

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 207/2023**

PROMOSSA DA: -----

CONTRO: -----

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: Dott. Ing. Guglielmo Pepi

CUSTODE: Avv. Isabella Grandolini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
con valutazione delle osservazioni di parte

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 (calpestable) 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 eseguita 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 conguagli 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; alleghi, 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**

Il sottoscritto Dott. Ing. Guglielmo Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° 8976 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio tecnico in Viale Guido Baccelli n° 56, fu nominato dal Tribunale di Civitavecchia Esperto alla Stima nel procedimento n° 207/2023, esecuzione immobiliare promossa da ----- contro ----- .

Lo scrivente fu incaricato nell'udienza del 18 dicembre 2023 dal Giudice Dott. Stefano Palmaccio

Quindi il Giudice assegnò al CTU termine fino a 20 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e degli allegati.

Dispose che almeno 40 giorni prima dell'udienza la relazione fosse inviata al creditore, al debitore ed al Custode per averne le rispettive osservazioni entro giorni 10.

Lo scrivente esperto alla stima accettò l'incarico e prestò giuramento telematicamente in data 23 dicembre 2023. Fu richiesta una proroga sui termini di consegna che fu concessa.

L'udienza è stata fissata all'11 giugno 2024, alle ore 10,45 avanti al Giudice Dott. Stefano Palmaccio.

Il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali ebbe luogo in data 15 febbraio 2024, previo appuntamento con l'esecutato possessore del bene concordato dalla custode Avv. Isabella Grandolini.

L'immobile da stimare si trova in Comune di Cerveteri, località Cerenova, alla Via Monte Palano n°13/A. Era quindi presente l'esecutato, Sig. ----- , il quale dichiarava di avere il possesso della unità immobiliare dove abitava; consentiva l'accesso per i rilievi metrici e fotografici necessari.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	23 dicembre 2023	Accettazione e giuramento telematico	
	Fascicolo telematico	22 dicembre 2023	consultazione telematica atti e download	
	Deposito perizia			
SISTER	Catasto	08 gennaio 2024	Planimetria, visura storica	CI

(Telematico)			catastale, estratto di mappa dell'immobile	
	Conservatoria			
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	22/12/2023	Localizzazione immobile	
REGIONE LAZIO	<i>(Tipo Ricerca vincoli territoriali)</i>			
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Inviata istanza di accesso agli atti urbanistici al Comune di Cerveteri, il CTU veniva invitato presso l'ufficio Urbanistica, dove si rinveniva il fascicolo riguardante il fabbricato oggetto di perizia. Era presente un progetto approvato risalente al 1977 la licenza edilizia n° 12/1977 e il certificato di agibilità		E
UNIV. AGRARIA		Non esistono Usi Civici sui terreni di Cerenova		L
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Richiesti planimetria interna, visura storica, estratto di mappa		C1
	Pubblicità Immobiliare			
	Locazioni	L'appartamento risulta nel possesso e nell'uso dell'esecutato		
ANAGRAFE		Richiesto e ritirato in Comune il certificato anagrafico di Stato Civile. L'esecutato ----- risulta di stato civile celibe e quindi libero da ogni vincolo matrimoniale		G
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
	Atto Ultraventennale	<i>(Tipo atto di compravendita)</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI BRACCIANO	1° Sopralluogo (con il Custode)	15/02/2024 ore 11,00	Positivo: Eseguiti i necessari rilievi	F verbale sopralluogo
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>(Tipo Deposito telematico)</i>		No	
CASI DI OPPOINIBILITA'	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	SI	18/05/2023		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2				
Segnalazioni al Giudice: E' stata depositata in atti dal Creditore nota di iscrizione volontaria di ipoteca n. 43 del 19/12/2006- Rp n. 3387 Rg n. 14516. In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma la correttezza. Si conferma l'ubicazione in Via Monte Palano 13/A a Cerveteri. Trattasi di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per capitale di € 160.000,00 a favore di ----- con sede in ----- , contro ----- ; durata anni 30.				SI

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Immobile : Appartamento residenziale in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano n 13/A, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 76, cat A/2, classe 2, consist. 3 vani, rendita: € 379,60.

Immobile : Posto auto in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano snc, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 34, cat C/6, classe 1, consist. 11mq, rendita: € 41,47.

