

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 96/2022**

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: [REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime

di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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

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

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

7. Identificazione dei lotti

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

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni

della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

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

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: **Esecuzione immobiliare n. 96/2022 R.G.E.**

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

[REDACTED]

AVENDO RICEVUTO

[REDACTED]

C [REDACTED] relativamente all'istanza di cui all'oggetto, riferita agli immobili ubicati nel Comune di Cerveteri, (RM), in Via Sasso Manziana n. 8G, e precisamente:

- a) Abitazione in villini (A7) sita in Cerveteri (RM) Via Sasso Manziana n. 8G, di vani 3,5, distinta in catasto con foglio 3 particella 303 sub 10.
- b) Autorimessa (C6) sito in Cerveteri (RM) Via Sasso Manziana n. SNC al piano terra, di mq. 16, distinto in catasto con foglio 3 particella 303 sub 23.

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal Codice civile e dal codice di procedura civile.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	14.22023	<i>accettazione nomina</i>	
	Fascicolo telematico		<i>consultazione</i>	
	Deposito perizia	02.12.2023		
SISTER (Telematico)	Catasto	06.06.2023	<i>planimetria, visura catastale, estratto di mappa dell'immobile</i>	<i>n.3</i>
	Conservatoria	07.07.2023	<i>Consultazione atto di compravendita</i>	
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	25.11.2022	<i>dati in relazione</i>	
REGIONE LAZIO	<i>Ricerca vincoli territoriali</i>		<i>PTPR Tavola A e B</i>	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
<i>COMUNE DI CERVETERI</i>	Urbanistica- Edilizia	<ul style="list-style-type: none"> - PdC n.19 del 24/05/2006 -PdC n.13 del 03/04/2007 -PdC n. 33 del 08/11/2011 -PdC n.39 del 16/12/2011 -Voltura PdC n.16 del 20/04/2012 -PdC n.3 del 07/02/2014 - DIA piano casa prot.n.19559 del 26.05.2015 - SCIA in variante prot.n.52403 del 29.11.2016 		<i>n.4</i>
<i>COMUNE DI CERVETERI</i>		Comune di Cerveteri certificato di non esistenza gravami d'uso civico		<i>N.5</i>
AGENZIA DELLE ENTRATE	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	Agenzia Direzione Provinciale di Roma 2- non sussistono locazioni		
QUESTURA DI ROMA	Commissariato distaccato di Cerveteri	In attesa di risposta dal Commissariato locale		
ANAGRAFE	Comune di Cerveteri	Certificato di STATO CIVILE – n. Protocollo 13561/23 del 027.07.23		<i>n.6</i>
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita			
	Atto Ultraventennale			

DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	07.06.2023 ore 16,30	Rilievo metrico e fotografico	n.2
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	12.12.2023 ore 12,30		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

Quesito 1.A)

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

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1			x	
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	x	23.06.2022		x

Segnalazioni al Giudice:

La sottoscritta sulla scorta degli atti esaminati, relativi alla documentazione depositata, precisa che il creditore procedente ha depositato il certificato notarile ultraventennale riguardante l'immobile pignorato. Tale certificato prende in esame il periodo di oltre vent'anni antecedente la data di trascrizione del pignoramento (23.06.2022), risalendo fino all'atto di proprietà originario riguardante il terreno sul quale la [redacted] ha costruito l'edificio di cui gli immobili oggetto di procedura ne fanno parte. Tale terreno era pervenuto alla [redacted] con atto di compravendita del 30.01.2012 del [redacted] [redacted] rep. n. 4956/4453, trascritto il 03.02.2012 ai nn. 1099/725 da potere della [redacted]

