47.60

---

<b>Superf. esterna</b>	<b>mq.</b>	<b>364.80</b>
------------------------	------------	---------------

Il CTU

Geom. Vincenzo Cerjiti



Geom. Vincenzo Ceniti  
L.go del Cireneo 15  
01016 - Tarquinia-  
cell. 3492966196 e-mail [vinci\\_ceni@virgilio.it](mailto:vinci_ceni@virgilio.it)

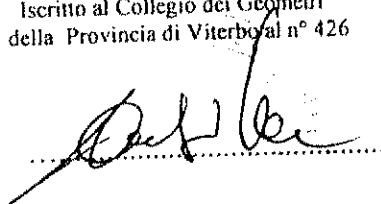
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Procedura Esecutiva n° 225/2008  
Unicredit s.p.a. c/

# ALLEGATI

Alla c.t.u.

Il CTU

Geometra Vincenzo Ceniti  
Iscritto al Collegio dei Geometri  
della Provincia di Viterbo al n° 426



Tarquinia 28/Settembre/2012

# ALLEGATO "P3"

Ufficio Provinciale di ROMA - Direttore DOTT. INC.

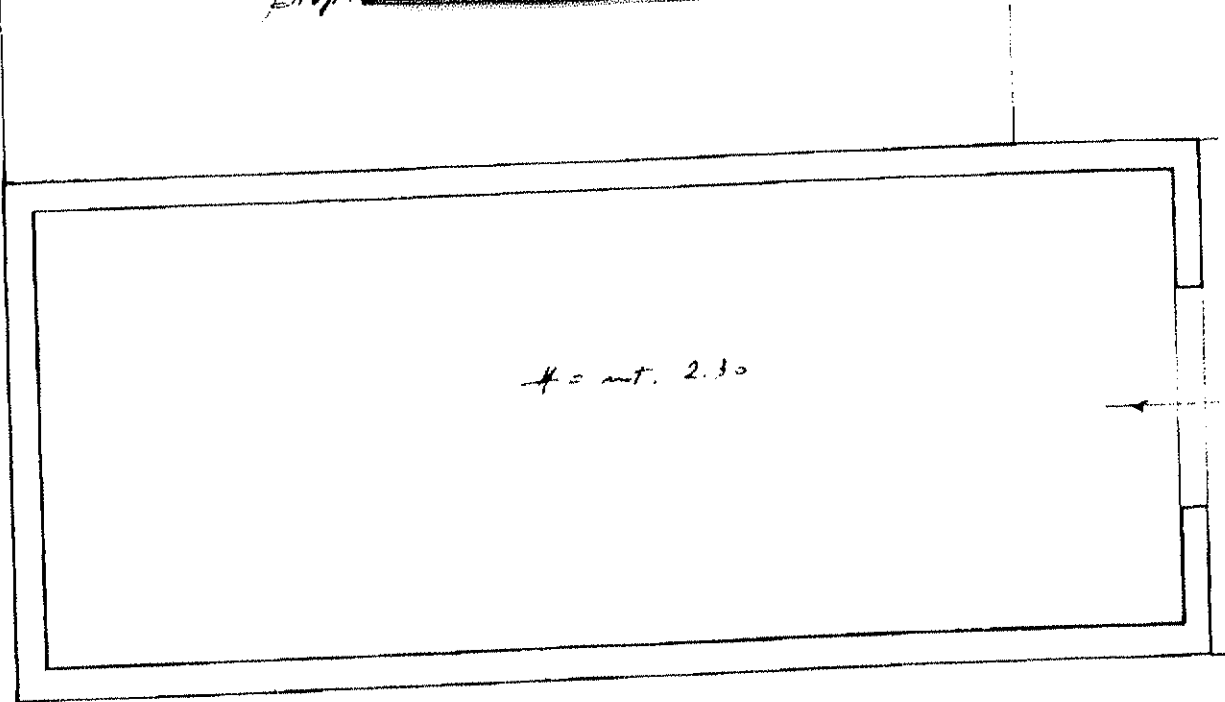


Prof. VISINTI

**ALLEGATO "P1"**

dei Fabbricati - Situazione al 24/05/2012 - Comune di CERVETERI(C552) - < Foglio. 38 Particella: 532 - Subalterno 501 > - Sub: 50  
ROSSETTI n. 39 piano: S1;

