

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 160/2021

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

---

GIUDICE: Dott. Francesco Vigorito

C.T.U.: Arch. Carlotta Berton

CUSTODE: Notaio Pietro Miele

---

### 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

Di concerto con il custode è stata verificata la completezza documentale di cui all'art. 567 ° comma c.p.c. che risulta idonea.

Per quanto contenuto in atti, gli immobili interessati dalla procedura sono siti i Cerveteri, più precisamente:

- Unità immobiliare (villino), censito al NCEU al Foglio 67, Part. 202 Sub.1 graffato con la Part. 895, Categoria A7 Classe 1, Consistenza 7 Vani, Superficie 116 m<sup>2</sup>.

Nella verifica al ventennio, l'immobile risulta essere di proprietà di:

- ~~Valeria Maria Emma d'Ercole (C.F. 02057170000) - C.E. 01/01/2012 - FOL 207401A~~  
Diritto di proprietà ½
- ~~Alfredo d'Ercole (C.F. 02074059000) - C.E. 01/01/2012 - FOL 207401A~~  
Diritto di proprietà ½

### ELENCO DELLE TRASCRIZIONI al ventennio

23/11/2021 - Registro Particolare 9370 Registro Generale 12643  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2565 del  
07/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

### ELENCO DELLE ISCRIZIONI al ventennio

**ISCRIZIONE del 28/01/2011** - Registro Particolare 146 Registro Generale 901  
Pubblico ufficiale ZECCA MARIA LUISA Repertorio 105397/6805 del 21/01/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

**ISCRIZIONE del 17/05/2013** - Registro Particolare 503 Registro Generale 3621  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 514 del 27/02/2013 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**ISCRIZIONE del 03/07/2013** - Registro Particolare 728 Registro Generale 5338  
Pubblico ufficiale ZECCA MARIA LUISA Repertorio 112349/8080 del 28/06/2013  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

**ISCRIZIONE del 17/01/2014** - Registro Particolare 20 Registro Generale 288  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 15068/2013 del 23/10/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**ISCRIZIONE del 17/01/2014** - Registro Particolare 21 Registro Generale 289  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15069/2013 del 23/10/2013 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**ISCRIZIONE del 20/08/2014** - Registro Particolare 880 Registro Generale 8461  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 3524/2014 del 17/06/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva  
che si allega per completezza alla relazione oltre al report derivante dall'ispezione  
ipotecaria operata dalla scrivente.

I beni descritti nella certificazione sono rispondenti ai beni pignorati.

## **2. Descrizione dell'immobile pignorato**

L'immobile interessato dalla procedura è sito a Cerveteri (Rm). Esso è costituito da  
un'unità immobiliare ad uso residenziale sito in Via Umberto Giordano n. 50 ed è  
costituito da un villino su 3 livelli di cui 2 fuori terra e uno interrato al quale si accede

con una scala indipendente sita nella corte esclusiva. L'immobile verte in un discreto stato di conservazione: non avendo subito specifici interventi di manutenzione probabilmente dalla data di costruzione, esso è dotato di infissi interni ed esterni in legno e di una pavimentazione in gres porcellanato. Anche gli impianti risultano presenti ma datati. L'ingresso allo stabile avviene tramite un cancello pedonale posto al civico 50 di Via Umberto Giordano. Varcato il cancello, si accede alla corte di pertinenza. Il piano terra è costituito da un salotto, una cucina, una sala da bagno, un e la rampa di scale di collegamento agli altri piani. Salendo al piano primo, si accede ad un piccolo disimpegno che serve una seconda sala da bagno e 2 camere da letto. Scendendo invece verso il piano interrato si accede alla taverna, dotata di un angolo cottura ed un ripostiglio.

AMBIENTI	MQ CALPESTABILI	TIPOLOGI A	MQ COMM	SUP. OM	
Esterno					
Corte Esterna	168,25	Pert.10%	175,22	17,52	
Terrazzo P1	11,95	Pert. 25%	13,23	3,97	
Interno					
Salotto + AC	35,42	45,75	Locale	137,78	116,96
Ripostiglio	1,06		Locale		
Bagno 1	3,16		Locale		
Scale	3,95		Locale		
Cam. letto 1	12,76	50,40	Locale		
Cam. letto 2	15,60		Locale		
Disimpegno	2,7		Locale		
Bagno 2	4,55		Locale		
Taverna	31,98	41,63	Pert. 50%		
Ripostiglio	0,81		Pert. 50%		
Totale	111,99		326,23	138,45	

La copertura è a falda inclinata ricoperta con coppi. Gli intonaci esterni sono rifiniti con tinta verde al quarzo. I terrazzi del piano terra e del primo piano sono dotati di tende parasole retrattili.

