

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO IMMOBILIARE RGE 230/2023

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE: *Presidente Dott. Francesco Vigorito*

CUSTODE: *Avv. Nicola Soracco*

CTU: *Arch. Fabio Armida*

## RELAZIONE PERITALE CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.	pag. 2
CAPITOLO 2 - PREMESSA	pag. 5
CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 7
CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	
Quesito A.1	pag. 9
Quesito A.2	pag. 9
Quesito A.3	pag. 9
Quesito A.4	pag. 10
Quesito A.5	pag. 10
Quesito B.6	pag. 10
Quesito C.7	pag. 14
Quesito C.8	pag. 14
Quesito D.9	pag. 15
Quesito D.10	pag. 15
Quesito D.11	pag. 18
Quesito E.12	pag. 18
Quesito E.13	pag. 18
Quesito F.14	pag. 20
Quesito G.15	pag. 20
Quesito G.16	pag. 20
Quesito H.17	pag. 21
CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI	pag. 26

### RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

(come da provvedimento di nomina)

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

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° co. 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;

2) 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:

2a - In primo luogo,

**2a.1** 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 trascrizioni (sia a favore, che contro) 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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

**2a.2** 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.

2b - In secondo luogo,

**2b.1** 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).

**2b.2** 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.

2c - In terzo luogo,

**2c.1** 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.

**2c.2** 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 G.E.

3) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

4) predisponga, 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...)

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

### B. Descrizione dell'immobile pignorato

6) 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.), 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;

### C. Storia e identificazione catastale

7) 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:



**7a** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

**7b** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**7c** 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.

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

**8)** 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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

#### **D. Situazione urbanistica**

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

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

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

#### **E. Occupazione dell'immobile pignorato**

**12)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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; 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.

**13)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

#### **F. Vincoli e oneri condominiali**

**14)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

#### **G. Identificazione dei lotti**

**15)** appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata 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. 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;

**16)** 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

#### **H. Stima**

**17)** 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, 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;

Il Giudice dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- Utilizzi per la redazione dell'elaborato peritale il modello pubblicato sul sito dell'intestato tribunale nella sezione – documenti – esecuzioni immobiliari;
- depositi entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico nel fascicolo telematico una relazione sintetica e provvisoria sulla base delle caratteristiche generali dello stesso e del confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti, finalizzata all'individuazione di possibili offerenti ex art. 569 bis c.p.c., nella quale sia descritto il compendio pignorato e sia indicato un valore minimo e un valore massimo entro i quali prognosticamente, sulla base degli accertamenti fatti, può ritenersi ricompreso il valore del compendio pignorato, salvo modifiche sempre possibili all'esito del completamento dell'incarico. Per la stima sintetica l'esperto utilizza il modello pubblicato sul sito del tribunale;
- Invi, 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 quaranta 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 dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- Depositi, in forma telematica, almeno venti 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 **Arch. Fabio Armida**, nato a Roma il 19/06/1975, con studio in Cerveteri (Rm), in data 11/03/2024 veniva nominato e conseguentemente accettava l'incarico conferitogli dal G.E. prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere all'incarico in qualità di C.T.U. Esperto del Giudice per rispondere ai quesiti posti.

### Indagini ed attività condotte - sintesi

1. Analisi e verifica della documentazione e degli atti di fascicolo telematico;
2. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione ipotecaria vigente, mediante ispezione telematica presso la Conservatoria e Agenzia delle Entrate;
3. Reperimento, estrazione, verifica e analisi della documentazione catastale vigente relativa a beni ed intestatari;
4. Reperimento, estrazioni, verifiche ed analisi delle documentazioni urbanistiche vigenti relative a beni ed intestatari presso gli uffici tecnici del Comune di Cerveteri – estrazioni in copia degli atti, verifica e selezione degli atti e relativa predisposizione in allegato.
5. Reperimento, verifica ed analisi dei titoli legittimanti il possesso e provenienza – estrazione in copia degli atti presso notai ancora in attività;
6. Acquisizione certificazioni presso l'Anagrafe, residenza, stato civile, stato famiglia, matrimonio;
7. n.2 Sopralluoghi presso la proprietà con accertamenti e rilievi metrici e fotografici di beni e pertinenze, restituzioni grafiche all'attualità, predisposizione del materiale tecnico prodotto, in allegato;
8. Verifiche delle conformità urbanistiche, edilizie e catastali;
9. Stima e valutazione di mercato all'attualità dei beni in oggetto;
10. Predisposizione, stesura, redazione e digitalizzazione della Relazione e dei Documenti tecnici integranti allegati;
11. Trasmissione alle parti dell'elaborato peritale in prima stesura completo, in anticipazione al Deposito telematico della stesura finale in virtù dell'udienza fissata