Prop. [REDACTED] (int. 2)



V. G.

MODULARIO  
n. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

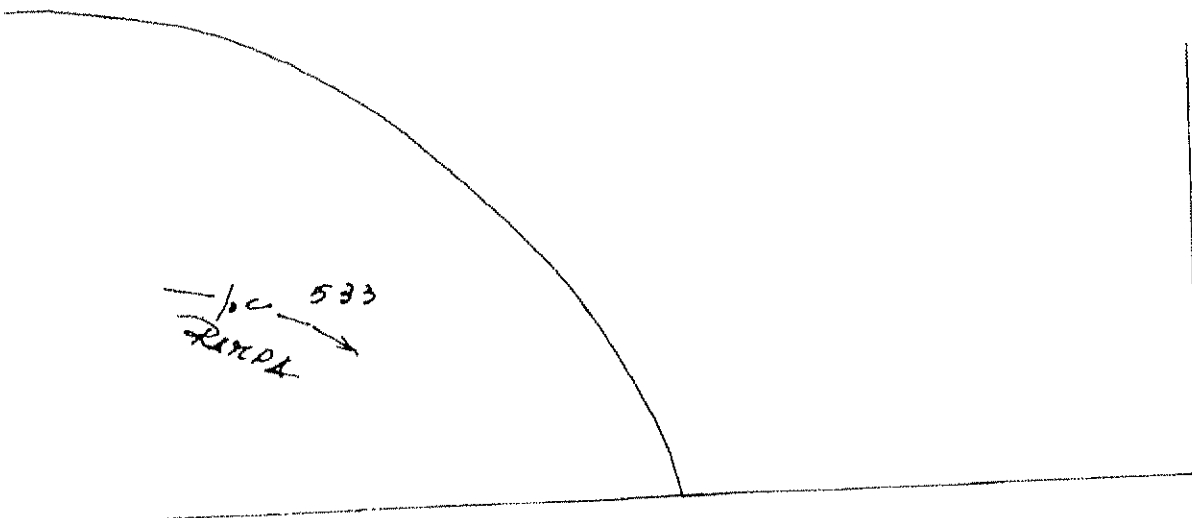
MOD. AN. ICE

LIRE  
400

Data presentazione: 19/06/1997 - Data: 24/05/2012 - n. RM0582584 - Richiedente C.T.U. CENTI

animitria di U.L.U. in Comune di Cerretori via (Dante Alighieri) G. Ronetti civ. 25

PIANO SOTTOSTRADA  
GIARAGE  
e Ramp  
inclusiva

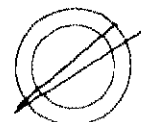


Via D. Ottavi



092752 13.05.90

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Completata da



Iscritto all'albo dei  
della provincia di

Gianni  
596

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 38

ALLEGATO "Pd"