Non sussiste esercizio di opzione IVA essendo già trascorsi 5 anni dalla costruzione del bene.

### **3. Storia e identificazione catastale**

L'immobile risulta censito al NCEU al Foglio 67, Part. 202, Sub. 1 Graffato con la Part. 895, Categoria A7 (villetta). Questa risulta correttamente rappresentata e univocamente identificabile (Allegato 3), fatto salvo l'indirizzo riportato e nella Visura catastale che risulta errato (Non è Piazza Giuseppe Verdi ma Via Umberto Giordano 50).

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente lo stato dei luoghi all'attualità dell'immobile ad uso residenziale, tranne che per il divisorio del disimpegno del piano terra che in realtà non è stato realizzato.

### **4. Situazione urbanistica**

L'edificio risulta realizzato in forza di licenza edilizia rilasciata il 29.12.1973 n. 224 e successive modificazioni in varianti n. 54 del 6.6.1981, 10 del 9.2.1983 e 71 del 2.6.1983. Esso è stato dichiarato abitabile il 19.8.1983 con licenza n. 29 (inizio lavori 22.12.1974 fine lavori 10.6.1983).

### **5. Vincoli e oneri condominiali**

In base a quanto contenuto negli elaborati grafici del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, l'area di sedime su cui insiste l'immobile non risulta interessata da vincoli artistici, storici e paesaggistici.



**L'Osservatorio del Mercato Immobiliare** riporta per il secondo semestre 2021 valori per immobili in condizioni normali un valore di mercato che oscilla tra un minimo di 1.300,00 €/mq e un massimo di 1.900,00 €/mq - **valore medio pari a 1.600,00 €/mq.**

Il sito internet **Immobiliare.it** riporta per il mese di Aprile 2022 un valore medio per compravendite di appartamenti di 1.324,51 €/mq.

Operando la media dei 3 valori unitari reperiti si ottiene un valore unitario medio per lo stabile oggetto di stima pari a 1.455,17 €/mq. Stabilito il valore medio di riferimento e identificate le peculiarità del bene, si procede con l'individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'unità abitativa assegnando coefficienti correttivi che consentano di determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato.

Caratteristiche generali		
TIPOLOGIA	Quadrifamiliare	0,92
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	Medio	1,00
STATO CONSERVATIVO INTERNO	Normale	1,00
IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI	Nessun impianto	1,00
PROSPETTI	Su due lati	0,96
PREVALENZA VISTA	Ostacolata	0,95
PREVALENZA ESPOSIZIONE	Discretamente assoluta	1,00

**Valore unitario:** € 1.455,17 x 0,95 x 0,95 x 0,95 x 0,95 x 0,95 = € 1.220,94/mq comm.

In base a quanto finora esposto, è possibile determinare **il più probabile valore di mercato per procedimento di stima diretta:** € 1.220,94 x mq 138,95 di superficie omogeneizzata = € **169.039,83**

## 8.2. Indagini di Mercato - Metodo indiretto capitalizzazione del reddito

Per stabilire il più probabile valore di mercato con il metodo di stima indiretto si è proceduto ad una ricerca di mercato nelle locazioni, il cui

esito ha identificato come valore medio di locazione un importo pari a 5,25 €/mq-mese.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta per il secondo semestre 2021 valori per immobili in condizioni normali un valore di mercato che oscilla tra un minimo di 5,30€/mq mese e un massimo di 7,80€/mq - valore medio pari a 5,80€/mq-mese.

Effettuando la media dei 2 valori unitari reperiti si ottiene un valore di locazione pari a 6,03 €/mq-mese. Moltiplicando questo valore alla superficie utile lorda dell'immobile pari a mq 138,95 si ottiene il valore del canone medio mensile pari a 834,16€ per mese. Dato il canone medio mensile, si ottiene il canone annuale moltiplicando questo per i 12 mesi, ottenendo il valore annuale di locazione del bene pari a 10.09,948€/anno. L'ammontare complessivo delle detrazioni viene determinato nella misura di € 2102,09 corrispondenti percentualmente al 21% del reddito lordo e così suddivise tra le diverse voci di spesa afferenti al locatore:

Spese per manutenzione ordinaria e straordinaria	2%
Spese per servizi ed amministrazione	2%
Alee per sfitti ed inesigibilità	0%
Spese per assicurazioni	2%
Aliquota annua di ammortamento	1%
Aliquota per imposte e tasse	14%
<b>Totale</b>	<b>21%</b>

Il reddito annuo netto da considerare a base per la capitalizzazione ammonta a € 7.907,85.