Il sottoscritto

- in data 11/03/2024 veniva nominato nel procedimento esecutivo;
- in data 19/03/2024 accettava l'incarico, con procedura telematica entro 15 gg dalla data del 12/03/2024 di invio da parte della Cancelleria del provvedimento di nomina;
- provvedeva ad attivarsi immediatamente con il Custode nominato Avv. Nicola Soracco per concertare l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato e procedendo nel modo più spedito possibile con le attività di verifica delle documentazioni agli atti e con le attività di reperimento ed estrazione delle documentazioni presso gli enti e archivi pubblici preposti;
- In data 09/04/2024 provvedeva ad estrarre gli atti castali vigenti presso AdE Catasto;

### RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- In data 10/04/2024 provvedeva a redigere e trasmettere a Notaio Sartorelli richiesta copia atto di possesso e a Notaio Fiumara copia atto di provenienza;
- In data 12/04/2024, previa regolare comunicazione e convocazione tramite racc. A/R trasmessa dal Custode, alla presenza del Custode stesso, alle 12:00 eseguiva il primo sopralluogo di accesso presso l'immobile staggito, senza tuttavia riuscire ad accedere per assenza del debitore e di qualunque altro soggetto ad egli riconducibile. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale dai consulenti, nelle more di un seguente sopralluogo;
- In data 15/04/2024 acquisiva copia di certificato unico di stato famiglia, civile, residenza e matrimonio;
- in data 24/04/2024 acquisiva il titolo di possesso precedentemente richiesto al Notaio Sartorelli;
- in data 08/05/2024 redigeva e trasmetteva istanza di accesso agli atti di archivio edilizio all'Ufficio Tecnico Edilizio del Comune di Cerveteri (RM);
- in data 10/05/2024, riceveva in riscontro copia degli atti di archivio edilizio precedentemente richiesti all'Ufficio Tecnico Edilizio;
- in data 22/05/2024, in seguito all'analisi della documentazione sin lì acquisita, redigeva e trasmetteva istanza di approfondimenti all'ufficio tecnico del Comune;
- in data 24/05/2024 acquisiva riscontro dal Comune circa gli approfondimenti richiesti precedentemente;
- in data 23/09/2024, sulla scorta delle note di aggiornamento e istanza del Custode depositate al G.E. il 25/06/2024, informava il G.E. con note di non essere ancora riuscito ad accedere all'immobile, nonostante le varie comunicazioni trasmesse dal Custode e i relativi avvisi lasciati in concomitanza di seguenti sopralluoghi e tentativi di accedere, durante cui non era mai stato rinvenuto nessuno nell'immobile (che tuttavia sembrava abitato) dal che si faceva richiesta al G.E. per procedere con l'accesso forzoso e ordine di liberazione, che emetteva Ordinanza di liberazione il 24/09/2024, rinviando all'udienza del 20/05/2025 in modalità cartolare;
- in data 17/03/2025 - quando ormai erano in programmazione imminenti le operazioni di accesso forzoso, essendo stato contattato il Custode qualche giorno prima dalla madre del debitore che informava che quest'ultimo fosse all'estero e che nell'immobile risiedeva lei dunque essendo riuscito il Custode a organizzare un sopralluogo di accesso non forzoso - riusciva finalmente ad accedere all'immobile alla presenza del Custode e della titolare di agenzia immobiliare incaricata dalla madre del debitore a farne le





veci in quella circostanza; durante l'accesso venivano esperiti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici di rito e al termine delle operazioni veniva redatto e sottoscritto il verbale;

- in data 17/03/2025 redigeva e trasmetteva all'Amministratore richiesta di documenti e informazioni condominiali inerenti l'immobile pignorato;
- in data 25/03/2025 provvedeva ad estrarre gli atti ipotecari vigenti presso AdE Conservatoria;
- in data 25/03/2025 redigeva e trasmetteva al Comune istanza di rilascio Certificato Estratto di matrimonio;
- in data 25/03/2025 trasmetteva un sollecito al Notaio Fiumara per l'invio di copia di atto di provenienza precedentemente richiesto;
- in data 26/03/2025 acquisiva dal Comune l'Estratto di matrimonio del debitore;
- in data 31/03/2025 acquisiva dal Notaio Fiumara copia dell'atto precedentemente richiesto;
- in data 01/04/2025 acquisiva riscontro dall'Amministratore di Condominio con documenti e informazioni precedentemente richiesti.