MOD. BA

MOD. ALBIO  
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

LIRE  
350

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

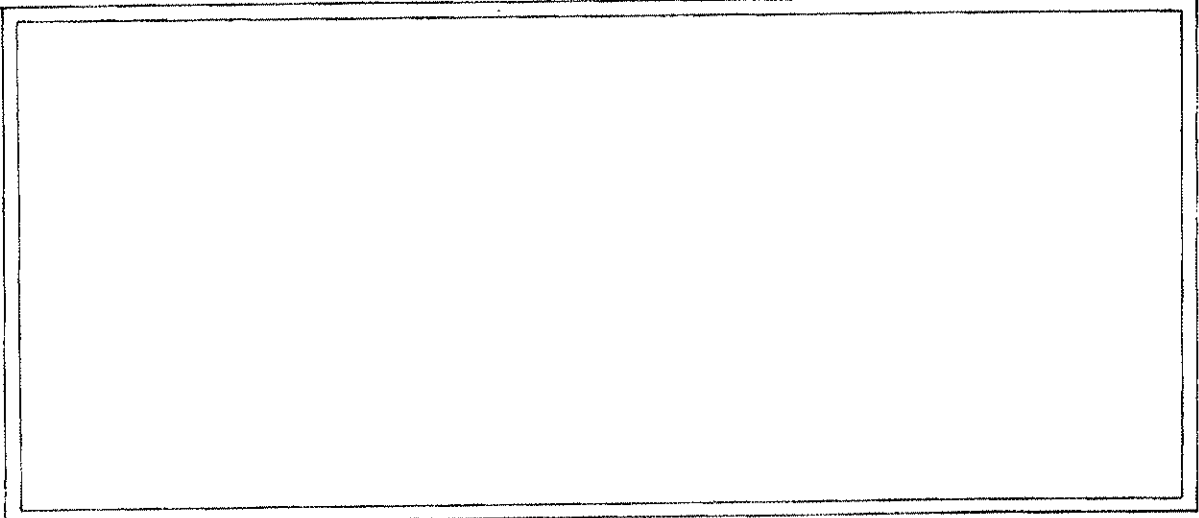
Superficie di u.i.b. in Comune di Cerveteri via (Quinta strada) G. Ronetti civ. n. 5

LASIRICO SOLARE

PIANO TERRA

mq 95,77

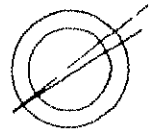
prop.  (art. 2)





Via G. Ronetti

M.C.E.  
092755 13 NOV 90  
UFFICIO ENTRAILE  
ROMA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:10

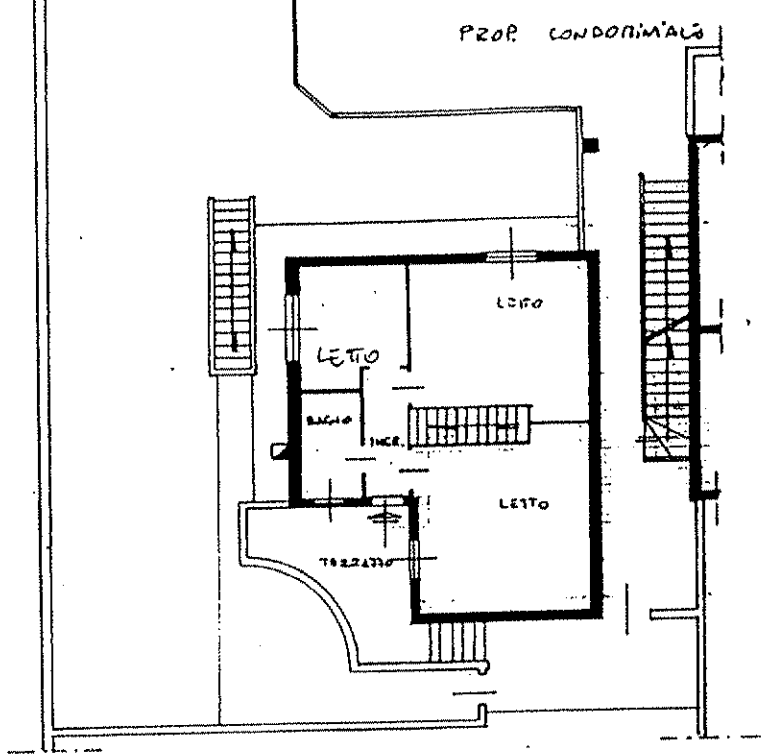
variazione di N.C. <input type="checkbox"/> variazione di superficie <input type="checkbox"/> variazione di metri <input type="checkbox"/> Identificativo catastale: <u>13/11/1990</u> - Data: <u>24/05/2012</u> Formato di acq.: A4(200395) - Prov. di sc.: <u>RM</u> 352 sub.	Compilata dal  (Titolo cognome e nome) Iscritta al n. <u>5962</u> del <u>9-11-90</u> data R.D. n. <u>582594</u> del <u>20-03-95</u> Richiedente C.T.U. CENITI Firma 	RISERVATO ALL'UFFICIO
--	--	-----------------------





