

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudizio di Divisione n. 4103/2021 - G.E. Dott.ssa PALMACCIO Stefano

Promossa da:

Contro:

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 - katia.merli@pec.ording.roma.it - k.merli@libero.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 2 febbraio 2023 dal G.E. Dr.ssa DOMINICI Alessandra, Consulente Tecnico nella esecuzione di cui al titolo, prestato rituale di giuramento in modalità telematica, dopo aver effettuato il sopralluogo tecnico in data 28.02.2023, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, (si evidenzia che non è stato ancora acquisito il CDU) e a seguito dello studio dei quesiti posti, la scrivente ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene i quesiti, le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima. Si evidenzia che sono stati confrontati lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili anche con quanto rilevato e graficato dall'Arch. Antonio Lorenzetti nella precedente relazione e non sono state trovate variazioni e difformità nei rilievi eseguiti dall'Arch. Lorenzetti.



1. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Alla sottoscritta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio prestato rituale giuramento, sono stati formulati dal G.E. Dott.ssa Alessandra Dominici, i seguenti quesiti tecnici:

- Incarico assegnato all'esperto sostituito

1) descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 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;

2) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed 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;

3) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 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'articolo 40, comma sesto, della 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;

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

5) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; 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) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.; i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti; l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, 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 • utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'Intestato tribunale nella sezione documenti- esecuzioni immobiliari • 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 assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso si lui note di osservazione al proprio elaborato; • depositi in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati. A tale fine, all'interno 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 i 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, indicando nel nome del file di che tipo di atto di tratta (es: atto di provenienza; certificato agibilità) DISPONE che l'esperto estimatore proceda al giuramento in forma telematica e compaia alla prossima udienza



QUESITO N. 1

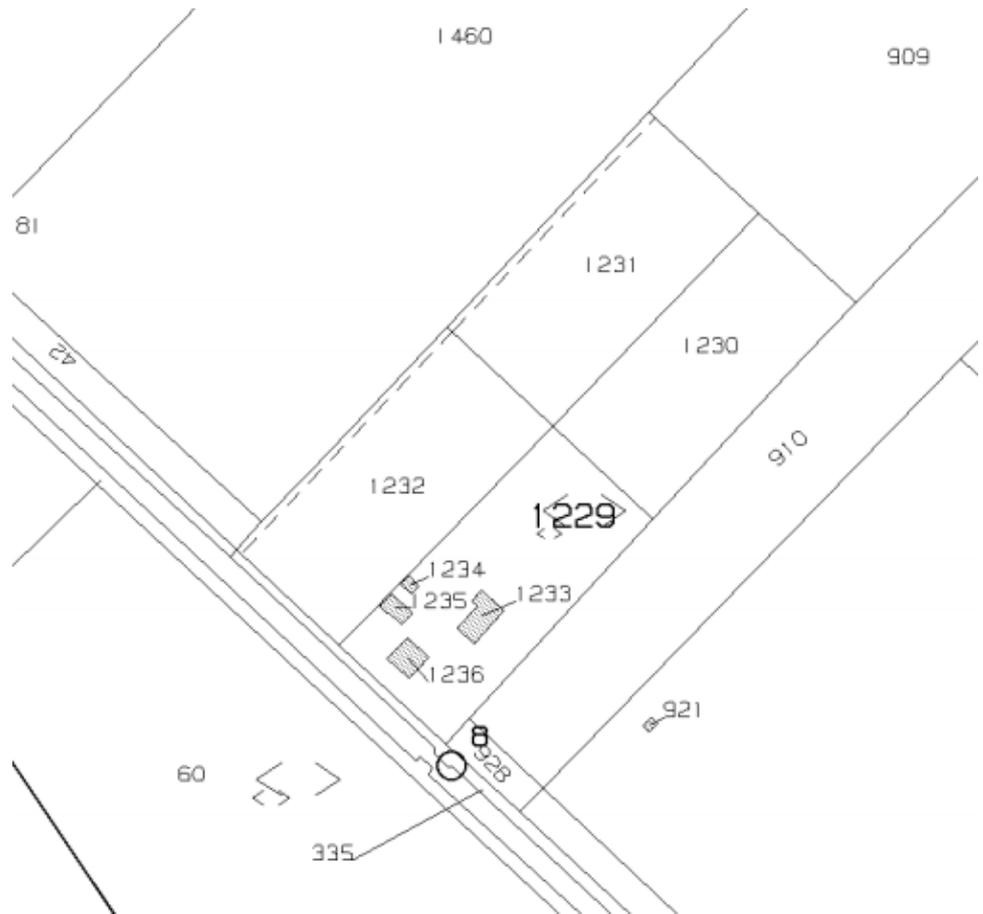
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel Comune di Cerveteri Via di Ceri n. 60 e sono quattro particelle di terreno con sovrastanti fabbricati, i terreni sono recintati in parte in rete metallica e paletti in legno ed in parte in rete metallica e paletti di cemento.

Estratto da immagine satellitare



Stralcio Estratto di mappa con tutte le particelle provenienti dalla soppressione delle originarie pignorate P.Ila 908 e P.Ila 927



Si ricorda che nella procedura di esecuzione immobiliare RGE 212/2004 erano stati pignorati per la quota di ¼ del diritto di proprietà i seguenti immobili siti nel Comune di Cerveteri Via Ceri, 60, ma allibrati presso il N.C.T. del Comune di Roma con i seguenti indicativi (si evidenzia che la porzione di territorio in cui ricadono i beni pignorati risulta sempre censita ancora al Catasto di Roma e non di Cerveteri sia per quanto riguarda i terreni che l'urbano):

Immobili pignorati RGE 212/2004

1	Foglio 299 P.IIa 908 Ha 1, are 20, ca. 15 Reddito Domenicale € 10,42 Reddito Agrario € 5,58 FRAZIONAMENTO del 26/07/1995 in atti dal 13/12/1995 (n. 5498.1/1995)
2	Foglio 299 P.IIa 927 are 9, ca. 90 Reddito Domenicale € 0,86 Reddito agrario € 0,46 FRAZIONAMENTO del 27/07/1995 protocollo n. 421090 in atti dal 13/05/2002 (n. 5498.1/1995) + VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/10/2006 protocollo n. RM0834143 in atti dal 26/10/2006 TF. 5498/95 (n. 762689.1/2006)

Le particelle 908 e 927 di cui al Foglio 299, risultano soppresse a seguito di frazionamento del 07.11.2006 n. 872022 in atti dal 07.11.2006.