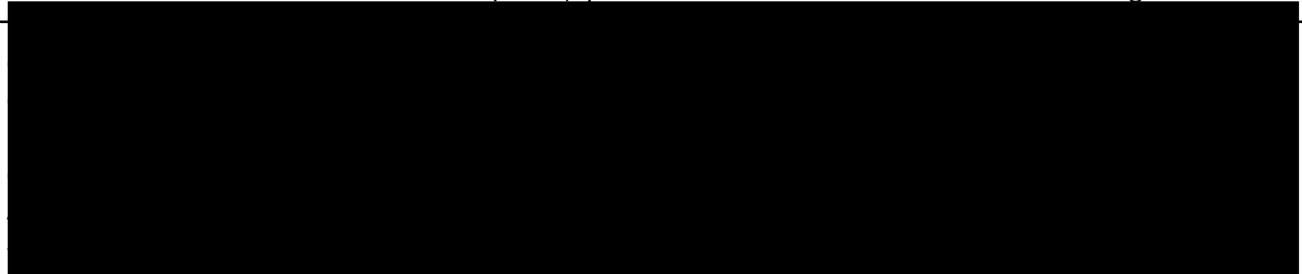
Quesito 1.B) 1.G)

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

- **Immobile sito in Via Sasso Manziana n.8g ;**

Tipo : villino sub.10 e posto auto sub.23 – (vedi quesito 2.A)

1. ISCRIZIONE del 10.10.2012 ai nn. 8043/1144, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di



[REDACTED]

2. TRASCRIZIONE del 15.11.2013 ai nn. 9858/6379,

[REDACTED]

[REDACTED] ", desiderando uniformarsi a quanto richiesto dal Comune di Cerveteri, assumendo ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga permanentemente e irrevocabilmente a:

a) mantenimento della destinazione d'uso fabbricati ; - a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso non residenziale dei costruendi fabbricati con particolare riferimento al mantenimento della destinazione d'uso di ogni locale del progetto approvato, da realizzare sopra il terreno descritto ;

b) asservimento superficie fondiaria: - a non edificare sul fondo di pertinenza dell'edificio come sopra autorizzato dal comune di cerveteri; - ad asservire all'immobile oggetto di concessione/permesso di costruire la superficie minima di intervento prevista dal piano regolatore generale, ovvero ad asservire l'area necessaria in base agli indici del piano regolatore generale, ovvero ad asservire l'area necessaria in base agli indici del piano regolatore generale alle progettate costruzioni e quindi a vincolare a servizio delle progettate costruzioni l'area corrente pari a mq. 3.332 (tremilatrecentotrentadue) in catasto al foglio 3 particella 281.

3. ANNOTAZIONE del 28/02/2017 - Registro Particolare 254 Registro Generale 1715

[REDACTED]

4. TRASCRIZIONE del 27/06/2017 - Registro Particolare 3965 Registro Generale 5721

[REDACTED]

5. TRASCRIZIONE del 22/11/2018 - Registro Particolare 7682 Registro Generale 10883

[REDACTED]

6. TRASCRIZIONE del 23/06/2022 - Registro Particolare 5252 Registro Generale 7091

Atto del pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia Repertorio 1047 del 13/05/2022 –atto esecutivo o

[REDACTED]

IPOTECHE:

ISCRIZIONE del 10.10.2012 ai nn. 8043/1144, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di

[REDACTED]

<p> [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Cerveteri foglio 3 particella 28. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 28.02.2017 ai nn. 1715/254 di frazionamento in quota Tra l'altro Frazione n.7 per un [REDACTED] distribuita a foglio 3 particella 303 sub.10 e a foglio 3 particella 303 sub.23 </p>
<p> PIGNORAMENTI: TRASCRIZIONE del 23/06/2022 - Registro Particolare 5252 Registro Generale 7091 [REDACTED] proprietà degli immobili oggetto di procedura </p>
<p>SEQUESTRI: NO</p>
<p>DOMANDE GIUDIZIALI: NO</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO</p>

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	no
<p>PROVENIENZA (1. F): presente in atti</p>	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</p>	

--	--

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile:	Certificato Protocollo N.0013561/2023 del 27/07/2023 emesso dall'ufficio Anagrafe del Comune di Manziana, con il quale si certifica (
---	---

-e2 – Certificato di matrimonio:	Estratto di matrimonio			dal'ufficio Anagrafe del Comune
---	------------------------	--	--	---------------------------------