Esaminati gli atti e documenti di causa, con la scorta delle risultanze dei sopralluoghi, degli accertamenti e delle indagini, con la presente il sottoscritto ritiene di esser in grado di rispondere, come risponde di seguito, ai quesiti posti.

### CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	19/03/2024	Accettazione incarico Deposito telematico	fascicolo
	Fascicolo telematico	Varie	Consultazioni, estrazioni, verifiche atti	fascicolo
	Deposito note e istanza al GE	23/09/2024	Proroga per impossibilità ad accedere all'immobile e richiesta di accesso forzoso e ordine di liberazione; il G.E. emetteva ordinanza e rinviava all'udienza del 20/05/2025	fascicolo
	Deposito Elaborato finale	Entro il 01/05/2025	Entro venti gg prima dell'udienza	fascicolo
SISTER (Telematico)	AdE Catasto	09/04/2024	Ispezioni a pagamento: Visure storiche catastali; Estratto di mappa; Planimetrie catastali immobili e pertinenze	01
	AdE Conservatoria	25/03/2025	Ispezioni telematiche a pagamento	02
GOOGLE	Individuazione, inquadramento satellitare urbano		Immagini allegate nel presente elaborato peritale	

#### RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



REGIONE LAZIO	Individuazione, analisi vincoli territoriali PTPR		Dati e cartografia riportati nel presente elaborato peritale	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica	Licenza Ed. n. 161/1975 intestata a [REDACTED] e relativa Variante n. 162/1975 Licenza Ed. n. 108/1976 voltura delle Licenze Ed. n. 161-162/1975 intestata a [REDACTED] e relativa Variante n. 150/1976 Certificato di Abitabilità 14/01/1980 (n. 18 villini n. 13 tipo B e n. 5 tipo A) intestato a [REDACTED]		04
AGENZIA ENTRATE	Catasto	Visure storiche catastali, Estratto di mappa dell'immobile, Planimetrie catastali immobili e pertinenze; Piante prima denuncia		01
	Conservatoria	Ispezioni telematiche a pagamento		02
	Locazioni	Non sussiste		
ANAGRAFE		Certificati Stato di famiglia, Civile, Residenza, Matrimonio		03
ARCHIVIO NOTARILE/ NOTAI	Compravendita	Notaio Sartorelli Rossella 13/12/2010 Rep. 3706/3309 trascritto 15/12/2010 nn. 14263/8130 da [REDACTED] a [REDACTED]		05
		Notaio Maria R. Fiumara 16/09/2005 Rep. 32623/9851 trascritto 30/09/2005 nn. 6175/10521 da [REDACTED] a [REDACTED]		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CERVETERI	Sopralluogo 1 di accesso	12/04/2024 (12:00-12:30)	previa regolare comunicazione e convocazione tramite racc. A/R trasmessa dal Custode, alla presenza del Custode stesso, eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile staggito, senza tuttavia riuscire ad accedere per assenza del debitore e di qualunque altro soggetto ad egli riconducibile. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale dai consulenti, nelle more di un seguente sopralluogo	06 Verbale 07 Rilievo Fotogr. 08 Rilievo metrico
	Sopralluogo 2 di accesso	17/03/2025 (15:30-16:30)	alla presenza del Custode stesso e della titolare di agenzia immobiliare incaricata dalla madre del debitore (assente poiché all'estero), eseguiva il secondo sopralluogo di accesso presso l'immobile staggito, durante cui esperiva gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici di rito. Al termine delle operazioni veniva redatto apposito verbale sottoscritto dagli intervenuti.	06 Verbale 07 Rilievo Fotogr. 08 Rilievo metrico
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	24/09/2024	Emissione ordine liberazione e accesso forzoso	fascicolo
		20/05/2025	Audizione parti e messa in vendita dell'immobile	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	-	-	-	fascicolo
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		Non sussiste	
	Assegnazione casa coniugale		Non sussiste	

## RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it





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

### A. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

**Quesiti A.1); A.2a; A.2b) – Completezza ed esame preliminare della documentazione art. 567, 2° co. c.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario (vedi quesito 1.C – c1)			X	
Certificato notarile (vedi quesito 1.C – c2)	X	21/12/2023		La certificazione riporta sia indagine al ventennio sia dati catastali dei beni
<b>Segnalazioni al Giudice:</b> <u>Il procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile; il CTU ha provveduto all'estrazione delle formalità ipotecarie per soggetti ed immobile aggiornate al 2025 (Allegato 02_AdE Conservatoria)</u>				

#### **Quesito A.2c) – Certificati (Allegato 03\_Anagrafe)**

**Certificato di Stato Civile:** Il procedente NON ha depositato i certificati anagrafici del debitore

Il CTU ha provveduto all'acquisizione dei Certificati

**Certificato di matrimonio:** Il procedente NON ha depositato il certificato di Matrimonio.

Il CTU ha provveduto all'acquisizione dell'Estratto di matrimonio (coniugato dal 2014 in separazione di beni)

#### **Quesito A.3) - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 02\_AdE Conservatoria)**

- **Soggetto** [REDACTED] (1988) proprietà 1/1

**1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/12/2010** - Reg. Part. 8130 Reg. Gen. 14263 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 3706/3309 del 13/12/2010 **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA** Immobili siti in CERVETERI (RM), Fg. 28 P.Ila 312 Sub. 8

**2) ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2010** - Reg. Part. 3308 Reg. Gen. 14264 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 3707/3310 del 13/12/2010 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Immobili siti in CERVETERI (RM), Fg. 28 P.Ila 312 Sub. 8, per 200.000€ a favore [REDACTED]

**3) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2023** - Reg. Part. 10192 Reg. Gen. 13246 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3189 del 04/12/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** siti in CERVETERI (RM) Fg. 28 P.Ila 312 Sub. 8



- **Immobile** Fg. 28, P.IIa 312 Sub. 8 (A/7)

<b>1) TRASCRIZIONE del 30/09/2005</b> - Reg. Part. 6175 Reg. Gen. 10521 Pubblico ufficiale FIUMARA RITA MARIA Rep. 32623/9851 del 16/09/2005 <b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b> da [REDACTED] a [REDACTED]
<b>2) TRASCRIZIONE del 15/12/2010</b> - Reg. Part. 8130 Reg. Gen. 14263 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 3706/3309 del 13/12/2010 <b>ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA</b> da [REDACTED] a [REDACTED]
<b>3) ISCRIZIONE del 15/12/2010</b> - Reg. Part. 3308 Reg. Gen. 14264 Pubblico ufficiale SARTORELLI ROSSELLA Rep. 3707/3310 del 13/12/2010 <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b> per 200.000€ a favore di [REDACTED]
<b>4) TRASCRIZIONE del 20/12/2023</b> - Reg. Part. 10192 Reg. Gen. 13246 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Rep. 3189 del 04/12/2023 <b>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b>

**Quesito A.4) - Elenco sintetico dei differenti trasferimenti nel ventennio (Allegato 05\_Titoli possesso e provenienza)**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
[REDACTED]	NO
<b>POSSESSO</b> Notaio Sartorelli Rossella 13/12/2010 Rep. 3706/3309 trascritto 15/12/2010 nn. 14263/8130  <b>PROVENIENZA (1.F)</b> <b>DANTI CAUSA SUCCEDUTISI AL VENTENNIO (elenco sintetico dei trasferimenti) (1.C):</b> Notaio Maria Rita Fiumara 16/09/2005 Rep. 32623/9851 trascritto 30/09/2005 nn. 6175/10521 Notaio Antonio Carella 12/07/1995 Rep. 103910/9379 trascritto 20/07/1995 nn.4325/3245	

**Quesito A.5) - Atto di provenienza ultraventennale** - vedi risposta Quesito A.4 (**Allegato 05\_Titoli possesso e provenienza**)

## B. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

**Quesito B.6) - Descrizione del compendio (Allegati 06\_Rilievo Fotografico, 07\_Rilievo Metrico)**

CARATTERISTICHE ESTERNE/INTERNE
<p><i>Il compendio</i> è situato in zona urbanizzata del Comune di Cerveteri (Rm), in area lambita dalla Via I. Chirioletti, fosso del marmo e via D. Travagliati, a circa 2.500m in linea d'aria dal centro storico. Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali al dettaglio, plesso scolastico Salvo D'Acquisto, Agenzia Banca, palestra, servizi pubblici, etc. (vedi Figg. 1, 2, 3 a pagine seguenti)</p> <p><i>Il lotto</i> su cui insiste il fabbricato interessato è identificato con P.IIa 312, presenta accesso da Via D. Travagliati, mediante vialetti pedonali semiprivati di distribuzione interna del comprensorio derivato da</p>



lottizzazione costituita da n. 18 villini (tipo A e B) costituente condominio c.d. "Villaggio Verde Azzurro".