La determinazione analitica del saggio di capitalizzazione sono state analizzate le caratteristiche positive e negative che caratterizzano il bene e che influiscono sulla misura dello stesso. L'area omogenea di mercato trova il suo riferimento nel mercato relativo alle aree intermedie, per le quali i saggi di capitalizzazione a destinazione abitativa si presentano con

valori variabili fra il 2% e il 6%. Partendo quindi dal valore intermedio pari al 4%, sono così analizzati i quattro gruppi di caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione	
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	0,15
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	0,07
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,00
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	0,00
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	0,04
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,03
Caratteristiche di posizione	
Panoramicità	0,05
Prospicienza e luminosità	0,05
Quota rispetto al piano stradale	0,00
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	0,00
Caratteristiche tipologiche	
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	0,08
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,00
Età dell'edificio	0,00
Caratteristiche produttive	
Superficie dell'appartamento	0,00
Totale 0,47	

La somma algebrica dei punteggi assegnati ai quattro gruppi di caratteristiche modifica il valore intermedio del saggio di capitalizzazione del 4% portandolo ad un valore pari a 4,47%. Il conseguente valore di mercato dell'unità immobiliare risulta pari a € 168.252,10

Il più probabile valore di mercato stimato operando la media matematica fra i due valori stabiliti con metodo diretto e indiretto è pari a € 168.645,97 arrotondati per eccesso in **€ 169.000**.

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

### Descrizione

L'immobile interessato dalla procedura è sito a Cerveteri (Rm). Esso è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale sito in Via Umberto Giordano n. 50 ed è costituito da un villino su 3 livelli di cui 2 fuori terra e uno interrato al quale si accede con una scala indipendente sita nella corte esclusiva. L'immobile verte in un discreto stato di conservazione: non avendo subito specifici interventi di manutenzione probabilmente dalla data di costruzione, esso è dotato di infissi interni ed esterni in legno e di una pavimentazione in gres porcellanato. Anche gli impianti risultano presenti ma datati. L'ingresso allo stabile avviene tramite un cancello pedonale posto al civico 50 di Via Umberto Giordano.

Varcato il cancello, si accede alla corte di pertinenza. Il piano terra è costituito da un salotto, una cucina, una sala da bagno, un e la rampa di scale di collegamento agli altri piani. Salendo al piano primo, si accede ad un piccolo disimpegno che serve una seconda sala da bagno e 2 camere da letto. Scendendo invece verso il piano interrato si accede alla taverna, dotata di un angolo cottura ed un ripostiglio.

### CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	15.2.2022	(accettazione nomina)	1
	Fascicolo telematico		(Tipo consultazione)	-
	Deposito perizia			1.5.22
SISTER (Telematico)	Catasto		Planimetrie, visure	1
	Conservatoria		Telematico	3
GOOGLE	(Inquadramento Territoriale)		Localizzazione	4
REGIONE LAZIO	(Tipo Ricerca vincoli territoriali)		PTPR, PAI, PRG, USI CIVICI	5
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Licenza edilizia (ultima variante) 71 del 2.6.1983.		6
UNIV. AGRARIA		Libero da attestazione Usi civici		7
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesta visure e planimetrie catastali		8
	Pubblicità Immobiliare	Verifica ventennio e intestazioni corrette		9
	Locazioni	-		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	(Tipo atto di compravendita)		10
	Atto Ultraventennale	(Tipo atto di compravendita)		11
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo	1.3.2022	Accesso effettuato	11
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	05.05.2022		

SEGNALAZIONI AL GIUDICE		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione	Si	
	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	Si			
Segnalazioni al Giudice:				

Quesito 1.B) 1.G)

- Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Unità immobiliare (villino), censito al NCEU al Foglio 67, Part. 202 Sub.1 graffato con la Part. 895, Categoria A7 Classe 1, Consistenza 7 Vani, Superficie 116 m2.

<p>POTECHE</p> <p>ISCRIZIONE del 28/01/2011 - Registro Particolare 146 Registro Generale 901 Pubblico ufficiale ZECCA MARIA LUISA Repertorio 105397/6805 del 21/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <p>ISCRIZIONE del 03/07/2013 - Registro Particolare 728 Registro Generale 5338 Pubblico ufficiale ZECCA MARIA LUISA Repertorio 112349/8080 del 28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p>
---