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile

Immobil sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10	Tipo : abitazione in villini		
COMUNE	Cerveteri		
VIA / CIVICO	Via Sasso Manziana n. 8G		
PIANO/INTERNO	p.s1-t-1		
Sub 10	UNITÀ AMBIENTALE		SUPERF. CALPESTABILE
	PIANO S1	SOGG/PRANZO	51.20 mq (di cui 13,90 mq di ampliamento)
		BAGNO	9.20 mq (di cui 3,50 mq di ampliamento)
	PIANO TERRA	SOGGIORNO	16.25 mq
		CAMERA	12.30 mq
		BAGNO	3.86 mq
	PIANO PRIMO	CAMERA	14.16 mq
		CAMERA	7.00 mq
		DISIMPEGNO	0.80 mq
		BAGNO	3.85 mq
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE			118.62 mq
Accessori dell'immobile – sub 10			SUPERF. CALPESTABILE
Sub 10	GIARDINO		82.00 mq
	BALCONE p.1		6.00 mq
	PORTICO		2.70 mq
	Locale tecnico		2.70 mq

TOTALE ACCESSORI							93.40 mq	
N.B.: Le superfici indicate in rosso* riguardano superfici abusive perché prive di titolo, oppure difformità.								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA							All.2	
CONFINI								
L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:								
lato Nord: area esterna proprietà comune								
lato Sud: altra proprietà – sub 11								
lato Est: altra proprietà – sub 9								
lato Ovest: altra unità immobiliare – sub 23								
<u>Pertinenze</u> : giardino pertinenziale esterno e posto auto scoperto individuato con il sub 23.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Cate g.	Classe	Consist .	Superficie catastale	Rendita
3	303	10	1	A/7	2	3,5 vani	Totale: mq 91,00 Escl. aree scoperte: mq 88,00	€ 587,47
Indirizzo: Via Sasso Manziana n. 8G.								
CARATTERISTICHE INTERNE								

L'immobile oggetto di contenzioso, si trova all'interno di un complesso condominiale, individuato al civico n.8/g.

La maggior parte degli ambienti presenta una pavimentazione omogenea in listelli di gres effetto legno, con battiscopa di analoga finitura di h. 8,00 cm, pareti e soffitti con tinteggiature di colore chiaro.

Piano Terra

Si accede all'abitazione dall'area giardinata esterna, a mezzo di portoncino blindato, nell'ambiente soggiorno su cui si affacciano le altre 2 stanze, il bagno ed una camera. Il locale bagno si compone di quattro elementi, tra cui una doccia e sanitari di tipo a terra, presenta le pareti interamente rivestite di piastrelle in gres dim. 20x20 cm, fino ad un'altezza di 1.40 m di colore celeste e pavimentazione di finitura analoga a quella dei restanti ambienti.

Gli infissi esterni sono in legno, con doppio vetro, ferramenta ottonata e dotati di persiane di analoga finitura e di zanzariere.

Le porte interne sono del tipo impiallacciate con finitura ciliegio.

Tramite scala interna del tipo prefabbricato in legno si accede al piano primo.

Piano Primo

Gli ambienti presentano analoga finitura di quelle del piano terra, il bagno anche qui composto da quattro elementi di cui una doccia con finiture e sanitari analoghi a quello presente al piano terra.

Stessa tipologia e finiture per infissi e serramenti. E' presente inoltre un balcone di 6,00 mq con pavimentazione in gres effetto cotto e ringhiera in ferro h 90cm.

Piano seminterrato

Tramite scala interna in marmo travertino, dal piano terra si accede al piano seminterrato, il quale presenta un ambiente unico con angolo cottura ed un bagno. Il pavimento è di tipo differente alla restante parte degli ambienti e si presenta in gres dim. 30x30 cm di colore beige e battiscopa di analoga finitura.

E' stato realizzato un camino in muratura interamente rivestito in gres effetto pietra dim 20x65, l'angolo cottura presenta un rivestimento su un'unica parete disposto su fascia centrale in gres bianco a finitura lucida di h pari a 80 cm.

Il bagno si compone di quattro elementi tra cui una vasca, presenta rivestimento su tutte le pareti per un'altezza di mt. 2.00 in gres di colore beige dim. 30x60 cm con fascia centrale di decoro effetto mosaico. La pavimentazione è in gres effetto legno.