IPOTECHE: IPOTECA VOLONTARIA Iscrizione pregiudizievole nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso in data 18/12/2007 a favore di ----- contro -----
PIGNORAMENTI: Pignoramento Immobiliare : Non riportati pignoramenti; è comunque esistente quello inerente la presente procedura esecutiva.
SEQUESTRI:
DOMANDE GIUDIZIALI:
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:
ALTRO (es. contratto preliminare ecc.)

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
SI	Si
PROVENIENZA (1. F): La provenienza è tracciata sulla visura storica catastale con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento	
DANTI CAUSA SUCCEDESSE AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) : Viene certificato che il Signor ----- è proprietario per 1/1 in quanto l'immobile gli pervenne con atto di compravendita in data 13/12/2006, notaio ----- di Roma Rep. 18824. Nota presentata con Modello Unico n. 8067.1/2006- Reparto PI di Civitavecchia in atti dal 20/12/2006. Venditrice ----- già proprietaria dal 20/12/2001 per acquisto atto notaio ----- . Venditore a -----: ----- .	

Quesito 1.E)

-e1 –Certificato di Stato Civile:
 E' stato richiesto certificato di Stato Civile al Comune di Cerveteri; L'esecutato risulta di stato civile celibe e quindi libero da ogni vincolo matrimoniale.

-e2 – Certificato di matrimonio:
 Vedi certificato di stato civile

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 2.A)

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Immobilie: Appartamento	Tipo : Costruzione risalente al 1978- Pavimento in gres smaltato 20 x 20 risalente alla costruzione – Bagno rifatto nel 1990 ma in mediocre stato d'uso – Impianto elettrico funzionante ma vetusto – Impianto idrico funzionante – Fornitura gas metano di rete solo per cucina – Riscaldamento solo con camino a legna – Porte a bussola color noce solo per bagno e per camera da letto – Finestre in alluminio preverniciato bianco e persiane in alluminio preverniciato scuro risalenti al 2000- Condensa sul soffitto a falde inclinate e su alcuni tratti di pareti. L'appartamento sorge in un edificio plurifamiliare formato da unità in fila su due piani con scale condominiali che servono più appartamenti – Intonaco esterno tipo caprese bianco- Stato di manutenzione mediocre -
---------------------------------------	---

COMUNE	CERVETERI (RM)							
VIA / CIVICO	Via Monte Palano n° 13/A							
PIANO/INTERNO	Secondo							
	UNITÀ AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Soggiorno						mq	22,52
	cucinino						mq	3,63
	Camera						mq	11,11
	bagno						mq	3,99
	Disimpegno corridoio						mq	2,39
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq	43,64
Accessori dell'immobile							SUPERF. CALPESTABILE	
Balconi esterni							mq	14,34
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq	14,34
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA						Allegati planimetria di rilievo in sito e fascicolo di documentazione fotografica		
CONFINI								
L'immobile oggetto di stima confina con altre proprietà private su tutti i lati.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
54	55	76	2	A/2	2	3 vani	Totale: mq 56 Escl. aree scoperte: mq 51	€ 379,60
Indirizzo: Via Monte Palano n° 13/A, Loc. Cerenova Cerveteri (RM)								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>Piccolo appartamento costituito da salone soggiorno con caminetto ed un cucinino interno. Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che immette nel bagno e nell'unica camera da letto. Costruzione risalente al 1978 - Pavimento in gres smaltato 20 x 20 risalente alla costruzione – Bagno rifatto nel 1990 ma in mediocre stato d'uso – Impianto elettrico funzionante ma vetusto – Impianto idrico funzionante – Fornitura gas metano di rete solo per cucina – Riscaldamento solo con camino a legna – Porte a bussola color noce solo per bagno e per camera da letto – Finestre in alluminio preverniciato bianco risalenti al 2000 con persiane anche esse in alluminio preverniciato scuro - Condensa sul soffitto a falde inclinate e su alcuni tratti di pareti.</p>								
CARATTERISTICHE ESTERNE								
<p>L'appartamento sorge in un edificio plurifamiliare formato da unità in fila su due piani con scale condominiali che servono più appartamenti – Intonaco esterno tipo caprese bianco - Stato di manutenzione mediocre – La via Monte Palano è vicina al più importante Viale Fregene, strada alberata a due carreggiate, dove sono disponibili servizi commerciali, per la casa e per la persona.</p>								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
<p>Immobile: Appartamento residenziale in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano n 13/A, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 76, cat A/2, classe 2, consist. 3 vani, rendita: € 379,60.</p> <p>In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.</p>
Immobile ...