Le particelle soppresse 908 e 927 hanno originato le seguenti particelle presso il N.C.T. del Comune di Roma:

1	Foglio 299 P.IIa 1229 are 31, ca. 85 Reddito Domenicale € 2,76 Reddito agrario € 1,48 VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 protocollo n. RM1325609 in atti dal 23/11/2011 (n. 7737.1/2011) Notifica Partita Annotazioni di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu. Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 299 - Particella 1358
2	Foglio 299 P.IIa 1230 are 31, ca. 96 Reddito Domenicale € 2,77 Reddito agrario € 1,49 Tabella di variazione del 07/11/2006 protocollo n. RM0872037 in atti dal 07/11/2006 (n. 872037.1/2006) Notifica Partita Annotazioni sr - part.IIa generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 299 particella 1229 - foglio 299 particella 1231 - foglio 299 particella 1232 - foglio 299 particella 1233 - foglio 299 particella 1234 - foglio 299 particella 1235 - foglio 299 particella 1236
3	Foglio 299 P.IIa 1231 are 31, ca. 96 Reddito Domenicale € 2,77 Reddito agrario € 1,49 Tabella di variazione del 07/11/2006 protocollo n. RM0872037 in atti dal 07/11/2006 (n. 872037.1/2006) Notifica Partita Annotazioni sr - part.IIa generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 299 particella 1229 - foglio 299 particella 1230 - foglio 299 particella 1232 - foglio 299 particella 1233 - foglio 299 particella 1234 - foglio 299 particella 1235 - foglio 299 particella 1236
4	Foglio 299 P.IIa 1232 are 32, ca. 24 Reddito Domenicale € 2,80 Reddito agrario € 1,50



	<p>Tabella di variazione del 07/11/2006 protocollo n. RM0872037 in atti dal 07/11/2006 (n. 872037.1/2006) <u>Notifica Partita Annotazioni sr</u> - part.lla generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001</p> <p>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 299 particella 1229 - foglio 299 particella 1230 - foglio 299 particella 1231 - foglio 299 particella 1233 - foglio 299 particella 1234 - foglio 299 particella 1235 - foglio 299 particella 1236</p>
5	<p>Foglio 299 P.lla 1233 ca 89 ENTE URBANO</p> <p>Tabella di variazione del 07/11/2006 protocollo n. RM0872037 in atti dal 07/11/2006 (n. 872037.1/2006) <u>Notifica Partita Annotazioni sr</u> - part.lla generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001</p> <p>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 299 particella 1229 - foglio 299 particella 1230 - foglio 299 particella 1231 - foglio 299 particella 1232 - foglio 299 particella 1234 - foglio 299 particella 1235 - foglio 299 particella 1236</p>
6	<p>Foglio 299 P.lla 1234 ca 12 ENTE URBANO</p> <p>Tabella di variazione del 07/11/2006 protocollo n. RM0872037 in atti dal 07/11/2006 (n. 872037.1/2006) <u>Notifica Partita Annotazioni sr</u> - part.lla generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001</p> <p>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 299 particella 1229 - foglio 299 particella 1230 - foglio 299 particella 1231 - foglio 299 particella 1232 - foglio 299 particella 1233 - foglio 299 particella 1235 - foglio 299 particella 1236</p>
7	<p>Foglio 299 P.lla 1235 ca 38 ENTE URBANO</p> <p>Tabella di variazione del 07/11/2006 protocollo n. RM0872037 in atti dal 07/11/2006 (n. 872037.1/2006) <u>Notifica Partita Annotazioni sr</u> - part.lla generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001</p> <p>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 299 particella 1229 - foglio 299 particella 1230 - foglio 299 particella 1231 - foglio 299 particella 1232 - foglio 299 particella 1233 - foglio 299 particella 1234 - foglio 299 particella 1236</p>
8	<p>Foglio 299 P.lla 1236 ca 65 ENTE URBANO</p> <p>Tabella di variazione del 07/11/2006 protocollo n. RM0872037 in atti dal 07/11/2006 (n. 872037.1/2006) <u>Notifica Partita Annotazioni sr</u> - part.lla generata da tipo di fraz.valido ai soli fini comma 10 art. 30 d.p.r. 380/2001</p> <p>Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 299 particella 1229 - foglio 299 particella 1230 - foglio 299 particella 1231 - foglio 299 particella 1232 - foglio 299 particella 1233 - foglio 299 particella 1234 - foglio 299 particella 1235</p>

Facendo la somma delle superfici si rileva che le superfici coincidono:

P.lla 908+P.lla 927 = 13.005 mq

P.lle 1229+1230+1231+1232+1233+1234+1235+1236 = 13.005 mq



- Nella Particella 1229 sono stati edificati senza titolo edilizio alcuni fabbricati che verranno successivamente descritti, una tettoia in legno ed una piscina.
- Nella Particella 1230 è stato realizzato un muro di altezza 2.70 ml in corrispondenza del confine sud-est con la P.Ila 909, coperto in parte con una tettoia. In corrispondenza del muro si trova un container di ml 4.00 x 2.40 ml. La restante parte della particella è un terreno incolto.
- Nella Particella 1231 risultano posizionati due prefabbricati in lamiera, in corrispondenza della P.Ila 1230. La restante parte della particella è un terreno incolto.
- La Particella 1232 è un terreno incolto.