<p>PIGNORAMENTI:</p> <p>23/11/2021 - Registro Particolare 9370 Registro Generale 12643 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 2565 del 07/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
<p>SEQUESTRI:</p>
<p>DOVANDE GIUDIZIALI:</p> <p><b>ISCRIZIONE del 17/05/2013</b> - Registro Particolare 503 Registro Generale 3621 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 514 del 27/02/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p><b>ISCRIZIONE del 17/01/2014</b> - Registro Particolare 20 Registro Generale 288 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 15068/2013 del 23/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p><b>ISCRIZIONE del 17/01/2014</b> - Registro Particolare 21 Registro Generale 289 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15069/2013 del 23/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p><b>ISCRIZIONE del 20/08/2014</b> - Registro Particolare 880 Registro Generale 8461 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 3524/2014 del 17/06/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p>
<p>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</p>
<p>ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)</p>

- Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio

<p>PROPRIETÀ</p>	<p>PROPRIETÀ AL VENTENNIO</p>
<p>Sig.ra Raimondo Maria Grazia</p>	<p>Si</p>
<p>PROVENIENZA (1. F):</p> <p>Successione per causa di morte</p>	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C):</p> <p>al ventennio non risultano trasferimenti ma si è effettuata ricerca e si allegano alla</p>	

presente atti di compravendita antecedenti il ventennio (n. 2 atti)

Quesito 1.E)

-e1 - Certificato di Stato Civile:

-e2 - Certificato di matrimonio:

I coniugi

## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Immobile 1	Villetta quadrifamiliare							
COMUNE	Cerveteri Loc. Valcanneto							
VIA / CIVICO	Via Umberto Giordano 50							
PIANO/INTERNO	1							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Residenziale						111,99 mq	
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE						111,99 mq		
Accessori dell'immobile						SUPERF. CALPESTABILE		
Pertinenze						180,20 mq		
RILIEVO E DOC. FOTOGRAFICA				Allegato - Rilievo e Documentazione Foto				
CONFINI								
NORD: Verso Via Umberto Giordano SUD, EST, OVEST: verso altre unità immobiliari								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.IIa	Sub	Zona cens	Cate g.	Class e	Consist	Superficie catastale	Rendita
67	202	1 895			A/7	7	Totale: mq 116 Escl. aree scoperte: mq 113	€ 994,18
Indirizzo: Via Umberto Giordano piano: S1-T-1								
Caratteristiche generali								

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: [www.energiarchitettura.com](http://www.energiarchitettura.com) e-mail: [info@energiarchitettura.com](mailto:info@energiarchitettura.com) PEC: [c.berton@pec.archrm.it](mailto:c.berton@pec.archrm.it)

TIPOLOGIA	Quadrifamiliare	0,92
STATO CONSERVATIVO ESTERNO	Medio	1,00
STATO CONSERVATIVO INTERNO	Normale	1,00
IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI	Nessun impianto	1,00
PROSPETTI	Su due lati	0,96
PREVALENZA VISTA	Ostacolata	0,95
PREVALENZA ESPOSIZIONE	Discretamente assoluta	1,00

Quesito 2.B)

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

Immobile 1 - ESENTE

### 3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

L'immobile è conforme alla descrizione del bene

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

a1:

La certificazione descrive il trasferimento delle u.i. entro il ventennio dalla trascrizione del pignoramento

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile 1 - La visura catastale identifica correttamente il bene

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile 1 - La planimetria è conforme allo stato di fatto dell'immobile

### 4. SITUAZIONE URBANISTICA

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: [www.energiarchitettura.com](http://www.energiarchitettura.com) e-mail: [info@energiarchitettura.com](mailto:info@energiarchitettura.com) PEC: [c.berton@pec.archrm.it](mailto:c.berton@pec.archrm.it)

#### Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

Lo strumento urbanistico comunale colloca l'area su cui insiste l'edificio nell'area "VALVANNETO" descritta quale zona turistica ai sensi della L.R. 72 del 12.6.1975

#### Quesito 4.C) - Titoli edilizi

L'edificio risulta realizzato in forza di licenza edilizia rilasciata il 29.12.1973 n. 224 e successive modificazioni in varianti n. 54 del 6.6.1981, 10 del 9.2.1983 e 71 del 2.6.1983. Esso è stato dichiarato abitabile il 19.8.1983 con licenza n. 29 (inizio lavori 22.12.1974 fine lavori 10.6.1983).

#### Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

L'edificio è stato dichiarato abitabile il 19.8.1983 con licenza n. 29

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

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

Il Comune di Cerveteri fino al momento della redazione della relazione non ha fornito alcun dato utile alla consultazione del progetto urbanistico, nonostante la richiesta di accesso agli atti presentata. Non è stato pertanto possibile visionare il progetto urbanistico e verificare la destinazione degli spazi ad uso dello stabile, limitandone l'analisi sulla base delle planimetrie catastali che, benchè non probatorie, rappresentano correttamente l'immobile.

