

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 180/2021**

GIUDICE: **Dott. Francesco Vigorito**

C.T.U.: **Ing. Francesco Pepi**

CUSTODE: **Notaio Vincenzo Lino**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

CAPITOLO 5 - ALLEGATI

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

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

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

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

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

C) In primo luogo,

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

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

oppure:

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

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

D) In secondo luogo,

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

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

E) In terzo luogo,

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

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

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

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

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

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

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

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

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

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

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

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

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

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

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

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

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

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

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

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

B) **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 **treinta** 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. Francesco Pepi, tecnico abilitato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A34813 e domiciliato in Civitavecchia presso il proprio studio in Viale Guido Baccelli n° 56, in data 06/12/2021 fu nominato, dalla Giudice Dott.ssa Alessandra Dominici del Tribunale di Civitavecchia, Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare n° 180/2021, promossa da ----- contro -----.

Il quesito posto fu quello di seguito riportato, distinto in più punti.

Quindi il Giudice assegnò all'Esperto termine fino a 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569, inizialmente fissata al 08/03/2022 e poi rinviata al 07/06/2022, per il deposito della relazione.

Dopo un primo tentativo di sopralluogo esperito il 17/12/2021, senza esito per assenza degli esecutati, lo scrivente in data 13 gennaio 2022 si recò insieme al Custode designato presso l'immobile oggetto di perizia; era presente la Sig.ra -----, comproprietaria esecutata, che consentiva l'accesso e le operazioni di rilievo.

CAPITOLO 3 - **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	09/12/2021	Accettazione telematica incarico	
	Fascicolo telematico	09/12/2021	Consultazione e download dei documenti in atti	
	Deposito perizia			
CATASTO E CONSERVATORIA	Catasto	14/12/2021	Estrazione planimetria, visura storica catastale, estratto di mappa dell'immobile.	C1
	Conservatoria	29/04/2022	Trascrizione separazione 8688/6546 del 07/08/2019	G
GOOGLE	<i>(Tipo Inquadramento Territoriale)</i>	16/12/2021	Localizzazione immobile	
		25/02/2022	PRG Comune di Cerveteri online Google Earth	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	D.I.A. n. 26595 del 16/07/2014 e successiva D.I.A. di Variante in C.D.O. n. 50387 del 24/12/2015. Concessione in Sanatoria n. 1790 del 20/04/2000.		E

		Licenza Edilizia n. 70 del 26/04/1974 e successivo Nulla Osta in Variante n. 177 dell'11/08/1976.		
UNIV. AGRARIA				
AGENZIA ENTRATE	Catasto			
	Pubblicità Immobiliare	Conservatoria Civitavecchia - 07/01/2022 Reperimento atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il 06/10/2011 ai nn. 10307/6152		
	Locazioni			
ANAGRAFE	Anagrafe Nazionale tramite Comune di Milano	Certificato contestuale di Stato Civile, Anagrafico di Matrimonio per entrambi gli esegutati	G	
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato (Eventuale)
CERVETERI - VIA ACHILLE MARINI 3D	Sopralluogo	17/12/2021 ore 11.30	<i>Esito negativo per assenza degli esegutati</i>	F
		13/01/2022 Ore 15.00	<i>Esito positivo - Svolgimento delle operazioni di rilievo.</i>	
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	(Tipo Deposito telematico)		No	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		Si	

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				
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	01/09/2021		SI
Segnalazioni al Giudice:				
E' stata depositata in atti dal Creditore relazione della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA). In essa sono indicati i dati catastali della proprietà, dei quali lo scrivente conferma la correttezza.				
Non è stata depositata dal Creditore la visura storica ma l'Esperto ne ha estratto copia presso l'Agenzia del Territorio.				

Quesito 1.B) 1.G)

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

Immobile : Porzione immobiliare in Cerveteri Via Achille Marini 3D, villino B, foglio 39 part. 205 sub. 506 (già sub. 504) e part. 326 sub. 502 (già sub. 501) graffate.

IPOTECHE:

- **ISCRIZIONE NN. 10308/1950 del 06/10/2011** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/09/2011 Numero di repertorio 33348/9898 Notaio SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA sede CIVITAVECCHIA (RM) a favore di ----- . sede ----- Codice fiscale ----- (Domicilio ipotecario eletto ----- contro ----- Nato il ----- a ROMA Codice fiscale -----, ----- Nata il ----- in ----- Codice fiscale ----- capitale € 208.944,78 Totale € 417.890,00 Durata 30 anni
Grava su Cerveteri Foglio 39 Particella 205 Subalterno 504 graffate Foglio 39 Particella 326 Subalterno 501

- **ISCRIZIONE NN. 7505/1206 del 15/07/2019** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 12/07/2019 Numero di repertorio 14948/9719 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede ROMA a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 ROMA),
contro ----- Nato il ----- a -----
Codice fiscale -----,
capitale € 84.821,23 Totale € 169.642,46
Grava su Cerveteri Foglio 39 Particella 205 Subalterno 504 graffate Foglio 39 Particella 326 Subalterno 501