Le Particelle di terreno 1229,1230,1231,1232 sono tra di loro confinanti e con unico accesso da Via di Ceri n. 60. In corrispondenza di Via di Ceri n. 60 si trova un muro in tufo di altezza pari a ml 2.00 e rifinito a facciavista con tegole in cotto sommitali. L'accesso carrabile e pedonale è in corrispondenza della P.Ila 1229 con due cancelli in ferro. Il viale d'accesso è con brecciolino e intorno ai fabbricati ci sono aree pavimentate con betonelle ed aree a verde con piante a medio ed alto fusto. Il compendio edilizio è confinante con Via di Ceri, P.Ila 910 e P.Ila 909. Si evidenzia che gli immobili non sono allacciati alla fognatura comunale ma dotati di fossa settica della quale non è stata ravvisata la legittimità con la relativa autorizzazione allo scarico.

DETTAGLIO P.Ila 1229

sono state edificati all'interno della P.Ila 1229 i seguenti edifici riportati presso il NCT

- **P.Ila 1233** (piscina)
- **P.Ila 1234** (basamento in cemento)
- **P.Ila 1235** (locale forno a legna- barbeque- deposito. Nel grafico indicato con il n. 2)
- **P.Ila 1236** (abitazione nel grafico indicata con n. 1)
- **P.Ila 1358** è l'identificativo al N.C.E.U. ed in mappa indicato con il simbolo <> immobile fantasma oggetto di accertamento.

Foglio 299; P.Ila 1358; Sub 1; Cat. A/7; Consistenza 20,5 vani; Rendita € 3.599,70

COSTITUZIONE del 23/11/2011 protocollo n. RM1325610 in atti dal 23/11/2011 COSTITUZIONE (n. 14502.1/2011)

Indirizzo VIA DI CERI SNC piano: T-1-2;

Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. RM0293418 del 2012) -

- **Annotazioni di immobile:** rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010

Mappali Terreni Correlati Codice Comune H501 - Sezione D - Foglio 299 - Particella 1229

Si evidenzia che l'immobile sopra descritto è stato accatastato d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate il 23.11.2011 in quanto immobile non dichiarato (immobile fantasma).

A tale immobile/i accatastato all'urbano, è correlato il solo mappale 1229 ai terreni e comprende

- n. 3 nel grafico- Abitazione su due piani T-1 di 186,41 mq con portico di 26,15 mq e terrazza

49,74 mq

- n. 4 nel grafico - Fabbricato in legno di mq 55,80 tamponato per tre lati

- n. 5 nel grafico - Locale tecnico di 12,43 mq.

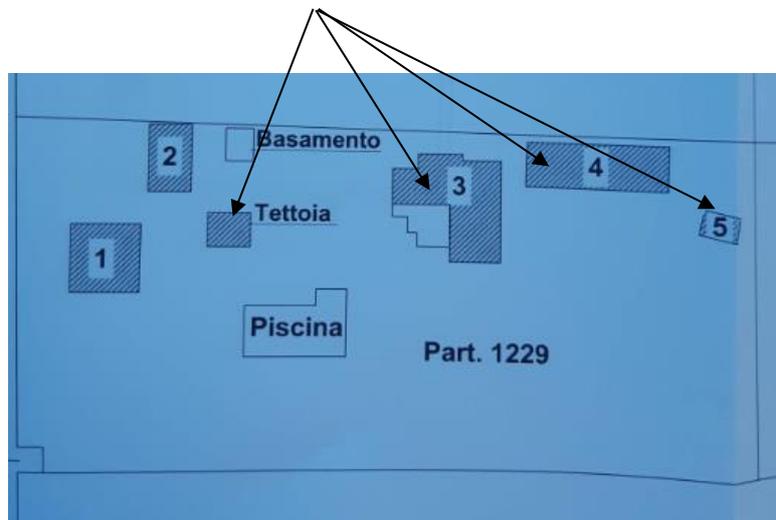
- Tettoia in legno di 20 mq parzialmente tamponata.



Gli immobili sopra descritti individuati e graficati nella planimetria che si riporta di seguito (Immobili n. 3, n. 4, n. 5) a valle di nuovo tipo mappale verranno inseriti in mappa e assumeranno tutti l'identificativo P.Ila 1358 con diversi subalterni e/o eventualmente accatastati come accessorio dell'edificio principale unitamente all'area esterna che sarà riportata o come ente urbano /o come area esterna graffata e/o come BCNC.

Preme in tale sede segnalare che l'accatastamento d'ufficio che ha stimato i beni P.Ila 1358 in misura di 20,5 vani può e dovrà essere oggetto di rettifica per l'adeguamento delle reali consistenze, previa regolarizzazione urbanistica degli immobili ove se ne ravvisi la possibilità. Si segnala inoltre che nell'assegnazione d'ufficio sono stati erroneamente individuati 3 piani (T-1-2) in luogo di 2 (T-1); nella realtà l'edificio n. 3 (abitazione) si eleva per due piani fuori terra e non tre.

Immobili riconducibili al F. 299 P.Ila 1358 Sub.1 oltre l'area esterna P.Ila 1229 N.C.T.