Infissi e serramenti in legno.

Dotazione impiantistica

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria originario è del tipo autonomo, i corpi scaldanti sono costituiti da elementi in alluminio verniciato bianco con installazione a parete ed inoltre coadiuvato da condizionatori.

Le adduzioni acqua per servizi igienici e locale cucina seguono tracciati interni alle pareti.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile, sottotraccia, è quello originario realizzato in conformità delle norme vigenti al momento della costruzione, è presente l'impianto videocitofonico.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta complessivamente un discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE ESTERNE

L'immobile è ubicato nel Comune di Cerveteri, in Via Sasso Manziana n. 8G e fa parte di un complesso residenziale costituito da unità residenziali. L'accesso al complesso avviene tramite cancello metallico carrabile e pedonale che immette in un'area esterna comune a più corpi tramite la quale attraverso un percorso esterno di viabilità carrabile e pedonale è possibile raggiungere il cancello pedonale in acciaio da cui si accede all'area pertinenziale esterna in parte a verde ed in parte pavimentata dell'immobile oggetto di procedura.

L'immobile all'esterno risulta delimitato da una recinzione su muratura in tufo h 90,00 cm sormontata da ringhiera in ferro fino ad un'altezza complessiva di circa 2,50 mt. L'immobile lungo il perimetro presenta un marciapiede con pavimentazione in gres 25x25 e cordolo terminale in peperino. L'area esterna pertinenziale risulta essere in parte a verde ed in parte pavimentata con blocchetti in cls e ghiaia.

La costruzione presenta le tamponature esterne ad intonaco con finitura in tinta color crema, copertura a falde inclinate, è stato realizzato all'interno dell'area giardinata, un locale tecnico contenete caldaia di 6 mq, con altezza media 2,40 mt.

Dotazione impiantistica

L'area esterna presenta illuminazione del tipo da esterno.

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile presenta all'esterno complessivamente un buono stato di conservazione.

Tutto il complesso è in buono stato conservativo, le aree a verde esterne necessitano di opere di manutenzione.

Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 23	Tipo : posto auto
---	--------------------------

COMUNE	Cerveteri
--------	-----------

VIA / CIVICO	Via Sasso Manziana n. 8G
--------------	--------------------------

PIANO/INTERNO	p.T.
---------------	------

Sub 23	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	POSTO AUTO	16.00 mq

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE	16.00 mq
---------------------------------------	-----------------

--	--

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	All.2
--------------------------------------	-------

--	--

CONFINI

L'immobile così come rappresentato in Catasto, confina rispettivamente:

lato Nord: altra proprietà - sub 3

lato Sud: altra proprietà - sub 10

lato Est: sub 10

lato Ovest: altra proprietà - sub 24

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.IIa	Sub.	Zona cens	Cate g.	Classe	Consist .	Superficie catastale	Rendita
3	303	23	1	C/6	2	16 MQ	Totale: mq 16,00	€ 14,87

Indirizzo: Via Sasso Manziana n. 8G.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il posto auto è adiacente all'area esterna dell'immobile.

Quesito 2.B)

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

Gli immobili oggetto di contenzioso sono immobili di tipo abitativo non di lusso, appartenenti alla categoria catastale A/7 abitazioni in villini e C/6 posto auto. La costruzione dell'immobile risulta ultimata nel 2017, pertanto ad oggi è trascorso un tempo maggiore di cinque anni dall'ultimazione della costruzione. In base a quanto disposto dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, le cessioni di fabbricati abitativi risultano:

1. imponibili ad IVA per obbligo, se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento;
2. imponibili ad IVA per opzione (espressa in atto dal cedente), se effettuate dalle imprese di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dei lavori (in assenza di opzione, la cessione risulta esente);
3. esenti da IVA, se effettuate da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

Pertanto, in base a quanto richiamato al punto n.3 sopra indicato, trattandosi di immobile ceduto da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, la vendita risulta esente da iva.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

L'identificazione dei beni oggetto di causa, indicata all'interno dell'atto di pignoramento, risulta conforme allo stato attuale del bene.