PIGNORAMENTI:

- **TRASCRIZIONE NN. 9343/6900 del 13/08/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/07/2021 Numero di repertorio 1522 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA sede CIVITAVECCHIA (RM) a favore di ----- sede ----- Codice fiscale ----- (Richiedente: STUDIO LEGALE RUSSI VIA G. BAZZONI, 5

<p>ROMA), contro ----- Nato il ----- a ----- Codice fiscale -----, ----- Nata il ----- in ----- Codice fiscale ----- Grava su Cerveteri Foglio 39 Particella 205 Subalterno 506 graffate Foglio 39 Particella 326 Subalterno 502</p>
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
<p>PROVENIENZA (1. F): La provenienza è tracciata con continuità oltre i 20 anni antecedenti il pignoramento.</p>	
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1C) :</p> <p>Nella certificazione del Notaio Giulia Messina Vitrano, redatta in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, U.P. di Roma Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Civitavecchia, è riportato che:</p> <p>- Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto ai Sig.ri ----- per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 30/09/2011 del Notaio Sirolli Mendaro Pulieri Francesco Maria, trascritto a Civitavecchia il 06/10/2011 ai nn. 10307/6152 dal Sig. -----, nato a ----- il -----.</p> <p>- A ----- l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 14/11/1997 del Notaio Sacchetti Andrea di Roma, trascritto il 25/11/1997 ai nn. 7852/5066 e successiva rettifica Notaio Sirolli Mendaro Pulieri trascritta a Civitavecchia il 30/09/2011 ai nn. 10103/6028.</p> <p>La relazione notarile attesta inoltre che con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso trascritto il 29/07/2019 ai nn. 8216/6203 ----- ha ceduto la quota di 1/2 della</p>	

proprietà dell'immobile pignorato a -----, ma con successiva annotazione di risoluzione (RG 9123 – RP 808 del 03/09/2019) gli stessi esecutati hanno sciolto con efficacia retroattiva il suddetto atto di trasferimento, con risoluzione per mutuo dissenso.

Quesito 1.E)**-e1 – Certificato di Stato Civile:**

I creditori non hanno depositato i certificati di stato civile degli esecutati.

-e2 – Certificato di matrimonio:

Lo scrivente Esperto ha avuto accesso all'Anagrafe Nazionale tramite il portale telematico predisposto dal Comune di Milano ed ha ottenuto un certificato contestuale di Stato Civile e Anagrafico di Matrimonio per i Sig.ri -----, sposatisi a ----- il -----.

Il coniugio, in regime di comunione legale dei beni, è avvenuto dunque prima dell'acquisto del bene oggetto di esecuzione, risalente al 2011.

La relazione notarile attesta l'avvenuta separazione consensuale tra i due coniugi presso il Tribunale di Civitavecchia, con assegnazione della casa familiare a ----- (trascrizione ai nn. 8688/6546 del 07/08/2019).

Il pignoramento risulta correttamente notificato.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**Quesito 2.A)**

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

Immobile	Tipo : Appartamento	
COMUNE	CERVETERI	
VIA / CIVICO	VIA ACHILLE MARINI 3D	
PIANO/INTERNO	Piano T-1, interno 6, edificio B	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Piano 1	mq 40,37
	Piano 2	mq 48,56
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		mq 88,93
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
Ripostiglio esterno	mq 3,71	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Allegato A1 – Planimetrie interne di rilievo Allegato A2 – Documentazione fotografica	

CONFINI								
Distacco su corte; distacco su Via Vitaliano Marini; altre u.i.								
DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	p.lla	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
39	205	506	1	A/7	1	5,5 vani	Totale: mq 99 Escl. aree scoperte: mq 99	€ 781,14
	326	502						
Indirizzo: Via Achille Marini 3D, Cerveteri, piani T-1, interno 6, edificio B								
CARATTERISTICHE INTERNE								
<p>L'immobile è gravato da significativi abusi edilizi. In sede di rilievo si è infatti misurata una superficie utile maggiore di quella dichiarata nell'ultima D.I.A. n. 50387 del 2015 e sono emerse ulteriori difformità dell'esistente rispetto ai disegni di progetto ed alla planimetria catastale.</p> <p>Tali irregolarità sono diffusamente descritte al successivo punto 4.C.</p> <p>Gli interni dell'abitazione sono stati oggetto di interventi edilizi successivi alla prima costruzione.</p> <p>A destra del portoncino c'è un bagno di dimensioni 3,32 x 1,64 m, finestrato con doccia, il quale ha improprio accesso diretto dalla cucina.</p> <p>La configurazione approvata prevedeva in effetti la presenza di un disimpegno, separato dai servizi igienici da un tramezzo in realtà non esistente.</p> <p>Un basso muretto delimita parzialmente la zona cottura dalla sala.</p> <p>A sinistra dell'ingresso è invece stato realizzato un camino in muratura e la scala interna di collegamento al piano superiore, costituita da 4 alzate rivestite in pietra naturale e da una rampa principale in legno.</p> <p>Al piano superiore la scala sbarca in un disimpegno ove si aprono le porte di tre camere da letto e di un secondo bagno.</p> <p>La camera più grande misura circa 15,8 mq ed ha pianta sostanzialmente rettangolare di dimensioni 3,22 x 4,68 m con due piccole appendici, una in corrispondenza della porta ed una alle spalle del vano scala, dove è stato realizzato un armadio a muro. E' presente una finestra a due ante verso nord-ovest. L'altezza interna della stanza varia da 340 cm sul lato interno, in corrispondenza del colmo del tetto a doppia falda, a 245 cm alla parete di bordo.</p> <p>A lato della camera principale è posto il bagno, finestrato e dotato di vasca. Esso misura 3,59 x 1,40 m, per una superficie netta di circa 5 mq.</p> <p>La seconda camera da letto affaccia invece sulla corte privata ed ha un'area di quasi 15,2 mq. Anch'essa è dotata di un armadio a muro, speculare al precedente, e di copertura inclinata. L'altezza massima è di 316 cm e quella minima di 245 cm.</p>								