via di u.i.u. in Comune di CAVIATE via D. OTAVI civ. 4

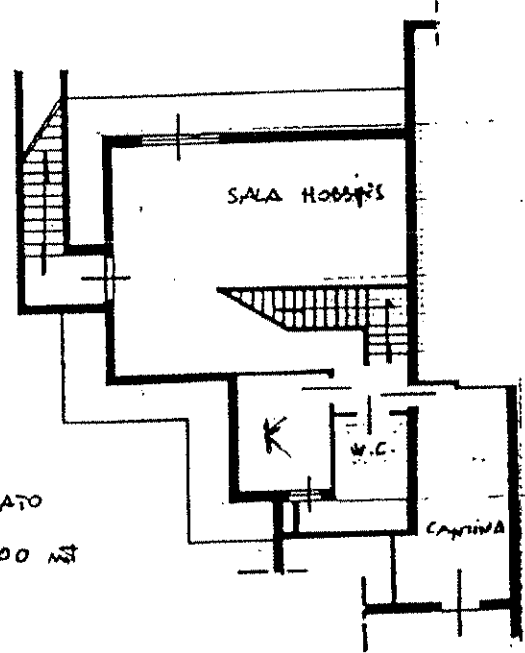
# ALLEGATO "P4"



P.T. 4 = 3.10 mt

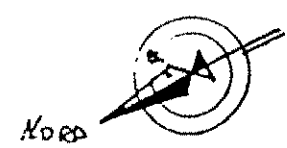
INT. 1

## PROP. DITA INTESATA



P. SEMINTERATO  
H. 3.00 mt

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

di N.C.

variazione

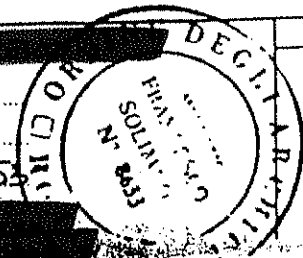
Parti catastali

pub. ....

Compilata dal AR...  
(Titolo, cognome e nome)

Isritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di ROMA n. 8653

data ..... Firma .....



RISERVATO ALL'UFFICIO



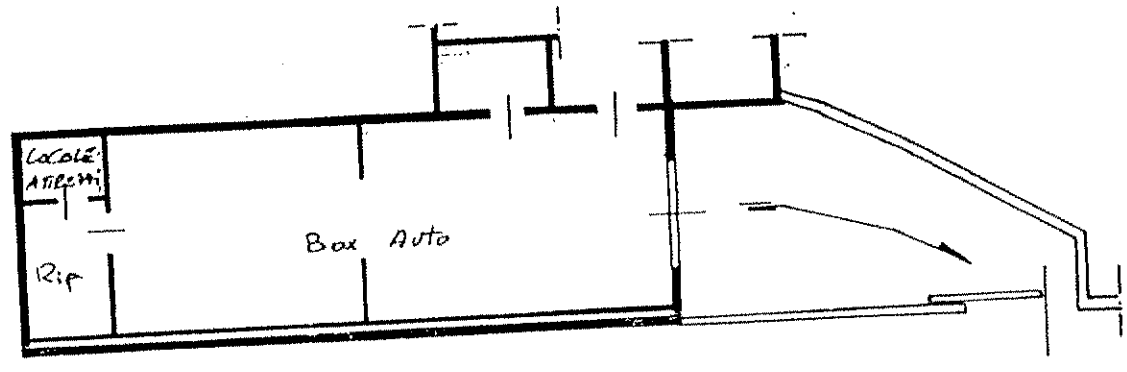
di u.i.u. in Comune di CERVETERI;

via G. ROSSETTI

civ. 39

**ALLEGATO "P4"**

PROP. DITTA INTESTATA



VIA G. ROSSETTI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

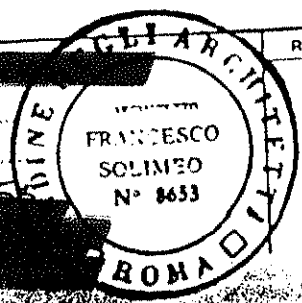
RISERVATO ALL'UFFICIO

Non di N.C.  
 e variazione  
 Indicativi catastali  
 sub.