DESCRIZIONE DEI FABBRICATI ALL'INTERNO DELLA P.LLA 1229

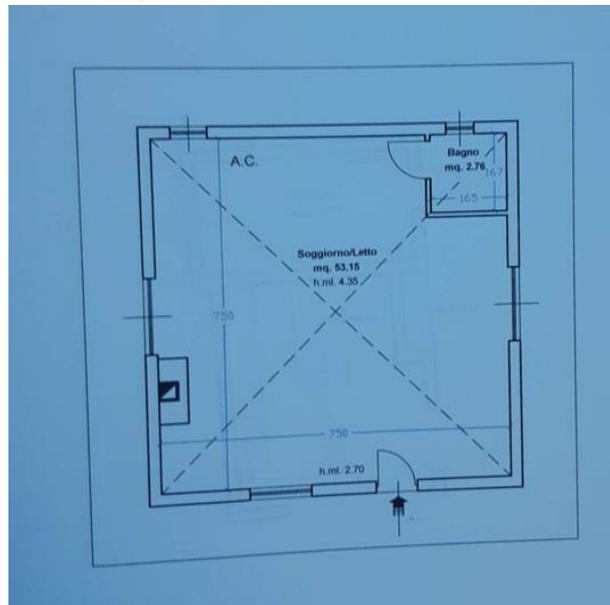
Fabbricato n. 1 P.Ila 1236

Casa per civile abitazione posta alla sinistra dell'ingresso principale di Via di Ceri 60. Il fabbricato come dichiarato dai proprietari è stato edificato intorno agli anni 2002, 2003, con struttura portante in tufo a faccia vista, tetto in legno con rifinitura con tegole in cotto. L'immobile si sviluppa su unico livello presenta un grande unico ambiente che comprende un angolo cottura il soggiorno con camino e la zona notte ed un servizio igienico. L'abitazione ha una superficie utile di 55,91 mq e superficie lorda di 64,00 mq con altezza variabile da un minimo di ml 2.70 ad un massimo di ml 4.35.

L'abitazione è ultimata con discrete rifiniture in buono stato di conservazione e manutenzione ed adibita a civile abitazione, il pavimento è in cotto, il bagno e le pareti dell'angolo cottura sono maiolicate in ceramica. Il bagno è rifinito con sanitari e rubinetteria. Gli infissi esterni sono in legno e la porta di accesso è blindata.

Gli impianti presenti nell'appartamento sono elettrico, televisivo, riscaldamento con stufa a legna e produzione di acqua calda mediante boiler elettrico.





Immobilie P.Illa 1236 allo stato attuale

L'immobile è posto all'interno della P.Illa 1229, risulta inserito in mappa con l'identificativo P.Illa 1236, ma non risulta censito presso il N.C.E.U. di Roma né presentate le planimetrie catastali.

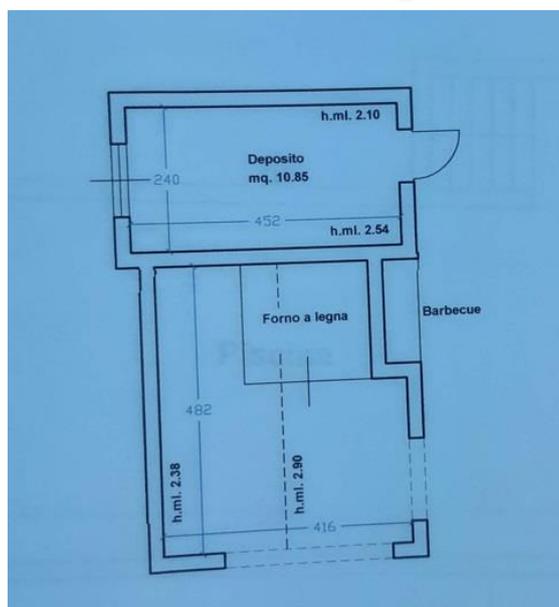
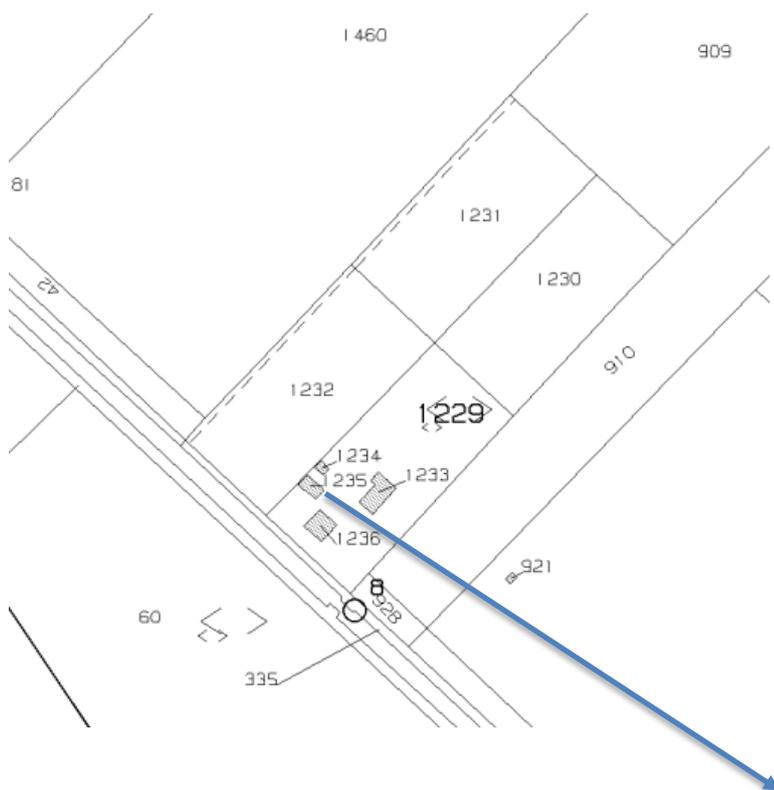


Fabbricato n. 2 P.IIa 1235

È un locale forno a legna, barbeque e deposito, posto in prossimità del fabbricato n. 1 e del confine con la P.IIa 1232. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura di blocchetti di tufo a facciavista sia all'interno che all'esterno e copertura con tetto in legno e tegole. Anche questo fabbricato sembra essere stato edificato nel 2003. Il locale è composto da un locale forno coperto. Il fabbricato ha una superficie utile di mq 29,69 e lorda di mq 38.18. il locale forno ha un'altezza variabile da ml 2.38 a ml. 2.90. La pavimentazione è stata realizzata nel locale forno con pezzame di pietra di Trani e nel locale deposito in cotto.