La terza camera è quella realizzata in ampliamento, tramite la chiusura di una terrazza preesistente con una struttura in legno. Essa è dotata di 2 finestre sulla corte. La sagoma è approssimativamente quadrata con lati di 3,28 x 3,20 m.

L'altezza interna varia da 277 a 245 cm.

L'appartamento è collegato alla rete idrica, elettrica e gas e dispone di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

E' attivo il servizio comunale di raccolta differenziata dei rifiuti porta a porta.

L'intero immobile è in discreto stato di conservazione.

Il pavimento è in gres in tutti gli ambienti, con piastrelle di formato ordinario di colore chiaro nel soggiorno e nelle camere,

Si distinguono i due bagni dell'abitazione. Quello a piano terra ha pavimento in gres effetto legno wengé, ed un rivestimento a contrasto celeste e crema, mentre quello a primo piano è caratterizzato da pavimento scuro e pareti chiare a mosaico.

I materiali impiegati, i sanitari e la rubinetteria appaiono di buona qualità e di recente produzione.

Le finestre sono alcune in legno color noce ed altre bianche in alluminio. Tutte sono dotate di doppi vetri ed appaiono sufficientemente performanti dal punto di vista dell'isolamento termo-acustico.

Le porte interne sono di tipo tamburato.

Intonaci e tinteggiature sono in discreto stato di conservazione e l'occupante non ha segnalato all'Esperto particolari vizi o problematiche di infiltrazione.

Lo scrivente ha invece rilevato alcune carenze dell'impianto elettrico, che necessita una generale revisione.

Il bene risulta abitato dalla Sig.ra -----, comproprietaria esecutata e dai due figli minorenni, in forza di atto di assegnazione della casa coniugale (Tribunale di Civitavecchia - trascrizione ai nn. 8688/6546 del 07/08/2019).

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il bene oggetto dell'esecuzione è una porzione ai piani terra e primo di un villino plurifamiliare sito in Via Achille Marini a Cerveteri, ed in particolare al civico 3D, edificio B, interno 6. L'immobile è accatastato al foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 (corte) graffate ed è censito in categoria A/7.

Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale denominato "Residence Etruria", costruito attorno alla metà degli anni '970.

Esso è sito in un'area di ormai consolidata urbanizzazione, poco distante dal centro

storico ed attuale di Cerveteri e dotata dei principali servizi.

Da Via Achille Marini, attraverso un ampio cancello carrabile metallico si entra in una corte privata pavimentata di circa 52 mq, parzialmente coperta da una tettoia non rappresentata nelle ultime D.I.A. ma presente nei disegni di condono. Sotto di essa è posto il portoncino di ingresso all'abitazione.

Dalla corte si accede anche ad un ripostiglio, adiacente al villino ed avente altezza interna di 155 cm.

Gli intonaci e la tinta delle facciate e della recinzione in muratura della corte appaiono in mediocre stato di conservazione.

Quesito 2.B)

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

Immobile - Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate

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 sostanziale conformità tra i dati descrittivi del bene riportati sul pignoramento e quelli realmente rilevati. Sull'atto è riportato che l'immobile è accessibile dalla Via Vitaliano Marini n. 1/B6 "*mediante scala interna*" ma l'unico ingresso è in realtà quello descritto ai punti precedenti, dalla corte sulla retrostante Via Achille Marini, in corrispondenza del civico 3D.

Tale indirizzo è in effetti correttamente trascritto nel capoverso successivo dell'atto, insieme agli identificativi catastali.

Nel complesso, i dati del pignoramento consentono la piena e corretta individuazione dell'immobile. Sono state acquisite la mappa e la visura catastale aggiornata.