Compilata dal ARCH. [REDACTED]  
(Titolo cognome e nome)

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di ROMA

data ..... Firma [REDACTED]



Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 38  
Particella: 608  
Subalterno: 504

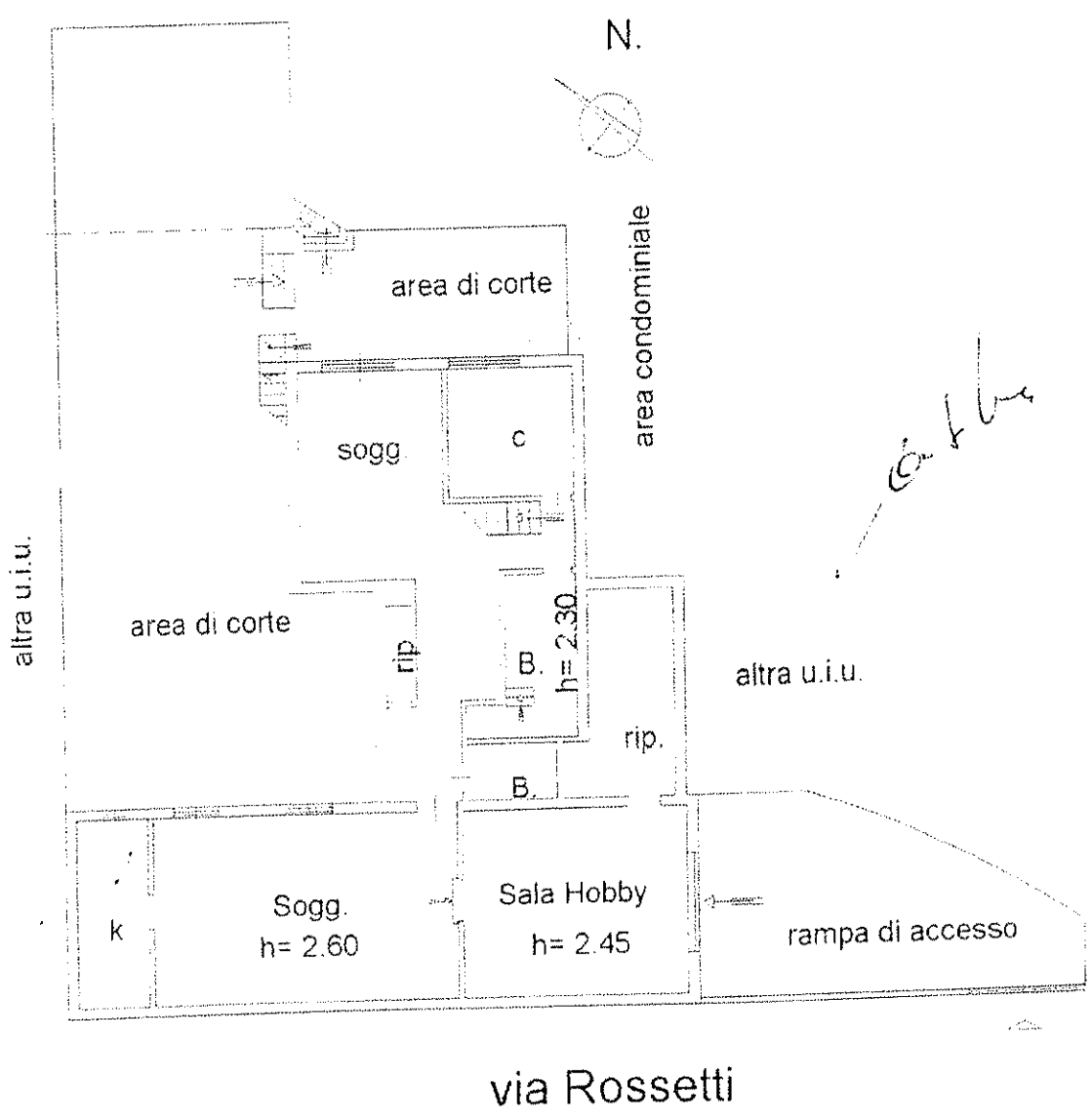
Compilata da:  
**Ceniti Vincenzo**  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Viterbo

