

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione R.G.E. n. 80/2020

Promossa da:

nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Presidente: dott. Francesco **VIGORITO**

Custode giudiziario: avv. Renato **ARSENI**

Esperto stimatore: dott. ing. Stefano **GREMIGNAI**

Prossima Udienza: 12 luglio 2022

Civitavecchia, 19 maggio 2022

L'esperto stimatore
dott. ing. Stefano Gremignai

INCARICO

Il G. E. dott. Francesco Vigorito, Presidente del Tribunale di Civitavecchia, in udienza del 15.11.2021 ha nominato esperto stimatore, per la Esecuzione Immobiliare in oggetto, il sottoscritto dott. ing. Stefano Gremignai (con studio a Civitavecchia in viale della Vittoria n. 8 e regolarmente iscritto dal 1982 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con n. 12.553) il quale, prestato giuramento per via telematica in data 22.11.2021, ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

* o * o * o *

QUESITI

“Considerato che il supplemento di CTU appare incompleta poiché:

- in ordine alla situazione urbanistica, non è specificato se l'immobile sia dotato o meno della dichiarazione di agibilità e se vi siano o meno abusi edilizi realizzati successivamente alla sanatoria richiesta in data 27.03.1986 e rilasciata in data 19.04.2004; sanatoria il cui oggetto non viene specificato;
- non risultano peraltro depositati i documenti menzionati a pagina 12 della perizia di stima (licenze edilizie e sanatoria);
- non viene fornita alcuna indicazione sulla sussistenza o meno vincoli demaniali usi civici,
- non risulta depositato il titolo di provenienza,

nomina in sostituzione l'ing. Stefano Gremignai perché integri la relazione delle parti mancanti”.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **23.11.2021** l'esperto per via telematica raccoglie informazioni all'Agenzia delle Entrate (Uffici del Catasto) sulla consistenza dell'immobile pignorato

e le aggiorna il **17.01** e **31.03.2022** ([allegati n. A.1, 1, 2 e 3](#)).

Il **23.11.2021** l'esperto inoltra all'Ufficio Tecnico del Comune di Cerveteri richiesta di accesso agli atti, il **15.01.2022** sollecita l'evasione della richiesta ed il **16.02.2022** riceve quanto richiesto ([allegato n. 5](#)).

In data **14.01.2022** il sottoscritto, insieme al custode avv. Renato Arseni, si reca presso l'immobile in oggetto, esegue il rilievo dei luoghi e scatta fotografie.

In data **15.01.2022** l'esperto chiede all'Archivio Notarile di Roma copia dell'atto di provenienza, che riceve in data **24.03.2022** ([allegato n. 6](#)).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

▶ *Indagini preliminari*

Il creditore procedente ha depositato il Certificato Ipotecale Speciale del 22.06.2020, prot. RM 868613, rilasciato dal S.P.I. di Civitavecchia, con indicati i corretti identificativi catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e le relative risultanze dei registri immobiliari.

Il sottoscritto ha eseguito l'esame preliminare della documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. e precisa che tale certificazione si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, ma che è stata richiesta per il solo debitore esecutato e non per l'altro comproprietario del bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto a completare l'indagine ed aggiornarla (alla data del 16.01.2022) per tutti i proprietari e per il periodo considerato fino ad un atto di acquisto derivato od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

▶ **Proprietà** (allegati n. 6, 7 e 8)

L'immobile in oggetto (alla data del 16.01.2022) è di proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, , pervenuto dai signori

, trascritto al S.P.I. di Civitavecchia il

Nell'atto si precisa che l'immobile comprende, in comunione con le attigue unità abitative, anche l'area della strada privata di accesso, per la quale la parte acquirente si obbliga per sé e aventi causa a qualunque titolo, a partecipare pro quota alle spese per la sua ordinaria e straordinaria manutenzione; tale area è censita in catasto al foglio 53 di Cerveteri, p.lla 760 (stradina) e 758 (cortile).