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

-a1:

-a2:

-a3:

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto
<p>Immobile - Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 (corte) graffate</p> <p>Si sono riscontrate significative difformità tra l'accatastamento dell'appartamento, risalente al 2019, e la reale consistenza dei beni.</p> <p>In effetti l'elaborato catastale è aderente al progetto presentato in Comune con l'ultima D.I.A. di variante in corso d'opera (n. 50387 del 24/12/2015), ma non coincide con lo stato di fatto.</p> <p>Innanzitutto con i rilievi in sito si sono misurate superfici utili maggiori di quelle desumibili dalla scala di rappresentazione del catastale, sia per il piano terra che per il primo piano. L'entità di tali maggiorazioni è meglio quantificata al successivo punto 4.C.</p> <p>La camera da letto più grande a piano 1° risulta ampliata anche a scapito del bagno adiacente.</p> <p>Si segnala anche una difformità nella distribuzione interna a piano terra, ove la planimetria catastale riporta la presenza di un antibagno, separato dai servizi igienici con un tramezzo in realtà non esistente.</p> <p>Un basso muretto delimita parzialmente la zona cottura dalla sala. Esso risulta rappresentato sulla planimetria catastale e sui disegni dell'ultima D.I.A., come un tramezzo, traslato di circa 1,10 m rispetto alla sua reale posizione.</p> <p>L'Esperto, riscontrato un quadro di abusivismo generale, non ha potuto procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali in assenza dei giusti titoli edilizi, non potendo in alcun modo legittimare superfici e volumi maggiori di quelli approvati o interventi non dichiarati e consentiti.</p>

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie
<p>Immobile - Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate</p> <p>E' stato acquisito dall'Esperto l'estratto di mappa catastale per il bene pignorato.</p>

4. SITUAZIONE URBANISTICA**Quesito 4.A) - PRG**

<p><i>Strumento urbanistico comunale:</i></p> <p>Dall'esame della cartografia del PRG di Cerveteri, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 170 del 11/07/1981, si è rilevato che il fabbricato di Via Achille Marini 3D si trova in Zona di Ristrutturazione Urbanistica (RU), con indici fissati dal</p>

Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici. La zona non è espressamente normata dalle NTA di Piano. L'Esperto ha richiesto chiarimenti e precisazioni all'Ufficio Urbanistico e come leggibile nella corrispondenza riportata all'allegato "E", i tecnici hanno specificato di poter assimilare le aree RU alla Zona E2 (Estensivo 2), di cui all'art. 9 delle Norme Tecniche Attuative.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

Per il Centro Residenziale Etruria ed in particolare per l'unità immobiliare pignorata, l'Esperto, tramite istanza di Accesso agli Atti presso il Comune di Cerveteri, ha reperito in ordine cronologico:

1) Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili - Licenza Edilizia n. 70 del 26/04/1974, rilasciata alla Società Immobiliare Etruria a.r.l. per la costruzione di n. 4 palazzine per civile abitazione e due fabbricati per locali accessori.

2) Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili - Licenza Edilizia in Variante n. 177 del 11/08/1976, rilasciata ai medesimi costruttori per la modifica dell'assetto del lotto senza aumento di cubatura. La trasformazione portò alla realizzazione dell'edificio residenziale ove è sito l'immobile pignorato.

3) Concessione in Sanatoria n. 1790 del 20/04/2000, rilasciata al Sig. -----, proprietario subentrato al richiedente -----.

Per l'unità oggetto di perizia gli abusi regolarizzati consistevano in un aumento di superficie utile residenziale ed in un parziale cambio di destinazione d'uso.

Si rileva anche il sopravvenuto frazionamento, non espressamente dichiarato, delle originarie 5 unità costituenti l'edificio B in 10 più piccole abitazioni, con un complessivo riassetto della distribuzione interna.

4) D.I.A. n. 26595 del 16/07/2014, presentata da -----, comproprietario esecutato, per ampliamento del piano terra e del piano primo dell'abitazione, ai sensi della L.R. Lazio 10/2011 (Piano Casa).

5) D.I.A. n. 50387 del 24/12/2015, in variante alla D.I.A. precedente, a seguito di apertura procedimento amministrativo (prot. n. 12493 del 21/04/2015), con aggiornamento dei disegni, dichiarati dal progettista affetti da errore materiale, e precisazioni riguardo la superficie di ampliamento.

Quest'ultima Dichiarazione di Inizio Attività, su richiesta del Comune di Cerveteri venne ulteriormente integrata dal richiedente nel luglio 2019.

Lo scrivente Esperto ha ottenuto dall'Ufficio Tecnico comunale conferma della validità delle integrazioni e dell'effettivo completamento della pratica, i cui elaborati grafici rappresentano dunque ultimo riferimento di legittimità per l'abitazione.

Dal raffronto tra le tavole dell'ultima D.I.A. del 2015 e le attuali planimetrie di rilievo sono emerse, tuttavia, molte difformità.

In particolare:

- La sagoma complessiva del piano terra, comprendente il soggiorno, l'angolo cottura ed il bagno è, al vero, alquanto più grande di quella rappresentata in progetto.

Infatti sui disegni della D.I.A. è riportata una larghezza (lato corto del rettangolo) pari a 4,70 m contro i 5,17 m rilevati, ed una lunghezza complessiva di:

$4,50 \text{ m} + 3,10 \text{ m} + 0,20 \text{ m (tramezzo)} = 7,80 \text{ m}$

contro gli 8,18 m misurati.