N. 426

n. 2      Scala 1:200

# ALLEGATO "P2"

## PIANO SEMINTERRATO soffitti H= mt.3.10



Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 38  
Particella: 608  
Subalterno: 504

Compilata da:  
**Ceniti Vincenzo**  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Viterbo

N. 426

n. 1 Scala 1:200

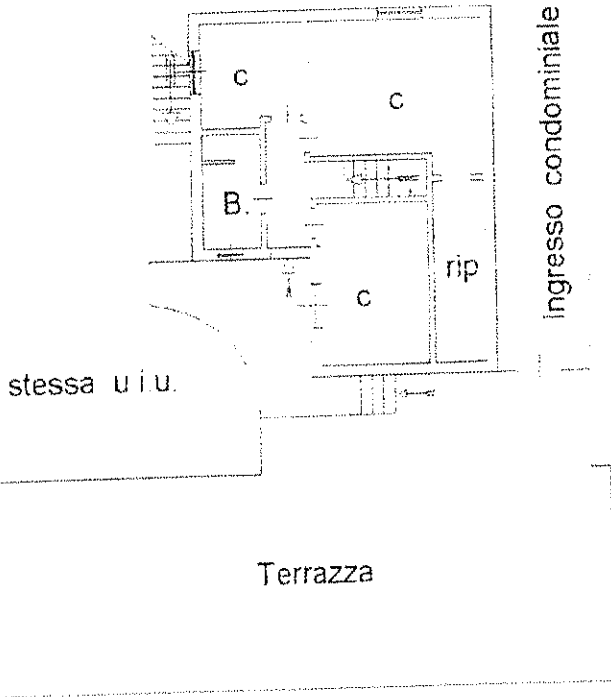
*ATASTO P.2*

# APPARTAMENTO

PIANO TERRA  
soffitti H= mt.2.90

N.

stessa u.i.u.