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

-a1-2-3: non ricorre

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Gli immobili al momento del sopralluogo non risultavano conformi alle planimetrie catastali presenti in atti con scheda RM0746729 del 02/12/2016 (abitazione) e scheda RM0746729 del 02/12/2016 (posto auto).

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

La mappa censuaria necessaria per la corretta individuazione del bene oggetto di procedura è stata estrapolata dalla sottoscritta ctu, presso l'Agenzia del Territorio e verrà allegata alla presente a mezzo dell'allegato n.3.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Zona di PRG – “ZONA DI ESPANSIONE E3-E4” del Sasso

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

non ricorre

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- PdC n.19 del 24/05/2006
- PdC n.13 del 03/04/2007
- PdC n. 33 del 08/11/2011
- PdC n.39 del 16/12/2011
- Voltura PdC n.16 del 20/04/2012
- PdC n.3 del 07/02/2014
- DIA piano casa prot.n.19559 del 26.05.2015
- SCIA in variante prot.n.52403 del 29.11.2016

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

- SCAGI prot.n.12505 del 17.03.2017

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Difformità edilizie

Al momento del sopralluogo è stato possibile riscontrare diverse difformità sull'immobile, prima tra tutti la realizzazione di un ampliamento di circa 20,00 mq, al piano seminterrato del locale cantina, trasformato poi in ambiente residenziale, la realizzazione di un locale tecnico di 2,60 mq al piano terra per locale caldaia, il cambio d'uso del locale lavatoio a sottotetto.

Altre difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto presente nei progetti approvati e nella planimetria catastale, si tratta della realizzazione di alcune tramezzature che vanno a creare al piano terra due ambienti distinti adibiti rispettivamente a camera e soggiorno, al piano sottotetto l'apertura di una porta per collegare il lavatoio con l'ambiente interno ed il relativo cambio di destinazione d'uso di quest'ultimo in superficie residenziale, mentre al piano seminterrato in aggiunta all'ampliamento è stato realizzato un bagno.

Sanabilità

L'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia (Accertamento di conformità) stabilisce che:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Per sanare gli abusi sopra indicati non è possibile fare ricorso all'ultimo provvedimento di condono edilizio L.326/03 essendo le ragioni del credito posteriori all'entrata in vigore di quest'ultimo, non è possibile quindi fare ricorso a tale strumento in quanto il riconoscimento ufficiale della posizione di inadempienza tra creditore e debitore non è riferibile all'entrata in vigore della Legge di Condono edilizio (art.40 comma 6 L47/85).

Si rappresenta che il fabbricato ricade all'interno del Piano Particolareggiato (zona di espansione E3-E4 della località Sasso) del C.C. 292 del 1986, che permette di realizzare per il lotto oggetto di intervento:

superficie max copribile: 495 mq

cubatura max : 1979 mc

le superfici di progetto autorizzate sono:

sup. coperta complessiva : 494,71 mq

volumetria complessiva: 1.970,64 mc

L'area ricade inoltre all'interno di zone sottoposte a vincolo PAI per zone di attenzione per frana, con relative limitazioni circa l'edificabilità.

Da quanto sopra si evince che non ci sono i presupposti per sanare gli ampliamenti realizzati, si ritiene necessario demolire il volume tecnico che allo stato attuale non risulta conforme a quanto disciplinato dalla vigente normativa urbanistica, ripristinare il locale lavatoio al piano sottotetto.

Per quanto concerne invece l'abuso effettuato al piano seminterrato non sarà possibile procedere alla demolizione delle opere realizzate vista la conformazione degli ambienti senza andare ad inficiare la stabilità dell'intera costruzione, pertanto si procederà alla realizzazione del muro di intercapedine originario così come rappresentato nelle planimetrie autorizzate, ed al ripristino dei luoghi come superficie non residenziale (cantina) andando ad eliminare, impianti idrico/sanitari e camino peculiarità di un ambiente residenziale.