Ne deriva una discordanza tra la superficie netta dichiarata del soggiorno-cucina, di 30,14 m², e quella realmente coperta, pari a 34,93 m².

- Anche la superficie del primo piano risulta maggiore di quella riportata sulle planimetrie di progetto.

La parete di confine che separa le due stanze da letto più grandi dall'appartamento adiacente, misura complessivamente 887 cm, contro i circa 830 cm quotati nei disegni della D.I.A.

Ne consegue che le camere sono entrambe più grandi, ed una di esse è stata anche allargata di circa 20 cm a scapito del bagno.

L'ampliamento, ottenuto mediante la chiusura di un terrazzo preesistente, ha dimensioni interne superiori a quelle approvate. Esso misura infatti 3,20 x 3,28 m anziché 3,10 x 3,10 m.

La superficie abitabile del bene, somma di quella del piano terra e del primo piano, è pari a 88,93 m², mentre la D.I.A. n. 50387/2015 prevedeva un ampliamento di 13,13 m², ad una preesistenza di 65,82 m², per totali 78,95 m².

L' Esperto, riscontrate tali incongruenze, ha analizzato anche i disegni della precedente Concessione in Sanatoria n. 1790/2000, che però appaiono imprecisi e riportano poche quote interne. Essi sembrano comunque definire superfici minori di quelle effettivamente misurate.

Si tratta di incrementi che, seppur non molto significativi agli effetti della valutazione del bene, sono sempre ben superiori ai limiti di tolleranza fissati dalle leggi, pari al 2% e costituiscono pertanto abuso edilizio.

- Sono inoltre diverse le altezze interne. Innanzitutto a piano terra si è misurata un'altezza di 2,75 m contro i 3,00 m indicati nell'ultima D.I.A..

Il bagno realizzato in ampliamento è più basso di quanto previsto e la sua altezza varia, sotto una falda inclinata, da 2,23 m a 1,98 m, e non tra 3,00 m e 2,70 m come rappresentato nelle sezioni progettuali. L'altezza media è quindi di circa 2,10 m, inferiore ai 2,40 m previsti dalla legge per i locali accessori diretti abitabili.

Anche la camera in ampliamento al primo piano è più bassa di quanto rappresentato, avendo un'altezza media di 2,61 m, minore dei 2,70 m minimi consentiti. La pendenza della falda ha peraltro diverso orientamento. Nel blocco preesistente invece l'altezza massima al colmo del tetto è di 3,40 m, superiore ai 3,00 m indicati sulle tavole.

Si segnala altresì una modifica di distribuzione interna a piano terra, ove la configurazione di progetto prevedeva la presenza di un antibagno, in realtà non esistente.

Un basso muretto delimita parzialmente la zona cottura dalla sala. Esso risulta traslato di circa 1,10 m rispetto al progetto, dove è peraltro rappresentato come un tramezzo a tutta altezza.

Per quanto riguarda il ripostiglio esterno, riportato nella D.I.A. del 2015 ma non nell'iniziale D.I.A. n. 26595/2014, si è appurato che fosse già stato legittimato dalla Licenza in Sanatoria del 2000 e che esso sia al vero un po' più piccolo del previsto, avendo una larghezza di 162 cm anziché di 185 cm. L'altezza è di 155 cm.

La tettoia che copre il portoncino di ingresso non è rappresentata sui disegni della D.I.A. ma è riportata in quelli del precedente condono.

Ne deriva un quadro di abusivismo complesso, già sostanziale all'epoca della prima edificazione e ulteriormente aggravato dagli ultimi interventi edilizi di ampliamento, non perfettamente quantificabile stante l'approssimatività dei vari progetti reperiti.

Se le modifiche di ripartizione interne potrebbero essere regolarizzate con pratiche in

sanatoria, nulla si potrebbe fare per gli incrementi di superficie, **non sanabili**.

Ad opinione dell'Esperto, l'immobile pignorato non potrà essere sanato neanche dal futuro eventuale aggiudicatario ai sensi dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto la ragione del credito per cui si procede ha data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono, ossia al 26/11/2003 per la Legge n. 326/2003.

Si noti a tal proposito che la stessa ipoteca sull'immobile, sottoscritta con la banca creditrice, risale al 2011.

Non appare percorribile neanche la soluzione della riconduzione in pristino, in quanto si dovrebbe intervenire significativamente sulla sagoma e sulle strutture di un immobile parte di una schiera, coinvolgendo altre unità immobiliari esterne al procedimento. **Variare le altezze interne sia del piano terra che del primo piano sarebbe possibile, comunque, solo con una totale demolizione e ricostruzione.**

Lo scrivente, come da incarico, ritiene comunque di dover stimare il valore dell'immobile nelle condizioni in cui trovasi, atteso che, nonostante gli abusi rinvenuti, esso sia di fatto abitabile e godibile e abbia attualmente un valore oggettivo, in quanto capace di produrre reddito.