POSTO AUTO

Descrizione immobile (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

Tipo :

Posto auto situato in un parcheggio auto condominiale, delimitato da strisce di vernice bianca disegnate sull'asfalto. Altri parcheggi identici condominiali posti ai lati. Si accede dalla Via Monte Palano – I parcheggi sono coperti da un telo da ombra sorretto da armatura di tubi metallici. Il telo sul parcheggio oggetto di stima è consunto e strappato; quasi inesistente; rimane l'armatura di sostegno.

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 207/2023**

PROMOSSA DA: -----

CONTRO: -----

GIUDICE: **DOTT. STEFANO PALMACCIO**

C.T.U.: Dott. Ing. Guglielmo Pepi

CUSTODE: Avv. Isabella Grandolini

Immobile: Posto auto

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

con valutazione delle osservazioni di parte

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**

COMUNE	CERVETERI (RM)							
VIA / CIVICO	Via Monte Palano snc - identificato n° 34							
PIANO/INTERNO	terra							
	UNITÀ' AMBIENTALE						SUPERF. CALPESTABILE	
	Posto auto coperto con telo						mq	11,00
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE							mq	11,00
Accessori dell'immobile								SUPERF. CALPESTABILE
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE								
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato fascicolo di documentazione fotografica				
CONFINI								
L'immobile oggetto di stima confina con altre proprietà private su tre lati. sul quarto confina con la Via Monte Palano da cui ha accesso carrabile. E' identificato dal n° 34								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
54	55	34	2	C/6	1	11 mq		€ 41,47
Indirizzo: Via Monte Palano snc, Loc. Cerenova Cerveteri (RM) - Identificato con il n° 34								
CARATTERISTICHE INTERNE								
Posto auto situato in un parcheggio auto condominiale, delimitato da strisce di vernice bianca disegnate sull'asfalto. Altri parcheggi identici condominiali posti ai lati. Si accede dalla Via Monte Palano – I parcheggi sono coperti da un telo da ombra sorretto da armatura di tubi metallici. Il telo sul parcheggio oggetto di stima è consunto e strappato; quasi inesistente; rimane l'armatura di sostegno.								
CARATTERISTICHE ESTERNE								

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte
Immobilie: Posto auto coperto in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano snc, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 34, cat C/6, classe 1, consist. 11 mq, rendita: € 41,47.
In quanto alla assoggettabilità della vendita all'IVA, non sembra che alla luce dei commi 8, 8 bis ed 8 ter dell'art. 10 del DPR 633/1972, ne ricorrano i termini. Negli ultimi cinque anni non vi sono stati interventi edilizi significativi effettuati da imprese edilizie o costruttrici.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

E' stata rilevata piena conformità tra i dati descrittivi dei beni riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. I dati del pignoramento consentono la corretta individuazione dell'immobile. Sono state acquisite la mappa e la visura catastale aggiornata.

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

-a1:

non rilevata alcuna difformità significativa.

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Immobile Posto auto coperto in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano snc, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 34, cat C/6, classe 1, consist. 11 mq, rendita: € 41,47.

La planimetria catastale esistente, presentata in catasto il 02 gennaio 1978, è coincidente con quella del rilievo in sito. Non necessita alcun aggiornamento catastale.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Immobile Posto auto coperto in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano snc, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 34, cat C/6, classe 1, consist. 11 mq, rendita: € 41,47.

E' stato acquisito l'estratto di mappa catastale per il bene pignorato.

Immobile ...

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG

Strumento urbanistico comunale:

L'edificio sorge nel centro urbano in area destinata ad edilizia residenziale.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Inviata istanza di accesso agli atti urbanistici al Comune di Cerveteri, il CTU veniva invitato presso l'ufficio Urbanistica, dove si rinveniva il fascicolo riguardante il fabbricato oggetto di perizia. Era presente un progetto approvato e la licenza edilizia rilasciata, la n° 12/1977. Era altresì presente il certificato di agibilità (allora di abitabilità) del 1982.
(Vedi allegato E).