▶ **Ipotecche** (allegati n. 7 e 8)

In data **06.04.2009** al S.P.I. di Civitavecchia,

, è iscritta ipoteca legale di € 51.761,94

In data **02.12.2011** al S.P.I. di Civitavecchia, n

, è iscritta ipoteca giudiziale di € 6.500,00

▶ ***Pignoramenti*** (allegati n. 7 e 8)

In data **26.05.2016** al S.P.I. di Civitavecchia,

è trascritto il

pignoramento del 21.06.2016 rep. 1675 del Tribunale di Civitavecchia,

In data **22.05.2020** al S.P.I. di Civitavecchia,

è trascritto il

pignoramento del 03.03.2020 rep. 69/2020 del Tribunale di Civitavecchia,

Il sottoscritto evidenzia che i dati indicati nei pignoramenti individuano correttamente l'immobile.

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali***

Non risultano domande giudiziali.

▶ ***Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

▶ ***Atti d'obbligo***

In data **27.12.1980** al S.P.I. di Civitavecchia n. 7732 R.P. di formalità è trascritto il Regolamento di Condominio .

▶ ***Atto di provenienza ultraventennale***

Risulta agli atti il Certificato Ipotecale Speciale del 22.06.2020, prot.

RM 868613, rilasciato dal S.P.I. di Civitavecchia, con indicati i corretti identificativi catastali dell'immobile oggetto di pignoramento e le relative risultanze dei registri immobiliari; tale certificazione si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento,

► **Descrizione**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14.01.2022 insieme al Custode, il sottoscritto riferisce che l'appartamento oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato plurifamiliare PL10 in via dei Mughetti n. 28, parte di una lottizzazione ultimata nel 1977 in località Campo di Mare, nel Comune di Cerveteri.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con solai latero-cementizi e getto di completamento in calcestruzzo, la copertura è piana non praticabile; gli esterni sono intonacati e tinteggiati, i balconi hanno parapetti con ringhiera in ferro; le unità immobiliari del piano terra sono dotate di giardino esclusivo; nel complesso il fabbricato è in discreto stato di conservazione.

Da via dei Mughetti, attraverso una strada privata di accesso, censita con p.lla 758, comune anche all'altra palazzina che vi prospetta, un vialetto pedonale censito con particella 760 raggiunge la porta di ingresso in alluminio anodizzato e cristallo del fabbricato ([fotografia n. 1](#)); saliti alcuni gradini della rampa di ingresso ([fotografia n. 2](#)) si raggiunge il portoncino in legno dell'unità immobiliare int. 2, della superficie calpestabile di circa 94 mq ed altezza di circa 3,00 m, composta da soggiorno doppio, cucina con tinello, piccolo servizio igienico con affaccio su chiostrina di ventilazione accessibile dall'appartamento ([fotografie n. 3, 4, 5 e 6](#)); un disimpegno distribuisce a due camere da letto, delle quali una dotata di cabina

armadio, ed un servizio igienico (fotografie n. 7, 8 e 9); la cucina e il soggiorno prospettano su area porticata di circa 15 mq da cui si accede al giardino esclusivo della superficie di circa 260 mq, in parte pavimentato e in parte giardinato anche se in stato di abbandono, giardino che perimetra l'appartamento su due lati ed è delimitato da recinzione con paletti in ferro e rete metallica e/o muro in blocchetti di tufo non intonacato (fotografie n. 10 e 11).

Le finiture dell'unità residenziale sono del tipo civile, le pavimentazioni sono in monocottura e in piastrelle di gres nei servizi igienici, nel rivestimento dell'angolo cottura e degli stessi servizi igienici; il pavimento del portico e del marciapiede perimetrale è in piastrelle di klinker; le pareti sono tinteggiate a tinta lavabile; le porte interne sono in legno verniciato, gli infissi esterni sono douglas al naturale con vetro semplice e serranda avvolgibile in pvc; il portoncino di ingresso è in legno al naturale.