Non è in grado l'Esperto di valutare gli aspetti giuridici che potrebbero impedire la vendibilità del bene abusivo, soprattutto nel caso di irregolarità non sanabili, come quelle in esame, ma si intende fornire il valore di mercato più probabile della proprietà nella sua attuale conformazione, opportunamente ragguagliato per tenere conto del rischio di inalienabilità e dell'impossibilità, in caso di contestazione ufficiale dell'abuso, di eseguire legittimamente manutenzioni e ristrutturazioni.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

Non è stato reperito, in sede di accesso agli atti, un certificato di agibilità/abitabilità relativo all'unità oggetto di esecuzione.

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

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

Immobile - Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate

Difformità edilizie: Vedi punto 4.C

Sanabilità: Vedi punto 4.C

Costi: Abusi non sanabili

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		
<i>Vincolo storico:</i>		
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		

L'immobile non risulta gravato da nessuno dei vincoli di cui sopra.

Quesito 5.B) – Oneri condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione:</i> L'unità fa parte del condominio "Residence Etruria". L'amministratrice, Sig.ra Roberta Mancini, ha riferito informalmente dell'esistenza di un debito a carico degli esecutati per quote di gestione non pagate ma, pur sollecitata dall'Esperto, non ha fornito in tempo utile un resoconto formale di tali pendenze, né l'importo esatto della rata ordinaria corrispondente all'unità pignorata.
<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)

L'area di sedime del bene non risulta tra quelle gravate da uso civico, come evidenziato anche dall'elaborato B1 - Carta degli Usi Civici, del nuovo PRG del Comune di Cerveteri, adottato ma non ancora approvato.

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

	Libero	Occupato
Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate		Il bene risulta abitato dalla Sig.ra -----, comproprietaria esecutata e dai due figli minorenni, <u>in virtù di sentenza di assegnazione della casa coniugale del Tribunale di Civitavecchia – (trascrizione ai nn. 8688/6546 del 07/08/2019).</u>

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatari	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate	----- e -----	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il 06/10/2011 ai nn. 10307 / 6152	13/08/2021 ai nn. 9343 / 6900

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

<i>Descrizione:</i> Nessuno				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati				
Contratti di locazione				

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<p><i>Descrizione:</i> L'immobile è stato assegnato dal Tribunale di Civitavecchia alla Sig.ra ----- con verbale di separazione consensuale e assegnazione della casa familiare del 15/05/2019, trascritto a Civitavecchia ai nn. 8688/6546 il 07/08/2019.</p>
--

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

<p>Data la particolare condizione di abusivismo riscontrata, che complica il confronto con altri immobili simili ma urbanisticamente legittimi, onde avvalorare la stima ottenibile col metodo diretto di comparazione, si è svolto anche un calcolo indiretto per determinare il valore del bene a partire dalla rendita locativa.</p> <p>Si noti infatti che esso, pur se gravato da irregolarità non sanabili, può essere affittato ed è dunque in grado di produrre reddito.</p> <p>L'Esperto ha compiuto una ricerca presso alcune agenzie immobiliari in zona, nonché online su portali specializzati e ha rinvenuto diversi annunci relativi ad appartamenti offerti in affitto in Cerveteri, concentrando l'attenzione su immobili simili per caratteristiche a quello pignorato.</p> <p>Si è determinato un canone medio mensile di circa 8,00 – 10,00 €/mq per immobili di taglio medio piccolo, ammobiliati e non, in buono stato. Tale importo unitario decresce all'aumentare della superficie complessiva delle abitazioni. Gli appartamenti più grandi hanno infatti minore commerciabilità locativa ed il canone medio scende a 6,80 – 7,50 €/mq.</p> <p>L'immobile pignorato ha una superficie commerciale di quasi 110 mq, ed è poco distante dal centro di Cerveteri.</p> <p>Per esso si stima congruo un canone unitario di 7,30 €/mq.</p> <p>Canone teorico di locazione mensile = $109,21 \text{ mq} \times 7,30 \text{ €/}(\text{mq} \cdot \text{mese}) = 797,23 \text{ €/mese}$ Canone teorico arrotondato = 800,00 €/mese Rendita di locazione lorda = $800,00 \times 12 = 9.600,00 \text{ €/anno}$</p>
--

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

Notifica atto di pignoramento:		24/06/2021 – 01/07/2021		
Immobile	Intestatari	Beni (F., p.lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
U.I. in Comune di Cerveteri, Via Achille Marini 3D	-----	Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate	1/2	Atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il 06/10/2011 ai nn. 10307 / 6152
	-----		1/2	

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato- Separazione in natura e progetto di divisione:

Gli esecutati sono intestatari unici del bene pignorato, in forza dell'atto di compravendita trascritto a Civitavecchia il giorno 06/10/2011 ai nn. 10307 / 6152.

Non esistono altri comproprietari e, per motivi di natura tecnica, economica e funzionale meglio esplicitati al punto successivo, si individua un solo lotto di vendita, costituito dall'immobile identificato al foglio 39, part. 205, sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate.

Lotto Unico: Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Trattasi di un appartamento di taglio medio, su due livelli in Via Achille Marini n. 3D a Cerveteri.