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Negli archivi comunali, è stata rinvenuta una autorizzazione all'abitabilità che equivale al certificato di agibilità del fabbricato, rilasciata nel 1982.

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

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

Immobile Appartamento residenziale in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano n 13/A, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 76, cat A/2, classe 2, consist. 3 vani, rendita: € 379,60.

Difformità edilizie:

L'immobile è stato rilevato in sito dallo scrivente esperto stimatore nella consistenza, forma e dimensioni riportate nella allegata planimetria. Tale stato di fatto coincide con la planimetria catastale del 1978, ma non con la planimetria del progetto approvato nel 1977.

Il Comune di Cerveteri ha dichiarato che non sono stati rinvenuti documenti riguardanti successive variazioni denunciate con SCIA, CILA, DIA, ecc.

Sanabilità:

Le difformità riscontrate nel bene pignorato, consistono solo nella forma dell'angolo cottura, che sul progetto è completamente aperto e accessibile dal salone, ma nella realtà è chiuso da una parete e vi si entra da una porta senza infisso. In pratica la difformità consiste in una modesta variazione della ripartizione interna e può essere sanata con una CILA in sanatoria.

In alternativa si dovrebbe sostenere una spesa dello stesso ordine di grandezza per la riconduzione in pristino in conformità al progetto approvato.

La pratica comunale di CILA in sanatoria costa, compresa la sanzione, € 2.500,00. Simile importo di spesa occorrerebbe per le opere murarie se si volesse ripristinare la situazione del progetto approvato.

Vi è poi un'altra difformità in quanto il ballatoio di ingresso, originariamente aperto a mò di balcone, è stato chiuso con pannelli di plexiglass ed alluminio che non sono autorizzati.

La svalutazione è solo quella della rimozione delle chiusure e dello smaltimento, **determinabile in € 1.500,00.**

Aggiungere la planimetria dell'immobile con indicate le difformità edilizie (facoltativo) oppure inserirlo come allegato

alla perizia nel Capitolo 5 (facoltativo)

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		NO
<i>Vincolo storico:</i>		NO
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		NO
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		NO

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> L'immobile fa parte di un condominio. Dalle indagini tecniche esperite è risultato che l'esecutato abbia un debito verso l'amministrazione condominiale. Dall'ultimo sollecito dell'amministratrice, risalente al 16 novembre 2023, risulta un debito di € 1.112,12. L'amministrazione non ha inteso dar seguito alle richieste di precisazione del CTU inviate con la mail che si allega ed a mezzo telefono.
<i>Spese straordinarie già deliberate:</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro:</i>

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

Si allega planimetria del Comune di Cerveteri sulla indicante l'ubicazione dei terreni vincolati da usi civici che non ricadono in località Cerenova. (Allegato L).

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Appartamento residenziale in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano n 13/A, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 76, cat A/2, classe 2, consist. 3 vani, rendita: € 379,60.	Occupato e in uso da parte dell'esecutato Signor -----.	
Immobile... Posto auto coperto in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano snc, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 34,	Occupato e in uso da parte dell'esecutato Signor -----	

cat C/6, classe 1, consist. 11 mq, rendita: € 41,47.		
---	--	--

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestataro	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Appartamento residenziale in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano n 13/A, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 76, cat A/2, classe 2, consist. 3 vani, rendita: € 379,60.	-----	Il Sig. ----- è proprietario per 1/1 in quanto l’immobile gli pervenne con atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in data 13/12/2006 da potere -----	Pignoramento Immob. Non riportati pignoramenti; è comunque esistente quello inerente la presente procedura esecutiva.
Immobile... Posto auto coperto in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano snc, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 34, cat C/6, classe 1, consist. 11 mq, rendita: € 41,47.	-----	Il Sig. ----- è proprietario per 1/1 in quanto l’immobile gli pervenne con atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in data 13/12/2006 da potere -----	Pignoramento Immob. Non riportati pignoramenti; è comunque esistente quello inerente la presente procedura esecutiva.