Gli impianti presenti sono unicamente l'impianto elettrico. Il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'immobile ricade all'interno della P.IIa 1229 e risulta censito in mappa con l'identificativo P.IIa 1235, ma non risulta censito presso il N.C.E.U. di Roma e non risultano depositate le planimetrie.



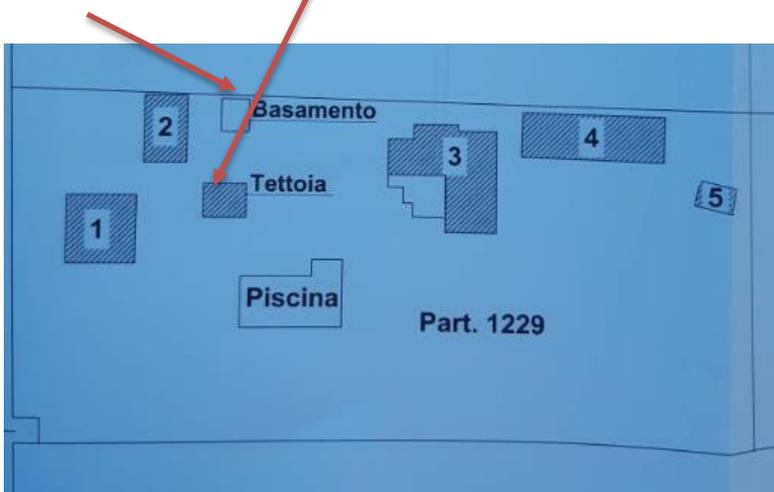
Fabbricato P.Illa 1234

In adiacenza al fabbricato n. 2 è stato realizzato un piccolo basamento di cemento con pavimentazione. Tale basamento è stato riportato in mappa con la P.Illa 1234.

In adiacenza al fabbricato n. 1 e n. 2 è stata realizzata una tettoia in legno, parzialmente tamponata sempre in legno fino ad un'altezza di circa 1 ml e con una superficie di 20 mq anch'essa non accatastata e non avente identificativo mappale e diciamo da valutare come porzione della P.Illa all'Urbano 1358.

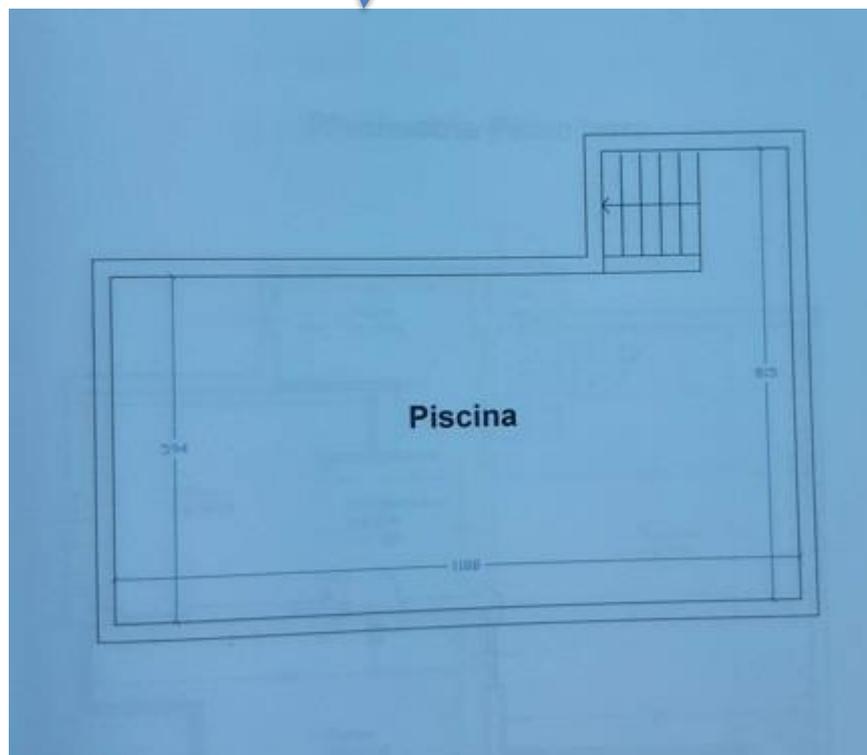
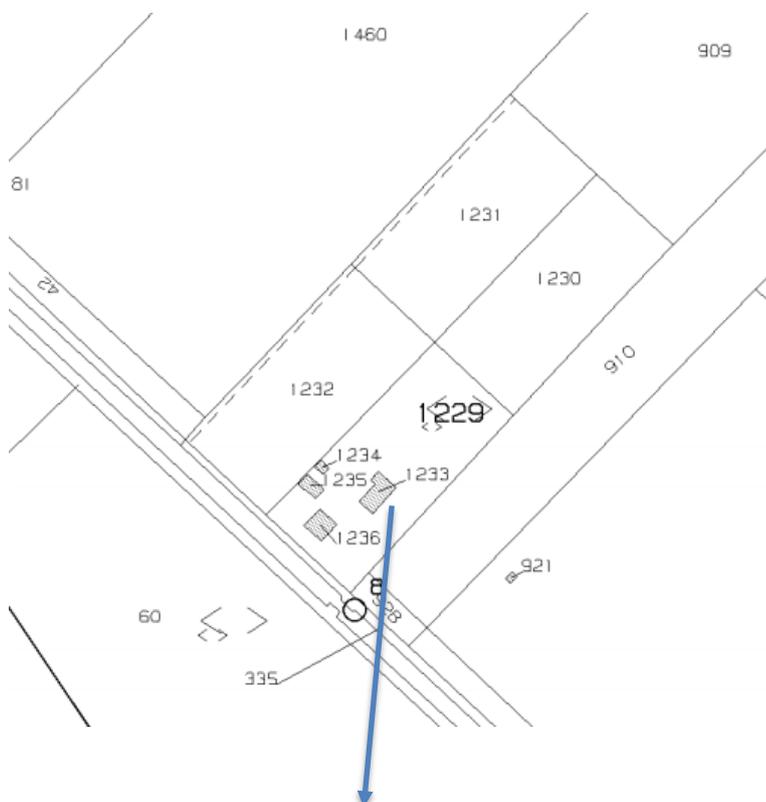