L'appartamento, con finiture di discreta qualità e stato di manutenzione, è dotato di impianto elettrico, idrico ed ha regolare allaccio in fognatura; l'alimentazione della cucina è a gas metano; è fornito di citofono, di illuminazione esterna dell'area giardinata e di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia murale con elementi radianti in alluminio; sono inoltre presenti alcuni condizionatori d'aria a parete; il tutto non fornito di certificazioni di conformità.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; considerati i materiali e le finiture della costruzione, il sottoscritto ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

► **Confini** (allegati n. A.1 e I)

L'appartamento confina con vano scala condominiale, appartamento int.

1, appartamento int. 3, terreni distinti in C.T. al foglio 53, particella 761, 765, 764, 7, 759, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali*** ([allegato n. 2](#))

L'appartamento (alla data 16.01.2022) è distinto in C.F. al foglio 53 di Cerveteri, particella 1098, sub. 2, cat. A/2, zona cens. 2, classe 3, consistenza vani 6, superficie cat. 132 mq, rendita € 898,64; via dei Mughetti n. 28, piano T, interno 2.

▶ ***Oneri condominiali*** ([paragrafo aggiornato al 28.04.2022](#))

L'unità immobiliare è parte del Condominio Lotto 385 di via dei Mughetti n. 28, con millesimi di proprietà generale 107,34.

Non sono presenti spese straordinarie e per la gestione condominiale "Anno 2020" risultano non saldati € 976,32 e per la gestione "Anno 2021" risultano non saldati € 432,07.

▶ ***Vendita soggetta ad I.V.A.***

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. e non è possibile l'opzione dell'inversione contabile "reverse charge".

▶ ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

▶ ***Variazioni catastali*** ([allegato n. A.1](#))

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria corrispondente

con lo stato dei luoghi.

► ***Strumento urbanistico comunale***

Il fabbricato è stato edificato su terreno che ricade in Zona “Campo di Mare del P.R.G. di Cerveteri approvato con Delibera di G.R. Lazio n 3505 del 07.06.1980, n. 3852 del 06.11.1980 e n. 5144 del 06.10.1981; l’area ricade all’interno della Variante Speciale al P.R.G. per il recupero del nucleo edilizio abusivo di Campo di Mare adottata con Delibera di C.C. del 31.07.2021

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, nella Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Paesaggio degli insediamenti urbani”; nella tavola B – Beni paesaggistici – ricade in “Aree Urbanizzate del P.T.P.R.” non ricompreso in aree soggette a vincoli.

► ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato è stato edificato a seguito di L.E. n. 146 del 23.07.1974, variante alla L.E. n. 356 del 29.11.1969, [\(allegato n. 5\)](#).

Da specifica ricerca presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cerveteri risultano presentate numerose domande di sanatoria edilizia nel 1986

ma non è stato accertato alcun riferimento con l’appartamento in oggetto; presso lo stesso Ufficio non risulta presentata alcuna domanda di sanatoria Edilizia con prot. 8938/urb del 18.03.2004 relativa all’immobile e neppure domande di sanatoria edilizia a nome degli esecutati.

► ***Agibilità***

Per il fabbricato non è stato rilasciato il Certificato di agibilità.

► ***Abusi edilizi riscontrati***

L’appartamento presenta un piccolo vano tecnico esterno, delle dimensioni

di circa 1,00 x 1,50 m = mq 1,50, per l'alloggiamento della propria caldaia murale, intervento eseguito senza titolo autorizzativo (fotografia n. 10).

Il sottoscritto precisa che tale difformità può essere sanata ai sensi dell'art. 36 D.P.R. n. 360 del 06.06.2001, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso (epoca di costruzione del fabbricato), sia al momento della presentazione della domanda; i costi per la pratica, compresi gli oneri della sanatoria e le spese tecniche, sono quantificati a corpo in € 3.000,00, IVA inclusa.

▶ ***Procedimenti giudiziari in corso***

Non risultano procedimenti giudiziari in corso.

▶ ***Stato di occupazione***

Al momento del sopralluogo (14.01.2022) l'unità immobiliare era nella disponibilità di un comproprietario.