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

<i>Descrizione:</i> Non rinvenuti o dichiarati				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i> Non esiste atto di assegnazione della casa coniugale
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> NO

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

--

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Appartamento residenziale in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano n 13/A, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 76, cat A/2, classe 2, consist. 3 vani, rendita: € 379,60.	-----	in catasto al foglio 54, part. 55, sub 76, cat A/2, classe 2, consist. 3 vani, rendita: € 379,60.	1/1	Il Sig. ----- è proprietario per 1/1 in quanto l'immobile gli pervenne con atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in data 13/12/2006 da potere -----
Posto auto coperto in Cerveteri, Loc. Cerenova, Via Monte Palano snc, in catasto al foglio 54, part. 55, sub 34, cat C/6, classe 1, consist. 11 mq, rendita: € 41,47.	-----	in catasto al foglio 54, part. 55, sub 34, cat C/6, classe 1, consist. 11 mq, rendita: € 41,47.	1/1	Il Sig.----- è proprietario per 1/1 in quanto l'immobile gli pervenne con atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in data 13/12/2006 da potere -----

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: Vista la modesta superficie e la conformazione dell'appartamento, costituito da due locali con unico bagno, unico accesso dalla scala condominiale, senza possibilità di avere altro accesso indipendente, si valuta che non possa essere diviso in lotti. Pertanto si esprime giudizio di non divisibilità dell'immobile.

- <u>Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):</u>
--

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si è del parere che i beni, appartamento e posto auto, vadano venduti ciascuno in unico lotto, preso atto delle considerazioni di cui al punto 7.B)
--

Più lotti:

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile ...		Sup. lorda (mq)	Raggiugliamento (DPRn138/1998)	Sup. raggiugliata
Appartamento in Cerveteri, Via Monte Palano, n 13/A		mq 49,86	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 49,86
Accessori	Balconi esterni	mq 14,34	0,25	mq 3,59
			Superficie commerciale	mq 53,45

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

Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione, parte di una palazzina condominiale costruita nel 1960. Si trova nella borgata distaccata dal centro urbano di Cerveteri denominata Cerenova o Marina di Cerveteri, alla Via Monte Palano n° 13/A. La zona appare fornita dei principali servizi commerciali, per la casa e per la persona che si trovano sul Viale Fregene, strada parallela e vicina alla Via Monte Palano. Il borgo di Marina di Cerveteri è considerato luogo di villeggiatura, stante la vicinanza al mare e molte sono seconde case utilizzate appunto nella stagione estiva. Tale situazione fa lievitare i prezzi rispetto all'entroterra rappresentato dal capoluogo Cerveteri. La casa è funzionante; sarebbe opportuna una generale manutenzione, ma lo stato d'uso non è molto diverso dalle condizioni ordinarie degli appartamenti normalmente abitati.

L'appartamento sarà stimato con il criterio della comparazione con altri immobili simili per forma e dimensioni, con destinazione ad uso residenziale che siano stati compravenduti o offerti in vendita nella zona (**Metodo di confronto**).

Il prezzo sarà quindi stimato confrontandolo con quello di locali destinati ad abitazione civile simili che si trovano in zona. Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima.

Mediante un rilievo planimetrico dell'appartamento se ne è determinata la superficie commerciale.

Si è considerato che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni di mercato ordinarie per abitabilità e godimento.

Pertanto nel caso presente non si sono stimate spese straordinarie di adeguamento da porre in detrazione dal valore ordinario.

Il valore di stima sarà ricavato moltiplicandone la superficie commerciale per il prezzo al mq.

Valori di stima

Nel marzo - aprile 2024 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi dei locali ad uso abitativo civile nella zona in cui sorge l'immobile oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante, riservandosi di fare le eventuali aggiunte o detrazioni in relazione al maggiore o minore pregio della zona interessata.

Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per condizioni ordinarie quelle di immobili che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati da nuovi proprietari o inquilini, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche; gli impianti sono conformi alle norme e normalmente funzionanti; non si rilevano imminenti problemi di staticità; anche le parti esterne e comuni del complessivo edificio si trovano nelle stesse condizioni di normalità.

La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, che comunque ha confermato i valori già rilevati.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dell'Esperto del mercato immobiliare locale.

Si è rilevato che nella zona detta, il prezzo di appartamenti di piccola/ media taglia, al di sotto degli 80 mq, varia da 1.500 a 2.400 €/mq. Trattasi di prezzi ribassati rispetto ad un pur recente passato.

La variabilità dei prezzi è dovuta allo stato di conservazione ed alla precisa ubicazione dell'immobile (distanza dal mare, presenza di servizi, accessibilità, ecc.)