Basamento e tettoia



Fabbricato piscina P.lla 1233

La piscina, posizionata centralmente alla P.lla 1229, è stata realizzata tra gli anni 2002 e 2003, risulta interrata e con struttura in muratura. È rifinita con mosaico ed il bordo vasca è realizzato con solie in cemento colorato e pavimentazione in Klinker. La piscina ha un' profondità variabile per la presenza di un trampolino. Ha una superficie di mq 78.00. La piscina si trova in cattivo stato di manutenzione e conservazione e sembra essere in disuso da tempo. La piscina quindi si trova all'interno della P.lla 1229 ed è stata inserita nella mappa catastale con identificativo P.lla 1233 ma non risulta censita presso il N.C.E.U. di Roma e non risultano presentate le planimetrie.



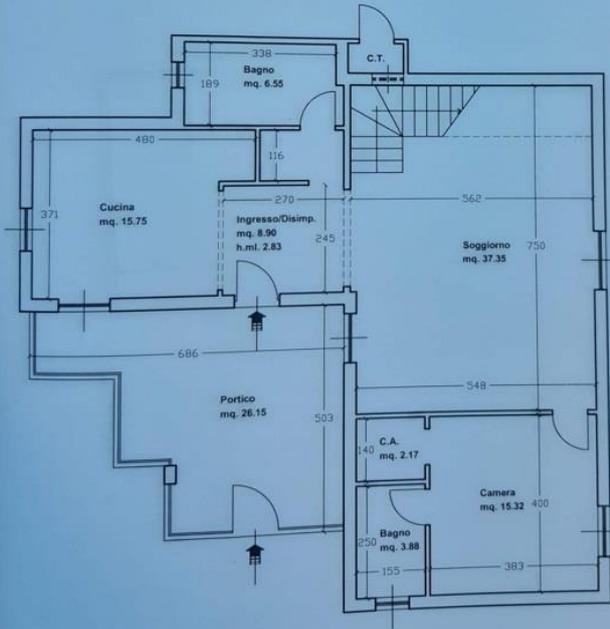
Fabbricato n.3 P.Illa 1358 Sub.1 al N.C.E.U. e fabbricato <> presso il N.C.T.

Il fabbricato n. 3 è un immobile in corso di accertamento ed è una casa per civile abitazione posta all'interno della P.Illa 1229 ed in prossimità del confine con la P.Illa 1232.

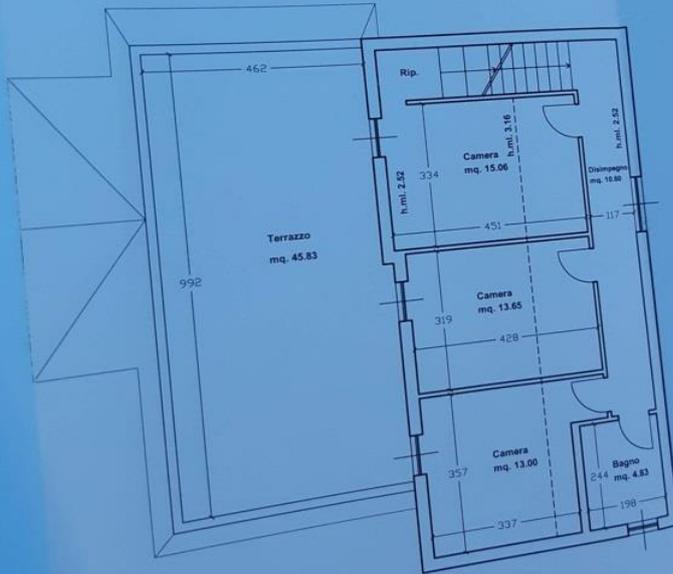
Il fabbricato edificato presumibilmente dopo il 2003, è stato realizzato con struttura portante a travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai in latero cemento e copertura a tetto e tegole. Esternamente l'immobile risulta rifinito con i prospetti intonacati e tinteggiati di colore giallo. Esternamente l'immobile risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.. il fabbricato si eleva per due piani fuori terra ed è composto al piano terra da un soggiorno con camino, una cucina, una camera da letto,, un disimpegno, due bagni ed un portico antistante l'ingresso, al piano primo da un disimpegno, tre camere da letto, un bagno ed un terrazzo. Il piano terra ed il piano primo sono collegati internamente da scale. L'abitazione ha una superficie utile complessiva di 147,06 mq e lorda di 186,41 mq, il portico ha una superficie di mq 26,15, il terrazzo al piano primo ha una superficie di mq 45,83 e lorda di 49,74 mq. L'immobile ha un'altezza utile al piano terra di ml 2.83 e al piano primo variabile da ml 2.52 a ml 3.16. L'appartamento è ultimato e con rifiniture idonee alla civile abitazione, con pavimenti in ceramica monocottura. I bagni e la cucina sono maiolicati in ceramica. I bagni sono rifiniti con sanitari completi di rubinetteria. Le porte interne sono in legno di noce tamburato e gli infissi esterni sono in legno di douglass. Gli impianti presenti sono elettrico, televisivo, riscaldamento autonomo a gas. La caldaia è in un box in muratura realizzato sul retro del fabbricato. Lo stato di manutenzione e conservazione internamente all'immobile è sufficiente. Tale fabbricato non è inserito nella mappa catastale dove compaiono i simbolo <> che indicano un fabbricato in corso di accertamento, ma è stato allibrato d'ufficio presso il N.C.E.U. con la P.Illa 1358 Sub. 1 20,5 vani catastali.