### 5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

#### Quesito 5.A) - Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
Vincolo artistico:		x
Vincolo storico:		x
Vincolo alberghiero di inalienabilità:		x
Vincolo di indivisibilità:		x

#### Quesito 5.B) - Oneri condominiali

Spese fisse di gestione o manutenzione: indicazioni non fornite dall'Amministratore Condominiale
Spese straordinarie già deliberate: indicazioni non fornite dall'Amministratore Condominiale
Spese condominiali: indicazioni non fornite dall'Amministratore Condominiale
Altro:

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

Dall'elaborato grafico prodotto dal Comune di Cerveteri, l'area di sedime dell'edificio non ricade in aree ad oggi indicanti gravame di uso civico.

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) - Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Immobile 1		X

Quesito 6.B) - Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
1	<del>Salvatore Maria</del> <del>Zingalesi</del>	Atto di compravendita	Registro Generale 5228 Registro Particolare 3075 Pubblico ufficiale EDMONDO MILLOZZA atto del 3.7.1988.

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

Descrizione: Contratto di locazione stipulato il 29.12.2019 e registrato in data 25.01.2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia al n. 272/3T

Contratti	Registrazione	Trascrizione	Opponibilità

	contratto	pignoramento	SI	NO
Atti privati	-	-	-	-
Contratti di locazione	-	-	-	-

Quesito 6.D) - Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: -
Opponibilità -

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

834,16 € per mese
-------------------

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) - Quota di pignoramento

I due immobili oggetto della procedura, per opportunità di vendita immobiliare, sono stati identificati come un unico lotto di vendita.

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatarario/Destinataro	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1	Salemi Marica	Foglio 67, Part. 202, Sub. 1 Graffato con la Part. 895, Categoria A7	1/2	Registro Generale 5228 Registro Particolare 3075 Pubblico ufficiale EDMONDO MILLOZZA atto del 3.7.1988.
2	Zenga Alfredo	Foglio 67, Part. 202, Sub. 1 Graffato con la Part. 895, Categoria A7	1/2	Registro Generale 5228 Registro Particolare 3075 Pubblico ufficiale EDMONDO MILLOZZA atto del 3.7.1988.

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

- <u>Separazione in natura e progetto di divisione:</u>
Lotto 1: Villetta - Foglio 67, Part. 202, Sub. 1 Graffato con la Part. 895, Categoria A7

Quesito 7.C) -Vendita beni pignorati

Unico lotto: l'immobile è vendibile come unico lotto
--

## 8. STIMA

Quesito 8.A) -Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobile 1 e 2 Appartamento piano T,1, S1		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		mq 96,15	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 96,15
Accessori	Taverna	mq 41,63	50% superficie	mq 20,81
Accessori	Balconi e Giardino	mq 180,20	Balcone coperto 50% Giardino scoperto 10%	mq 21,49
			Superficie commerciale	mq 138,45
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				
Descrizione metodo - Stima diretta e stima indiretta con capitalizzazione del reddito				
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
(Immobile pignorato)	Val. locali		€/mq 1.441	€/mq 1.455,17
	OMI	Min. 1.300 ÷ Max. 1900	€/mq 1.600	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq 1.324,52	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: individuazione dei parametri distintivi attribuibili all'unità abitativa (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) ed assegnazione di coefficienti correttivi che consentano di determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
(Immobile pignorato)	138,45	1220,65	€ 168.645,97	
Valore di Mercato in cifra tonda				€ 169.000

CARLOTTA BERTON ARCHITETTO - LEED AP BD+C

Via Aurelia, 485 - 00058 - Santa Marinella (Rome) - Italy - Tel. +39 333.9293439

URL: [www.energiarchitettura.com](http://www.energiarchitettura.com) e-mail: [info@energiarchitettura.com](mailto:info@energiarchitettura.com) PEC: [c.berton@pec.archrm.it](mailto:c.berton@pec.archrm.it)

- Altri tipi di detrazione - (tipo scarsa redditività del bene)		
Descrizione: L'immobile necessita di una manutenzione straordinaria		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto .../(immobile pignorato)	€	Euro/00
1	169.000	Centosessantanovemila,00

Santa Marinella, 9 Giugno 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Carlotta Berton

#### CAPITOLO 5 - ALLEGATI

1. Giuramento e accettazione nomina
2. Planimetrie e visure catastali
3. Conservatoria
4. Georeferenziazione dell'immobile
5. Vincoli territoriali
6. Documentazione urbanistica
7. Usi civici
8. Certificati anagrafici
9. Verbale sopralluogo
10. Planimetrie dell'immobile
11. Report Fotografico