*Il fabbricato* si presenta quale villino plurifamiliare, composto da 2 livelli fuori terra (PT-1) ad uso abitazione, costruito in struttura reticolare c.a. e tamponature in muratura rivestita con intonaco e tinteggiatura, solai interpiano in latero-cemento e grande copertura in c.a. a falde inclinate, dotato di scala comune esterna in facciata principale di accesso al P1.

*L'unità immobiliare* staggità è ubicata al P1, a cui si accede tramite un cancello in legno e ferro pedonale, mediante cui si giunge a terrazzo esterno pertinenziale esclusivo pavimentato ( $\approx 18,00\text{mq}$ ), dove sono ubicati due pergolati in legno ( $\approx 3,00\text{mq/cad}$ ) dotati di pannelli di copertura opachi stabilmente fissati, dunque permanenti (a costituire tettoie). L'interno, a cui si accede tramite comune portoncino di ingresso con serratura, è composto di soggiorno/pranzo dotato di angolo cottura ( $\approx 14,50\text{mq}$ ), bagno ( $\approx 3,00\text{mq}$ ), camera ( $\approx 10,50\text{mq}$ ), per sup. utile calpestabile  $\approx 28,00\text{mq}$ . Nel soggiorno risulta presente una scala prefabbricata in ferro a servizio di soppalco in legno, di H 2,15m da pavimento, di superficie pari all'intero soggiorno; attualmente utilizzato come ripostiglio, presenta  $0,60\text{m} < H > 2,20\text{m}$  e una finestra realizzata in facciata in cima alla scala, sul fronte Sud in corrispondenza della porta di ingresso. Il bagno, completo di sanitari e doccia, presenta in gran parte rivestimenti di nuova installazione, tuttavia in corso di completamento, e controsoffitto in legno. La camera presenta controsoffitto in legno. L'appartamento, che originariamente come da progetto privo di soppalco presenta soffitto a falda inclinata altezza libera  $2,90\text{m} < H > 4,50\text{m}$ , risulta dotato dei comuni impianti residenziali elettrico, idrico-sanitario, citofonico, e privo di riscaldamento a metano, ma risulta dotato di impianto di climatizzazione caldo/freddo. Per quanto è stato possibile accertare, gli impianti risultano funzionanti tuttavia non è stato possibile risalire sia alle dichiarazioni e certificazioni di legge sia all'anno di realizzazione/manutenzione. Infine, risultano presenti finestre (n. 1 per ogni ambiente) dotate di infissi in pvc e vetrocamera di recente installazione, seppur non completa a regola d'arte, e serrande avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare complessivamente si presenta in stato di conservazione sufficiente/normale, e necessita alcune opere di manutenzione ordinaria (porzioni di rivestimenti in bagno da completare e coibentazione esterna del nodo facciata/infissi). All'atto del sopralluogo di accesso e rilievi l'immobile risultava interamente arredato e abitato dalla madre del debitore (che si trova all'estero secondo quanto riferito dalla stessa), tuttavia senza vincoli contrattuali.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alle immagini a pagine seguenti, alla risposta al Quesito D.10 e **Allegato 06\_Rilievo Fotografico, 07\_Rilievo metrico.**







Figg. 1-3 Inquadrimento satellitare immobile Fg. 28 P.Ila 312 Sub. 8 Via Travagliati n. 142 Cerveteri (RM) Condominio VerdeAzzurro - Googleearth

### RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2024 - Comune di CERVETERI(C552) - < Foglio 28 - Particella 312 - Subalterno 8 >  
VIA DANTE TRAVAGLIATI n. 3-15 Interno 8 Piano 1

Data presentazione: 30/10/1978 - Data: 09/04/2024 - n. T371876 - Richiedente: RMDFBA75H19H501J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

[illegible]

• **Descrizione immobile come da visure vigenti agli atti (Allegato 01\_AdE Catasto)**