Al di là dell'impraticabilità urbanistica di frazionare un immobile già gravato da abusi edilizi, realizzando due unità indipendenti si avrebbero certamente elevati costi per opere edilizie ed impiantistiche, non compensati da un apprezzabile incremento di valore complessivo.

Si ritiene quindi di dover costituire un solo lotto di vendita.

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Unico lotto: Si ritiene di dover costituire un solo lotto di vendita – U.I. in Comune di Cerveteri, Via Achille Marini 3D - Foglio 39, part. 205, sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate.

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
Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate	mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	105,43 mq

Accessori	Corte privata	mq 52,08	10% fino a 25 mq 2% per ogni mq eccedente	$25*0,1+27,08*0,02 = 3,04$ mq
	Ripostiglio esterno	mq 3,71	20% per locale accessorio non collegato ai vani principali	$3,71*0,2 = 0,74$ mq
			Superficie commerciale	mq 109,21

1) Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato – Comparazione

Il bene oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale denominato "Residence Etruria", costruito attorno alla metà degli anni '970. E' sito in un'area di ormai consolidata urbanizzazione, non molto distante dal centro storico ed attuale di Cerveteri e dotata dei principali servizi.

Il valore della proprietà sarà stimato tramite il criterio della comparazione con altre di simili caratteristiche, compravendute o offerte in vendita nella zona.

Per mezzo di 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 paragonabili a quello in esame.

Dato atto che il prezzo unitario come sopra stabilito è riferito ad immobili in condizioni ordinarie di manutenzione e godimento, si è valutata la necessità di opere per riportare quello di cui trattasi nelle stesse condizioni di ordinarietà.

Mediante un rilievo planimetrico si è determinata la superficie commerciale dell'unità interessata dal pignoramento. Il valore di stima sarà calcolato moltiplicando tale superficie per il prezzo al metro quadro.

L'importo sarà poi corretto per tenere conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti.

Si è eseguita una ricerca di mercato per avere indicazioni sui prezzi degli immobili residenziali nell'area in cui sorge quello 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.

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

Nel senso che si trovano in buone condizioni igieniche e non si rilevano 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 e online su portali specializzati; è stata questa la fonte più attendibile ed indicativa dei prezzi.

Non ultima fonte, la conoscenza personale dello stimatore del mercato locale.

Si sono rinvenuti diversi annunci di vendita relativi ad immobili a Cerveteri nelle immediate vicinanze di quello in esame e nelle strade circostanti Via A. Marini.

I prezzi, a seconda dello stato complessivo e del pregio delle finiture, si aggirano tra i 1.550 e i 1.900 €/mq. Valori unitari superiori si sono riscontrati solo per monolocali e appartamenti di piccolo taglio.

Si sono poi confrontate le risultanze ottenute con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate, che nel secondo semestre 2021, con riferimento a ville e villini fuori dal centro, variano tra i 1.350 e i 2.000 €/mq.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitario con arrotondamenti
<i>Immobile pignorato</i>	Val. locali	Min. 1550 ÷ Max. 1900	€/mq 1725	1.700,00 €/mq
	OMI (2021)	Min. 1350 ÷ Max. 2000	€/mq 1675 (ville e villini)	
	BI	Min. ... ÷ Max. ...	€/mq	

- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -

Gli interni dell'immobile da stimare si trovano in discreto stato di conservazione; la costruzione ha avuto recenti manutenzioni e non si sono riscontrati particolari vizi, problemi di infiltrazione o significativi segni di invecchiamento. L'impianto elettrico necessita una generale revisione.

Sono invece in mediocre stato gli intonaci e le tinteggiature degli esterni, che mostrano diffusi ammaloramenti.

Per tali ragioni, stanti le caratteristiche e le finiture descritte, può stimarsi per il bene un valore teorico di **1.650,00 €/mq**.

Pregiudica il valore del bene la sua abusività, non sanabile per i motivi già descritti al punto 4.C.