Planimetria Piano terra



Planimetria Piano Primo



Fabbricato n.4

Il fabbricato n. 4 è un fabbricato in legno in prossimità del confine con la 1230 e 1232. Il fabbricato realizzato interamente in legno è tamponato su tre lati ed aperto su uno. La pavimentazione è stata realizzata in battuto di cemento. Il fabbricato ha una superficie utile di mq 52,84 e lorda di mq 55,80. Ha un'altezza variabile da ml 2.68 a ml 2.80.

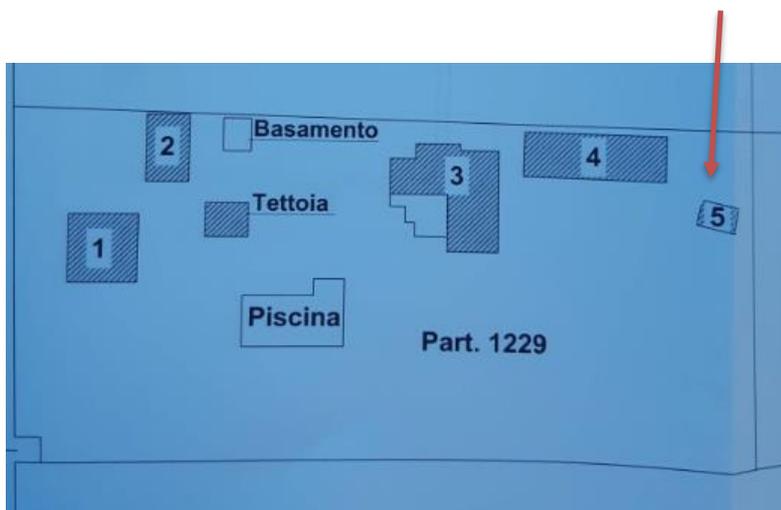
L'immobile è posto all'interno della P.Ila 1229 non risulta inserito in mappa né classato, ma probabilmente allibrato all'interno della P.Ila da accertare all'Urbano 1358.



Fabbricato n.5

Il fabbricato n. 5 è un adibito a locale tecnico realizzato in prossimità del confine con la P.Ila 1230. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura, tetto in struttura portante in legno e copertura con pannelli di lamiera grecata. È attualmente senza rifiniture, senza pavimentazione e senza sigillatura tra il tetto e le pareti perimetrali in scadente condizione di manutenzione e conservazione. Ha una superficie utile di mq 9,08 e lorda di mq 12,43. Ha un'altezza variabile da ml 2.15 a ml 2.41.

L'immobile è posto all'interno della P.Ila 1229 e non risulta inserito in mappa né censito, probabilmente anch'esso facente parte dell'accertamento in corso P.Ila 1358.



CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Terreni

Foglio 299 P.lla 1229 mq 3185

Foglio 299 P.lla 1230 mq 3196

Foglio 299 P.lla 1231 mq 3196

Foglio 299 P.lla 1232 mq 3224

TOTALE SUPERFICIE TERRENI: MQ 12.801

Immobili

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie raggugliata
Immobile 1	55,92 mq	1	55,92 mq
Immobile 2	38,18 mq	0,3	11,45 mq
Immobile 3	186,41 mq + 49,74 *0,25 + 26,15 *0,25	0,25 per portico e terrazza	205,38 mq
Immobile 4	55,80 mq	0,3	16,74 mq
Immobile 5	12,43 mq	0,3	3,73 mq
Piscina	78 mq	0,5	39 mq
Tettoia	20 mq	0,25	5 mq

Tot = 337,22 mq



QUESITO N. 2 :

- UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili ricadono nella zona di PRG Aree Agricole H3 del Comune di Roma vigente al momento dello scorporo della porzione di territorio a favore del Comune di Cerveteri.

Lotto minimo previsto dalla L.R. 38/99 MQ 50.000,00

Aree ricomprese in area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 co. 1 lettera m protezione delle aree di interesse archeologico. Il tutto come da CDU acquisito presso il Comune di Cerveteri.

QUESITO N. 3 :

CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Gli immobili ricadenti all'interno delle P.lle di terreno oggetto di accertamento sono stati edificati in assenza totale di titoli edilizi, a seguito di richiesta di accesso agli atti è stata inoltrata alla sottoscritta da parte dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Cerveteri una domanda di sanatoria presentata dalla _____ in data 10.12.2004 prot.

45871 tendente a sanare gli edifici n. 1 e n. 2 oltre che una superficie non residenziale di 12 mq, la piscina ed un annesso. Tale domanda non è stata mai definita perché mai integrata e carente di tutta la documentazione necessaria e richiesta dal Comune in data maggio 2008. Si evidenzia che tra le richieste del Comune vi è tra le altre cose la richiesta di dimostrare la legittimità dell'edificio iniziale, in assenza di detta documentazione entro 60 giorni comportava l'improcedibilità della richiesta. Nessun documento è mai stato integrato.

Tali immobili non risultano sanabili in quanto privi di titolo per l'immobile principale, non completa la domanda di sanatoria e priva di tutta la documentazione e ormai trascorsi oltre 15 anni dalla data di scadenza fissata dal Comune per l'integrazione della documentazione.

Non risultano sanabili neanche ai sensi della Legge n. 47/85 art 17 comma 5 e art. 40 ultimo comma per tipologia di abuso n. 1 e per effetto della legge sul condono edilizio di cui alla Legge 326 del 24 novembre 2003, e successiva L.R. n. 12 del 08.11.2004 in quanto non è possibile dimostrare la realizzazione degli immobili con data certa anteriormente la data di entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (non sono stati reperiti voli aerei richiesti alla _____ [alla data antecedente l'ultimo condono edilizio) e perché la data delle

ragioni del credito cui fa cenno l'ultimo comma dell'art. 40 è successivo alla data di entrata in vigore della Legge 326/2003 e quindi alla data del 31.03.2003, Le ragioni del credito hanno inizio con l'emissione di tre assegni bancari 20.06.2003, 15.07.2003, 30.08.2003 (come già da precedente CTU). Per l'immobile n. 3 inoltre non è presente nessuna richiesta di Condono edilizio e nessun titolo edilizio come concessioni edilizie o concessioni in sanatoria. Inoltre gli immobili ricadono in zona vincolata del PTPR.