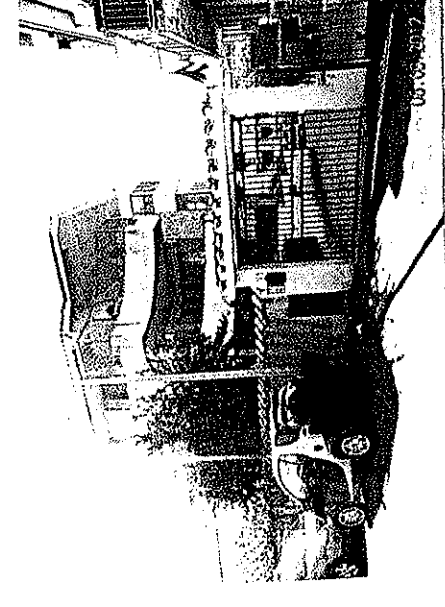
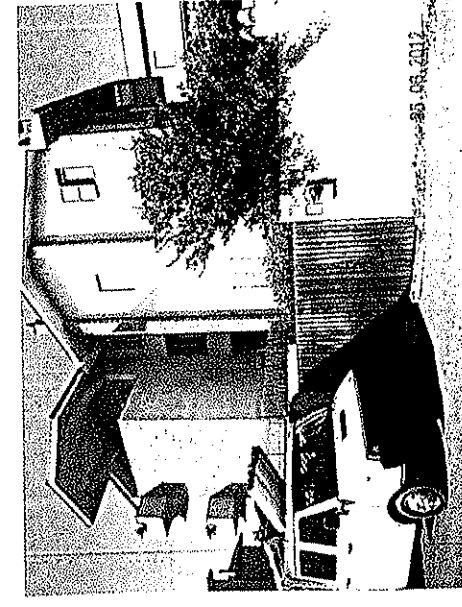
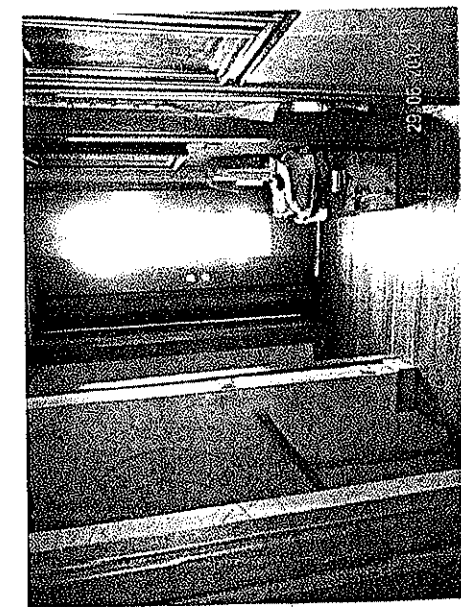
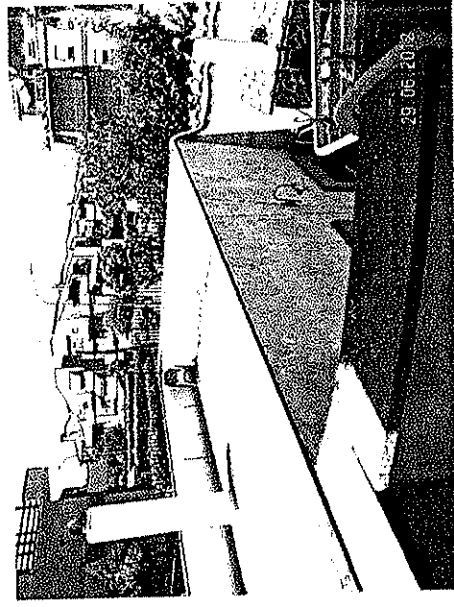
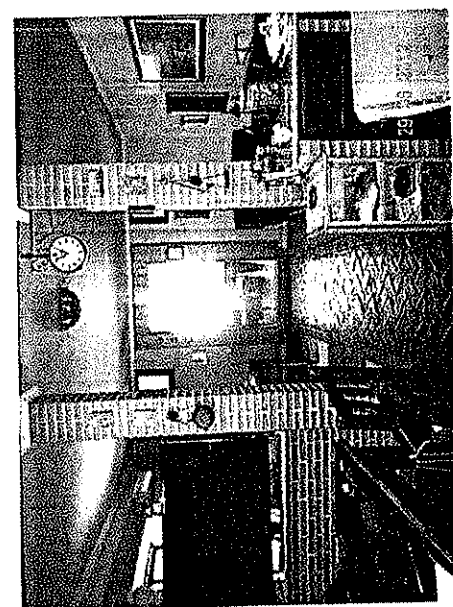
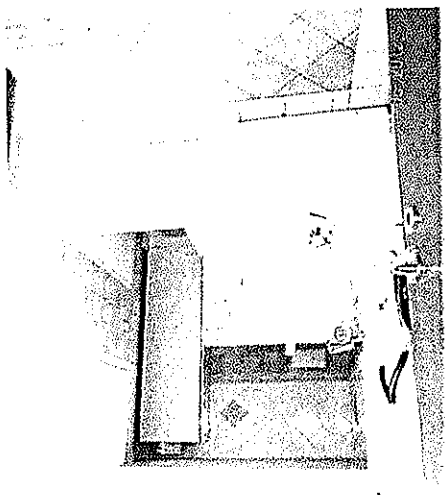


via Rossetti

*[Handwritten signature]*

*Carli*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Esecuzione Immobiliare n. 225/2009 Trib. Civitav.  
Comune di Cerveteri



64/19