▶ ***Occupazione del coniuge***

▶ ***Vincoli***

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sull'immobile in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici come risulta dalla Carta degli Usi Civici Tav. B1

(dicembre 2016) del P.R.G. del Comune di Cerveteri.

▶ ***Notifica pignoramento***

L'atto di pignoramento è stato notificato

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione non consentono la comoda divisibilità dell'appartamento senza arrecare un sensibile decremento al valore del bene; il sottoscritto pertanto propone la vendita in lotto unico.

▶ ***Stima del bene***

L'esperto premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile.

Precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita della piazza di Cerveteri anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2021 Semestre 2 (Cerveteri – Suburbana - Rurale- Residenziale) e le offerte

sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, il sottoscritto ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all’uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Appartamento	€/mq	1.400,00
Portico	€/mq	350,00
Area giardinata esclusiva	€/mq	70,00

ed ha determinato il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento	94	1.400,00	€	131.600,00
Porticato	15	350,00	€	5.250,00
Area giardinata	260	70,00	€	18.200,00
TOTALE			€	155.050,00

che si approssimano in cifra tonda ad € **155.000,00**.

* o * o * o *

► **Vendita**

Diritti pari all'intero di proprietà dell'immobile in Cerveteri e precisamente appartamento in località Campo di Mare, con accesso da via dei Mughetti n. 28, piano terra, int. 2, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, delle quali una dotata di cabina armadio, doppi servizi igienici per complessivi 94 metri quadrati calpestabili ed altezza netta di m 3,00, oltre ad area porticata di mq 15 calpestabili ed area giardinata esclusiva di circa 260 mq; il tutto confina con vano

scala condominiale, appartamento int. 1, appartamento int. 3, terreni distinti in C.T. al foglio 53, particella 761, 765, 764, 7, 759, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

L'immobile è distinto al C.F. con le seguenti indicazioni: foglio 53 di Cerveteri, particella 1098, sub. 2, zona cens. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. catastale 132 mq, rendita € 898,64, via dei Mughetti n. 28, piano T, interno 2.; la particella di terreno su cui insiste il fabbricato è distinta in C.T. al foglio 53 di Cerveteri particella 762, Ente Urbano, superficie 399 mq.

VALORE: € 152.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese, quantificate a corpo in € 3.000,00, IVA inclusa, da sostenere per regolarizzazione amministrativa del manufatto di circa 1,50 mq, per alloggiamento della centrale termica di circa 1,5 mq, realizzato in aderenza al fabbricato.

o * o * o *

Il sottoscritto ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica alle parti in data 04.04.2022, con termine per eventuali note fino al 04.05.2022, senza ricevere note critiche o richieste di chiarimenti.

In data 28.04.2022 l'Amm.re pro-tempore del Condominio ha comunicato i dati chiesti relativi ai millesimi di proprietà e alla situazione economica ed il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la propria relazione peritale a pag. 8.

* o * o * o *

ALLEGATI

Si allegano all'elaborato tecnico che si compone di pag. 13, i seguenti

documenti:

- A.1 planimetria catastale dell'appartamento;
- A.2 n. 11 fotografie;
- B. Perizia R.G. 80-2020 - "PRIVACY";
- C. Foglio riassuntivo dati catastali (formato Word);
- D. Descrizione lotto unico (formato Word);
- 1. estratto di mappa catastale del foglio 53 di Cerveteri;
- 2. visura catastale storica dell'immobile in C.F. al foglio 53 part.lla 1098 sub. 2;
- 3. visura catastale storica dell'immobile in C.T. al foglio 53 part.lla 762;
- 5. L.E. n. 146/1974 ed elaborato grafico;

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, il sottoscritto esperto stimatore dott. ing. Stefano Gremignai riferisce all'Ill.mo dott. Francesco Vigorito, Presidente del Tribunale di Civitavecchia, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

Civitavecchia, 19 maggio 2022

L'esperto stimatore

dott. ing. Stefano Gremignai