Unica eccezione riguarda le difformità rilevate internamente come la realizzazione di tramezzature senza aumento di volume, per le quali si potrà procedere alla regolarizzazione a mezzo di CILA tardiva o postuma (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma).

Costi

Abuso ampliamento - non sanabile in quanto non conforme alla normativa urbanistica vigente.

Sanzioni: sanzione minima costo stimato → **1.000,00 €**

Opere di messa in pristino stato dei luoghi originario:

P.T.

- demolizione volume abusivo e smaltimento: euro 1.000,00

- ripristino muratura in aderenza: euro 800,00

- ripristino allacci cucina: euro 900,00

P.1

- ripristino locale lavatoio, rimozione impianto riscaldamento, ripristino impianto idrico/sanitario : euro 1.300,00

P.S.

- demolizione tramezzature interne, impianto idrico sanitario e cucina: euro 2.000,00

- demolizione camino : euro 700,00

- ripristino muratura intercapedine e relative aperture: euro 5.300,00

Tot: 12.000,00 € oltre iva → **14.640,00 €**

Spese tecniche:

pratica SCIA in sanatoria per demolizioni e ripristino stato autorizzato dei luoghi: 250,00 € diritti di segreteria ed istruttoria

tecnico: costo stimato € 2.500,00 + iva ed oneri professionali

spese aggiornamento catastale: € 50,00
Tot: → 3.472,00 € iva incl
Totale spese:
Diritti di segr.: 250,00 €
Ripristini: 14.640,00 €
Sanzioni: 1.000,00 €
Catasto: 50,00 €
Tecnico: 3.172,00 €
<hr/>
TOT: 19.112,00 €

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo paesaggistico – Tavola A del PTPR: Paesaggio Naturale di continuità	X	
Vincolo paesaggistico – Tavola B del PTPR:		X
Vincolo PAI (piano di assetto idrogeologico) – Aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico - Aree di Attenzione Geomorfologica (artt. 9 e 19) – tav. 2.09 nord	X Prescrizioni art.19	
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: non quantificabili
Spese straordinarie già deliberate: non ricorrono come da prospetti inviati dall'amministratore.
Spese condominiali: Per quanto concerne le spese condominiali l'Amministratore DE LUCA servizi s.r.l. Via GENOVA, 8 - LADISPOLI - P.I. 09555811000 ha comunicato che la sig.ra Consalvi ha maturato i seguenti debiti: - Esercizio ordinario "GESTIONE 2022/2023" Periodo: 01/10/2022 - 30/09/2023 = € 630,60 - Esercizio ordinario "GESTIONE 2023/2024" Periodo: 01/10/2023 - 30/09/2024 = €785,71 Tot.morosità : € 1.416,31
Altro : l'amministratore non ha comunicato eventuali lavori straordinari deliberati pertanto si ritiene non siano stati approvati lavori straordinari

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

L'immobile non risulta gravato da usi civici così come indicato nell'analisi territoriale redatta dal perito demaniale Paolo Petrucci e disponibile sul sito del Comune di Cerveteri - all.6
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile**

	Libero	Occupato
Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10	L'immobile al momento del sopralluogo risultava disabitato.	
Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 23	Inoltre, è stata inoltrata pec al Commissariato di Pubblica Sicurezza – distaccamento di Cerveteri, in attesa di risposta circa l'esistenza di eventuali cessioni del fabbricato.	

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10		Atto di compravendita del 30.10.2018 del 	La data di trascrizione del pignoramento è il 23/06/2022
Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 23		TRASCritto il 22.11.2018 ai nn. 10883/7682.	

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

Descrizione: Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale - Ufficio Territoriale di Civitavecchia : non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile oggetto di procedura

Questura di Roma- commissariato distaccato di Pubblica Sicurezza Cerveteri: Si è in attesa di ricevere comunicazioni

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: non ricorre

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

Non ricorre

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

Notifica atto di pignoramento:	22/04/2022
--------------------------------	------------

Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G		foglio 3 particella 303 sub 10	Immobile pignorato per intero	Trascrizione ai nn. 10883/7682 del 22.11.2018 Atto di compravendita del 30.10.2018 del di Roma rep. n. 4087/3391.
Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G		foglio 3 particella 303 sub 23		

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

La sottoscritta CTU procederà alla stima dell'intero immobile.