Non risultano agli atti Comunali provvedimenti di demolizione dei beni.



QUESITO N. 4 :

ACCERTAMENTO PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non si è avuta notizia di ulteriori procedimenti giudiziari

QUESITO N. 5 :

ACCERTAMENTO VINCOLI, DIRITTI DEMANIALI E USI CIVICI

Sui beni oggetto di pignoramento non risultano dagli atti comunali diritti demaniali o usi civici come da tavole pubblicate sul sito del Comune di Cerveteri.

A seguito dell'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si evince che le aree sono ricomprese in area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 co. 1 lettera m protezione delle aree di interesse archeologico. DLVO 42/2004, come da CDU acquisito.

QUESITO N. 6 :

VENDIBILITA' DEL LOTTO E SUA POSSIBILE SUDDIVISIONE FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio immobiliare è vendibile in unico lotto in virtù della presenza di abusi edilizi non sanati realizzati su fondo di terreno inferiore al lotto minimo, in funzione degli accessi ai terreni che dovrebbero essere garantiti da servitù di passaggio.

QUESITO N. 7 :

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2022 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Zona Rurale; Codice di Zona: E3; Microzona Catastale: 05 Destinazione: Abitazioni.

Prezzi medi di vendita (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

Abitazioni 1.000 / 1.450

TERRENI PASCOLO

Prezzi medi di affitto (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

4,3 / 6,0

6.500 €/ettaro

Borsino immobiliare prezzo medio vendita € 1.102,00 - affitto € 4,17

OFFERTE IMMOBILIARI

- Terreno località Valcanneto non edificabile 10.000 mq € 25.000,00 idealista.it
- Terreno località Ceri non edificabile 10.000 mq 24.000,00
- Terreno 12.000 mq 35.000,00



STIMA DEL VALORE D'USO

Alla luce del fatto che dal Comune di Cerveteri a seguito dell'accesso agli atti, non è emerso allo stato attuale un ordine di demolizione dei beni, si ritiene di indicare il valore d'uso dei beni.

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre in un anno. Pertanto, si procede a stimare il valore commerciale del bene in modo analitico, con il metodo della capitalizzazione del reddito.

L'immobile, in Zone periferiche - Zona Rurale,
valore locativo minimo è pari a 4,5 €/mq.
 $4,5 \text{ €/mq} \times 337,22 = 1.517,49 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Tenendo conto dei valori locativi, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 1.517,49 pari ad un canone lordo annuo € 18.209,88. Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 12.746,92. La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 4,5% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 4%, si ottiene: Valore commerciale immobile $V = € 12.746,92 : 0,044 = € 289.702,72$.

Calcolo del valore d'uso Per il calcolo del valore d'uso del bene, la sottoscritta ha utilizzato la seguente formula generale:

$$\sum RA_t / (1 + i)^t \quad t=1$$

Dove:

RA il reddito netto annuo

i il saggio di capitalizzazione.

$$VU \text{ annuo} = 12.746,92 \text{ €} / (1 + 0,044) = 12.209,69 \text{ €}$$

Pertanto, il valore d'uso annuo stimato dell'immobile oggetto di causa, con arrotondamenti, è pari a € 12.256,65.

Volendo considerare un valore d'uso dell'immobile per un periodo più lungo che la scrivente ritiene opportuno far corrispondere fino a 20 anni, si ricava

$$VU \text{ anni } 20 = 12.746,92 \text{ €} / (1 + 0,044)^{20} = 107.751,98 \text{ €}$$



A tale valore d'uso degli immobili presenti sul fondo si deve aggiungere il valore del terreno

Mq totali particelle di terreno: 12.801 mq

Area di sedime immobili: € 467,90

Valore €/ettaro 6,5

V Terreno= (12.801 mq -467,90 mq)x 6,5 = € 80,165,15

VALORE COMPENDIO METODO VALORE D'USO

V uso immobili € 107.751,98 +V terreni € 80,165,15 = € 187.917,13

Si ritiene di evidenziare in questa sede che nel caso fosse emesso un ordine di demolizione dei beni da parte del Comune, il valore del bene sarebbe il seguente:

Si applica il metodo del sistema comparativo ai soli terreni e al valore ottenuto è necessario detrarre il costo della messa in pristino degli abusi edilizi, ovvero in questo caso vista la totale abusività del compendio, sarà necessario decurtare il costo totale della demolizione degli immobili presenti sui luoghi. Questa ipotesi configura il caso peggiore che si possa presentare all'acquirente a cui venga subito notificato un ordine di demolizione totale per gli abusi presenti sul lotto.

Totale mc da demolire vuoto per pieno: 1130,00

Costo demolizione medio vuoto per pieno anno 2023; €/mc 20,00

Costo demolizione = € 22.600,00

Compenso e trasporto a discarica autorizzata mc 280 x 45 €/mc prezzario DEI= € 12.600,00

Totale demolizione e costi= € 35.200,00

VALORE COMPENDIO= Vterreni -costi demolizione= € 83.206,50 -€ 35.200,00 = € 48.006,50

Il C.T.U.

Canale Monterano, 26.03.2024

Ing. Katia Merli

Bibliografia:

- Baldo DeRossi - "La pratica estimativa e l'esercizio professionale"
- Carlo Forte - "Elementi di estimo urbano"
- Giuseppe Carraro Moda - "La stima dei beni Immobili"
- Agenzia del Territorio.
- Borsino immobiliare.