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamenti a Cerenova in	Val. locali	Min. 1.500÷ Max. 2.400	€/mq 1.950,00	€/mq 2.000,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

zona Via Monte Palano e limitrofi	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<p><i>Descrizione metodo:</i></p> <p>DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI</p> <p>L'appartamento si trova in accettabile stato di conservazione e di manutenzione, necessitando di pulizia e di ritinteggiatura, interventi usuali quando si acquista una casa usata di non particolare pregio; la costruzione risale all'anno 1978. E' sito in una zona qualificata come di villeggiatura, semiperiferico, è di taglia piccola, con superficie commerciale di mq 53,45.</p> <p>Per comparazione con il mercato locale, si assegna un valore di 2.000,00 €/mq, pari al prezzo medio rilevato in zona.</p> <p>RISCHIO VIZI OCCULTI</p> <p>Si deve infine apportare una riduzione al prezzo per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.</p> <p>Secondo la disciplina classica dell'estimo le compensazioni del valore di stima per rischi di danni di vario genere, non debbono applicarsi come indennizzo attuale e certo di un danno futuro ed incerto, ma vanno calcolate mediante una relazione matematica statistica tra probabilità che l'evento dannoso si verifichi ed entità del danno probabile.</p> <p>Nel caso di rischio di vizi occulti in un immobile già in uso da anni, di semplice tecnologia e costituzione, la probabilità che essi si manifestino entro i termini prescrizionali è modesta e l'entità del danno può essere contenuta in poche centinaia o migliaia di euro.</p> <p>Altra cosa è la fatiscenza e l'invecchiamento delle strutture e degli impianti, che può verificarsi nel tempo, ma ovviamente si tratta di vizi prevedibili adoperando la normale diligenza e dei quali si tiene conto nell'assegnazione del valore di mercato.</p> <p>Si considera poco probabile che nell'appartamento di cui trattasi possano esserci ingenti vizi al momento occulti. Si stima congrua una riduzione del prezzo del 5%.</p>				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato	
Appartamento di civile abitazione in Via Monte Palano a	53,45	2.000,00	€ 106.900,00	

Cerenova di Cerveteri			
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 107.000,00
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -			
Spese totali per CILA in sanatoria e variazione catastale, compresa la sanzione comunale e le spese tecniche			
			€ 2.500,00
- Altri tipi di detrazione -			
<i>Descrizione:</i>			
- Detrazione per vizi occulti 5% sul valore di mercato			€ 5.350,00
- Spese per rimozione delle chiusure in plexiglas sulla balconata di ingresso			€ 1.500,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) -			
Immobile	€	Euro/00	
Appartamento di civile abitazione in Via Monte Palano a Cerenova di Cerveteri	€ 97.650,00 arrotondato ad € 98.000,00	Novantottomila/00	

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	NON RICHIESTO

Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari ad € 98.000,00 (Novantottomila/00)

POSTO AUTO

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

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

Immobile ...	Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
Posto auto in Cerveteri, Via Monte Palano, snc	mq 11,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	mq 11,00
Accessori			
		Superficie commerciale	mq 11,00

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -		
<i>Descrizione metodo (SPECIFICARE L'ITER LOGICO SEGUITO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE)</i>		
<p>L'immobile oggetto di stima è costituito da un posto auto ubicato su piano asfaltato condominiale a margine della strada pubblica Via Monte Palano dalla quale si ha accesso. Trattasi, come detto, di parcheggi affiancati l'un l'altro e sono ricoperti da un telo ombreggiante sorretto da armatura di tubi metallici.</p> <p>Il posto auto sarà stimato con il criterio della comparazione con altri simili per forma e dimensioni, che siano stati compravenduti o offerti in vendita nella zona (Metodo di confronto).</p> <p>Si è rilevato che nella zona quasi non esiste un mercato specifico per posti auto scoperti ubicati in prossimità della strada pubblica.</p> <p>E più ordinaria la situazione di posti auto annessi alla abitazione, interni al cortile privato o condominiale.</p> <p>Peraltro la strada pubblica, a parte il periodo estivo o festivo, è sempre molto libera, talchè vi sono ampie possibilità di parcheggio e non è molto utile averne uno privato.</p> <p>Tramite una ricerca di mercato, oltre che per una diretta conoscenza del mercato stesso da parte dello scrivente perito, si è stabilito un valore medio al metro quadrato per immobili simili a quello in stima. Occorre precisare che si è dovuto allargare di molto il territorio di indagine, ma si è rilevato che alla fine c'è molta uniformità di prezzo anche tra zone diverse.</p> <p>Valori di stima</p> <p>Nel marzo/ aprile 2024 si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi nella zona in cui sorge il parcheggio oggetto di stima, ma anche nel territorio circostante.</p> <p>Si è cercato di determinare il prezzo medio di compravendita di immobili in condizioni ordinarie di vetustà e manutenzione, intendendosi per <u>condizioni ordinarie</u> quelle di immobili <u>che non necessitano di particolari manutenzioni per poter essere utilizzati</u> da nuovi proprietari o inquilini, a parte le eventuali usuali personalizzazioni.</p> <p>La ricerca si è svolta presso alcune agenzie immobiliari in zona ed è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.</p> <p>Si è svolta anche una approfondita ricerca online su portali specializzati, ma non vi è presente grande quantità di dati.</p>		