- Giudizio di indivisibilità:

L'immobile data la sua articolazione, vista la distribuzione degli ambienti e le sue dotazioni impiantistiche necessarie a garantire la funzionalità del bene, considerata inoltre la sua posizione ed i punti di accesso allo stesso, visto che il frazionamento del bene non risulta attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta della funzionalità che aveva il tutto, comportando un deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso, si ritiene l'immobile non divisibile.

Per quanto sopra il posto auto seppur distinto rispetto all'abitazione, fa parte dello stesso complesso residenziale, con accesso privato all'interno di corte pertinenziale, pertanto si ritiene non scorporabile dall'appartamento.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

In base a quanto indicato al punto 7/b la sottoscritta ha ritenuto procedere alla vendita in un **unico lotto.**

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

Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10- sub 23		Sup. netta (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 51.22	110% muri perimetrali	56,34 mq
Sup.accessorie	<i>Lavatoio</i>	Mq 7,00	35%	2.45 mq
	<i>Cantina</i>	Mq 43.00	20%	8.60 mq
Sup. di ornamento	<i>Giardino</i>	mq 82,00	15% Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	9,45 mq
	<i>Balconi</i>	Mq 6,00	10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	0.60 mq
	<i>Portici</i>	Mq 2,65	35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	0.92 mq
	<i>Posto auto scoperto</i>	Mq 16,00	20%	3.20 mq
			Superficie commerciale	Mq 81.56

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

Descrizione metodo:

8.1 Criterio di Stima n.1

Listino Borsino Immobiliare I semestre gennaio 2023 del Comune di Cerveteri –

Provincia: ROMA

Comune: CERVETERI

Zona: Extraurbana/RURALE – R3

Tipologia: Residenziale

Non essendo quotazioni per tale fascia si è proceduto alla stima con le quotazioni inerenti una fascia omi con caratteristiche similari e quindi:

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA - RURALE

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni in ville e villini

VALORE minimo	VALORE medio	VALORE massimo
1.149 €/mq	1.396 €/mq	1.643 €/mq

La sottoscritta sulla scorta di quanto rilevato in fase di sopralluogo in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, rilevate nel corso delle indagini effettuate, ha ritenuto congruo adottare un prezzo di Fascia Valore Massimo /mq riferito alla zona ed agli immobili ordinari ivi ubicati.

Abitazioni (valore massimo): 1.450 €/mq unitario				
VALORE DI MERCATO				
Superficie convenzionale		81,56 m²		
Mq. 81,56 * € 1.643 = € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)				
Tipologia immobile Ufficio		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10- sub 23		BI Min. 1.149,00 ÷ Max. 1.643,00	€/mq 1.396,00	€/mq 1.400,00
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Al valore così determinato non si è ritenuto utile applicare alcun coefficiente correttivo				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10- sub 23	81,56 mq	€/mq 1.643,00	€ 134.000,00	
Valore di Mercato complessivo in cifra tonda			€ 140.000,00 (Centoquarantamila/00)	
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo: 8.2 Criterio di Stima n.2 Valore O.M.I. anno 2023 - semestre 1 Provincia: ROMA Comune: CERVETERI Zona: Extraurbana/RURALE – R3 Tipologia: Residenziale Non essendo quotazioni per tale fascia si è proceduto alla stima con le quotazioni inerenti una fascia omi con caratteristiche similari e quindi: Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA - RURALE Codice di zona: E3 Microzona catastale n.: 6				

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI RESIDENZIALI

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie omogeneizzata espressa in mq

Valore normale = Valore unitario x Superficie omogeneizzata (mq)

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1(taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 K2) / 4$

K1		
in base alla superficie catastale	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0

K2		
livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Sup catastale.: 91,00 mq

Inserisci coefficiente K1	0,50
Inserisci coefficiente K2	0,20
K = (K1+ 3 K2) / 4	0,275

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Abitazione civile				
Immobile sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10	OMI	Min. 1.000,00 €÷ Max. 1.450,00 €	€/mq 1.250,00	€/mq 1.300,00

Valore Normale Unitario Medio: Val OMI min+(Val OMI max - Val OMI min) x K
 VNUM: 1.000+(1.450-1.000) X 0.275 = **1.123,75 €/mq**

valore normale unitario corretto	€/mq
	1.150,00
Sup. catastale	mq
	91,00
VALORE NORMALE	104.650,00 €

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato non si è ritenuto utile applicare alcun coefficiente correttivo.