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
Foglio 39 part. 205 sub. 506 e part. 326 sub. 502 graffate	109,21	1.650	€ 180.196,50
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 180.000,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -		
Immobile in Comune di Cerveteri, Via Achille Marini 3D con abusi NON SANABILI		
- Altri tipi di detrazione – Detrazione 20% per conseguenze dell'abusivismo € 36.000,00		
<i>Descrizione:</i> Si considera una prima corposa riduzione al prezzo teorico di mercato a causa delle condizioni di abusivismo riscontrate. Le irregolarità, non sanabili per le ragioni già esposte ai punti precedenti, compromettono la rivedibilità del bene e la possibilità di ristrutturarlo o di eseguire su di esso manutenzioni ordinarie e straordinarie. Dovendo tenere conto di tali gravose circostanze si ritiene opportuno abbattere il prezzo di mercato stimato del 20%. E' evidente che tale percentuale forfettaria non possa avere una dimostrazione deterministica, tuttavia appare congrua ad assorbire le possibili conseguenze degli abusi, senza però svalutare in modo eccessivo una proprietà esistente da oltre 40 anni e fruibile e locabile presumibilmente per molti altri, essendo comunque dotata di licenza edilizia originaria e di vari ulteriori titoli successivi.		
- Altri tipi di detrazione – Vizi occulti in misura del 3% € 5.400,00		
<i>Descrizione:</i> Si deve apportare una ulteriore riduzione al prezzo teorico per tener conto del rischio dell'esistenza di vizi occulti. Considerata da un lato l'età del fabbricato, dall'altro i recenti interventi manutentivi eseguiti nell'appartamento, si stima congrua una riduzione del prezzo del 3%.		
1) Stima del valore di mercato con metodo diretto di comparazione Valore di stima con metodo diretto (comparazione) = 180.000,00 – 36.000,00 – 5.400,00 = 138.600,00 € L'importo si arrotonda ad € 138.000,00		
Lotto unico	€	Euro/00
Fg. 15, part. 305, sub. 521	138.000,00	Centotrentottomila/00
2) Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile valore di mercato – Indiretto da rendita locativa		
Come anticipato in risposta al quesito 6.E, data la particolare condizione di abusivismo riscontrata, che complica le comparazione con altri immobili simili ma urbanisticamente legittimi, onde supportare la stima ottenibile col metodo diretto, si è svolto anche un calcolo indiretto per determinare il valore del bene a partire dalla sua rendita locativa. Si noti infatti che il bene, pur se gravato da irregolarità non sanabili, può essere affittato ed è in grado di produrre reddito.		

L'immobile pignorato ha una superficie commerciale di quasi 110 mq, ed è sito in una zona semiperiferica, poco distante dal centro abitato di Cerveteri.

Per esso, al punto 6.E, si è già stimato congruo un canone unitario di 7,30 €/mq.

2) Stima del valore di mercato con metodo indiretto da rendita locativa

Canone di locazione mensile = $109,21 \text{ mq} \times 7,30 \text{ €/mq* mese} = 797,23 \text{ €/mese}$

Canone arrotondato = 800,00 €/mese

Rendita di locazione lorda = $800,00 \times 12 = 9.600,00 \text{ €/anno}$

Per ottenere la rendita netta devono sottrarsi le imposte, che in regime di cedolare secca ammontano al 21%.

Imposte cedolare secca = $9.600,00 \times 0,21 = 2.016,00 \text{ €/anno}$

Va ulteriormente sottratta l'IMU, che stanti l'aliquota del 10,6% e la rendita catastale di 781,14 €, ammonta ad un totale di 1.391,00 €/anno.

Ipotizzando infine spese forfettarie di manutenzione (solo straordinaria) per 200,00 €/anno, si ricava:

Rendita di locazione netta = $9.600,00 - 2.016,00 - 1.391,00 - 200,00 = 5.993,00 \text{ €/anno}$

Il valore medio nazionale del tasso di rendimento degli immobili residenziali, secondo quanto rilevato da "Idealista Spa", una delle principali aziende di pubblicità e intermediazione immobiliare, nel 2021 si attesta a Roma, capoluogo di riferimento più vicino, al 4,6%.

Tale percentuale è aderente a quelle tradizionalmente impiegate nella pratica dell'estimo, oscillanti tra il 3% ed il 5%.

A questo punto è possibile calcolare il valore del bene pignorato dividendo la rendita netta per il tasso di rendimento, come segue:

Valore di stima con metodo indiretto (da locazione) = $5.993,00 / 0,046 = 130.282,61 \text{ €}$

L'importo si arrotonda ad **€ 130.000,00**

La differenza tra l'importo calcolato con metodo indiretto ed il valore di mercato al netto delle detrazioni è giustificabile considerando la ridotta appetibilità locativa di immobili di dimensione superiore a 100 mq.

Per metratura, ubicazione e conformazione, l'immobile in esame si presta maggiormente

all'utilizzo come abitazione di proprietà piuttosto che come bene di investimento.
Inoltre la stima da rendita locativa risente meno delle oscillazioni e delle inflazioni di mercato.

Lotto unico	€	Euro/00
Fg. 15, part. 305, sub. 521	130.000,00	Centotrentamila/00

L'Esperto, confrontati i risultati ottenuti tramite i due differenti procedimenti di stima, ritiene di poter determinare il valore definitivo dell'immobile pignorato con la seguente media aritmetica:

$$(138.000,00 + 130.000,00) / 2 = \text{€ } 134.000,00$$

Il valore arrotondato e definitivo dell'immobile pignorato è pari ad € 134.000,00 (Centotrentaquattromila/00)

Civitavecchia, li 02/05/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Francesco Pepi

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

- A1) Planimetrie interne di rilievo
- A2) Documentazione fotografica
- B) Relazione dell'Esperto privacy
- C1) Documentazione catastale
- C2) Documentazione catastale riassuntiva
- D) Descrizione dettagliata dell'immobile (Unico lotto)
- E) Documentazione urbanistica
- F) Verbali di sopralluogo
- G) Estratti di matrimonio degli esecutati e nota di trascrizione della separazione