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
28	312	8	1	A/7	1	2 vani	Totale: 38,00mq escl. aree scoperte: 32,00mq	€ 284,05
Indirizzo: Via Dante Travagliati n°3-15 Int. 8 P1								

Intestato a:

██ proprietà 1/1

• **Descrizione immobile come da rilievi (Allegati 06\_Rilievo Fotografico; 07\_Rilievo Metrico)**

Immobile residenziale	Tipo : Abitazione A/7
COMUNE	CERVETERI (RM)
VIA/CIVICO/PIANO/INTERNO	Via Dante Travagliati n°142, Piano 1 (Pal. B.3 Int. 8)
	Sup. Principale int. Sup. abit. Lorda ragguagliata ≈ 32,00mq
	Sup. Accessoria (terrazzo) Sup. Lorda ragguagliata ≈ 6,00mq
	TOTALE Superficie Catastale Totale ≈ 38,00mq escl. aree scoperte ≈ 32,00mq
CONFINI: spazi comuni; altre proprietà confinanti; distacco su: via D. Travagliati; P.IIa 310, P.IIa 2183, salvo altri	

• **Esercizio opzione IVA**

<b>Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita soggetta/esente dalle imposte</b>
La compravendita è avvenuta fra privati nel 2010. Sono trascorsi 5 anni dalla costruzione dell'immobile.

### C. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**Quesito C.7)**

• **Conformità e corrispondenza (Allegato 01\_AdE Catasto)**

<b>Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: SI</b> (eccetto per l'indicazione del civico n. 15, in luogo del n. 142 corretto, tuttavia errato anche in visura) Per ulteriori approfondimenti e specifiche si rimanda agli <b>Allegato 01_AdE Catasto</b> , <b>Allegato 05_Titoli possesso e provenienza</b> .
--

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

<b>7a/b/c:</b> non sussiste
-----------------------------

• **Mappe censuarie (Allegato 01\_AdE Catasto)**

<b>Acquisizione delle mappe censuarie: SI</b>
---

**Quesito C.8) (Allegato 01\_AdE Catasto)**

<b>Aggiornamento catasto:</b> <u>Il compendio risulta accatastato, inserito in mappa e identificabile mediante i dati riportati nei certificati catastali vigenti.</u>
--





## D. SITUAZIONE URBANISTICA

### Quesito D.9)

- **Strumento urbanistico comunale**

P.R.G. approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 7.6.1980 e successive, compresa la Variante Generale al P.R.G. vigente adottata con Delibera di C.C. n. 18 del 02/05/2017, zona periferica di completamento.

- **CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni): -**

### Quesito D.10) - Conformità

- **Titoli edilizi e Agibilità (Allegato 04\_Urbanistica)**

A seguito dall'accesso agli atti operato presso l'archivio edilizio e condono del Comune di Cerveteri, sono stati reperiti i seguenti titoli:

- **Licenza Ed. n. 161/1975** intestata a [REDACTED] e relativa **Variante n. 162/1975**
- **Licenza Ed. n. 108/1976** voltura delle Licenze Ed. n. 161-162/1975 intestata a [REDACTED] e relativa **Variante n. 150/1976**
- **Certificato di Abitabilità 14/01/10980** (n. 18 villini n. 13 **tipo B** e n. 5 tipo A) intestato a [REDACTED]

Non sono stati reperiti dall'archivio del Comune ulteriori titoli o pratiche edilizie riguardanti l'immobile e/o gli intestatari succedutisi. Si rimanda a **Allegati 04\_Urbanistica, 06\_Rilievo Fotografico; 07\_Rilievo metrico.**

- **Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

A seguito degli accertamenti e rilievi compiuti sul posto all'attualità, sono state rinvenute delle mancate corrispondenze fra gli elaborati grafici costituenti Licenza Edilizia e lo stato dei luoghi:

- La distribuzione interna attuale e relativa ubicazione di alcune finestre (corrispondente a quella rappresentata nella pianta catastale) non equivale a quella rappresentata nei grafici di licenza edilizia (probabilmente dovuta a modifiche in corso d'opera del costruttore, che non aveva provveduto ad aggiornare i grafici depositati in Comune), fermo restando il rilascio allora dell'Abitabilità;
- Una nuova finestra sul fronte di ingresso a Sud realizzata in concomitanza alla realizzazione del soppalco in legno interno, non abitabile (Hm  $\approx$  1,40m), entrambi irregolari e privi di titolo. Altresì risultano presenti due ridotti pergolati in legno (edilizia libera), tuttavia coperti con superfici opache stabili che dunque ne variano la natura in tettoie permanenti, per la cui realizzazione risulta necessario il rilascio di permesso.