Non ultima fonte, la conoscenza personale dell'Esperto del mercato immobiliare locale. Si è rilevato che nella zona di Cerenova, come nel centro capoluogo di Cerveteri ed anche a Ladispoli, il prezzo di posti auto all'aperto, non recintati, varia da 500 a 800 €/mq. Valgono circa il doppio quelli coperti dal piano piloty o nel piano interrato dell'edificio condominiale.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Posto auto all'aperto in zona Cerveteri Ladispoli e limitrofi	Val. locali	Min. 500÷ Max. 800	€/mq 650,00	€/mq 650,00
	OMI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Descrizione metodo:

DETERMINAZIONE DEI PREZZI UNITARI

Il posto auto si trova in carente stato di conservazione e di manutenzione, necessitando di sostituzione del telo ombreggiante di copertura. Ha una superficie commerciale di mq 11,00.

Per comparazione con il mercato locale, si assegna un valore di 600,00 €/mq, di poco inferiore al prezzo medio rilevato in zona.

RISCHIO VIZI OCCULTI

Si ritiene che non possano esservi vizi occulti.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq (Sup. commerciale)	€/mq	Valore di mercato
Posto auto all'aperto in zona Cerenova Via Monte Palano snc	11,00	600,00	€ 6.600
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 6.600

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

non presenti abusi

€

- Altri tipi di detrazione -		
<i>Descrizione:</i>		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto costo della sanatoria e deprezzamento) -		
Immobile	€	Euro/00
Posto auto all'aperto in zona Cerenova Via Monte Palano snc	€ 6.600,00	Seimilaseicento/00

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

<i>Descrizione metodo:</i>	
Valore della nuda proprietà	NON RICHIESTO

Il valore arrotondato e definitivo del posto auto pignorato è pari ad € 6.600,00 (Seimilaseicento/00)

Civitavecchia, lì 17 maggio 2024

L'ESPERTO ALLA STIMA
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI

CONSIDERAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DI PARTE GIUNTE

Al CTU sono pervenute le osservazioni di parte creditrice rappresentate dall'Avvocato -----.
La parte chiede di mettere in vendita appartamento e posto auto in un unico lotto il cui prezzo sia la somma dei due valori stimati. Ciò visto anche il valore esiguo del posto auto.
Si conviene con la parte attrice sul fatto che essendo il prezzo del posto auto esiguo è improbabile che messo in vendita da solo possa spuntare prezzi migliori. Pertanto può essere conveniente mettere in vendita l'appartamento compreso il posto auto annesso al valore somma dei due singoli immobili.

Nel caso il valore di stima dell'intero compendio in vendita sarebbe:

€ 98.000,00 + 6.600,00 = **€ 104.600,00 (centoquattromilaseicento/00)**

Civitavecchia, lì 17 maggio 2024

L'ESPERTO ALLA STIMA
Dott. Ing. GUGLIELMO PEPI

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

(Numerazione utilizzata nella Perizia)

- A1) Planimetria interna di rilievo appartamento
- A1_1) Planimetria del posto auto
- A2) Documentazione fotografica appartamento
- A2_1) Documentazione fotografica posto auto
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Certificato di Stato Civile
- L) Documentazione inesistenza Usi Civici
- M) Documentazione condominiale
- N) Osservazioni di Parte creditrice