CALCOLO DEL VALORE NORMALE IMMOBILI NON RESIDENZIALI

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'OMI riferite al periodo dell'atto di compravendita e allo stato conservativo "normale" per la

specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare negozi, magazzini, uffici, capannoni industriali, capannoni tipici, laboratori, autorimesse, posti auto scoperti, posti auto coperti, box.

Sup catastale.: 16,00 mq

Tipologia immobile Abitazione civile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobilie sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 23	OMI	Min. 650,00 €÷ Max. 950,00 €	€/mq 800,00	€/mq 800,00

VALORE NORMALE UNITARIO: (Val OMI min + Val OMI max) /2

VNUM: (650+950) / 2 = **800,00 €/mq**

valore normale unitario corretto	€/mq 650,00
Sup. catastale	mq 16,00
VALORE NORMALE	10.400,00€

- Adegamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

Al valore così determinato non si è ritenuto utile applicare alcun coefficiente correttivo

Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Immobilie sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10	91,00 mq	€/ mq 1.150,00	€ 104.650,00
Immobilie sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10- sub 23	16,00 mq	€/ mq 650,00	€ 10.400,00
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 120.000,00 (Centoventimila/00)

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

Costo regolarizzazione abuso	15.640,00 €
Spese tecniche	3.472,00 €

- **Altri tipi di detrazione** - (*servitù di passaggio*)

Non ricorre

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

Immobilie sito in Cerveteri Via Sasso Manziana n. 8G, foglio 3 particella 303 sub 10- sub 23	€	Euro/00
--	---	----------------

Criterio di Stima 1	140.000,00	Centoquarantamila/00
Criterio di Stima 2	120.000,00	Centoventimila/00
<i>*Media valori</i>	<i>130.000,00</i>	<i>Centotrentamila/00</i>
Detrazioni per opere prive di autorizzazione	19.112,00	Diciannovemilacentododici/00
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	110.888,00 in ct 111.000,00	Centoundicimila/00

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

Descrizione metodo: non ricorre

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

La sottoscritta, per la valutazione finale, ha ritenuto applicare la media dei valori ottenuti dai due criteri di stima, in quanto ritenuto maggiormente vicino ai valori immobiliari* per il mercato della zona e rispondenti alle caratteristiche del bene oggetto di perizia alla luce del sopralluogo del 07.06.2023.

Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.

- Abitazione in villino sito in Cerveteri, Via Sasso Manziana, n.8/g –Foglio 3, Part. 303 sub10-23 :
€ 130.000,00
- VALORE IMMOBILIARE UNITARIO STIMATO €/MQ:
130.000 €/81.56 mq = € 1.594,00 al mq

TOT. LOTTO UNICO : € 130.000,00 a cui vanno sottratte le spese per ripristino stato dei luoghi per opere non autorizzate (ampliamento e tramezzature) € 19.122,00 = euro 110.888,00 in ct **111.000,00 €** (centoundicimila/00)

CONCLUSIONI GENERALI

La sottoscritta sulla scorta di quanto sopra argomentato, **determina il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:**

- **€ 111.000,00 (centoundicimila/00) a valere sul prezzo base di vendita.**

A tale importo andranno sottratte le spese dovute alle morosità condominiali (vedi punto 5B).

Civitavecchia, li 11.11.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

All.1 note di trascrizione e iscrizione;

All.2 elaborato fotografico;

All.3 visure catastali, visura planimetrica;

All.4 titoli abilitativi;

All.5 usi civici;

All.6 certificato stato civile – matrimonio;

All.7 situazione debitoria - morosità condominiali.

All.8 planimetria dell'immobile con difformità indicate