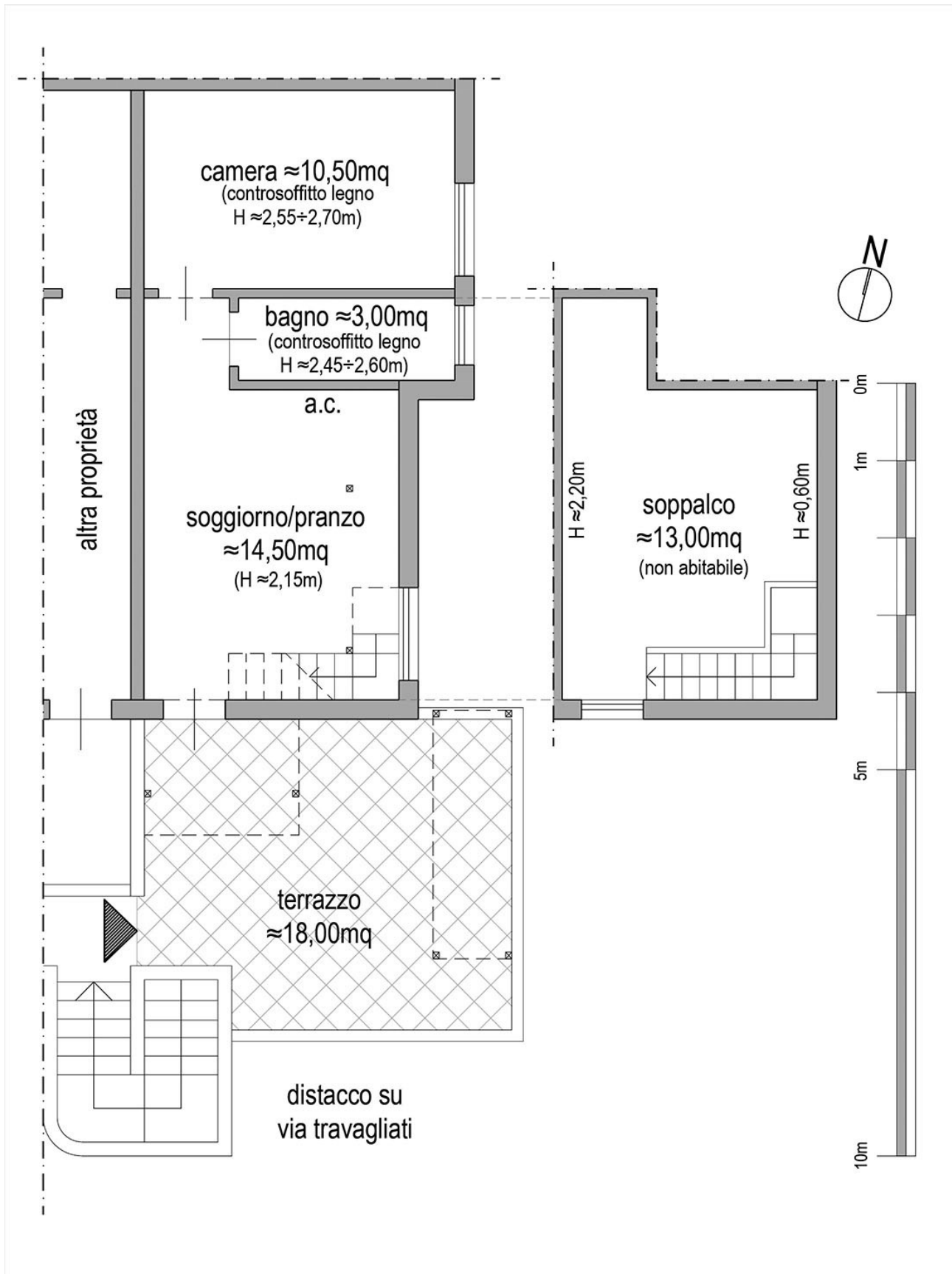


Fig. 5 Unità immobiliare in esame Fig. 28 p.la 312 Sub. 8 Int. 8 P1 TIPO B/3 - Rilievo all'attualità

RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



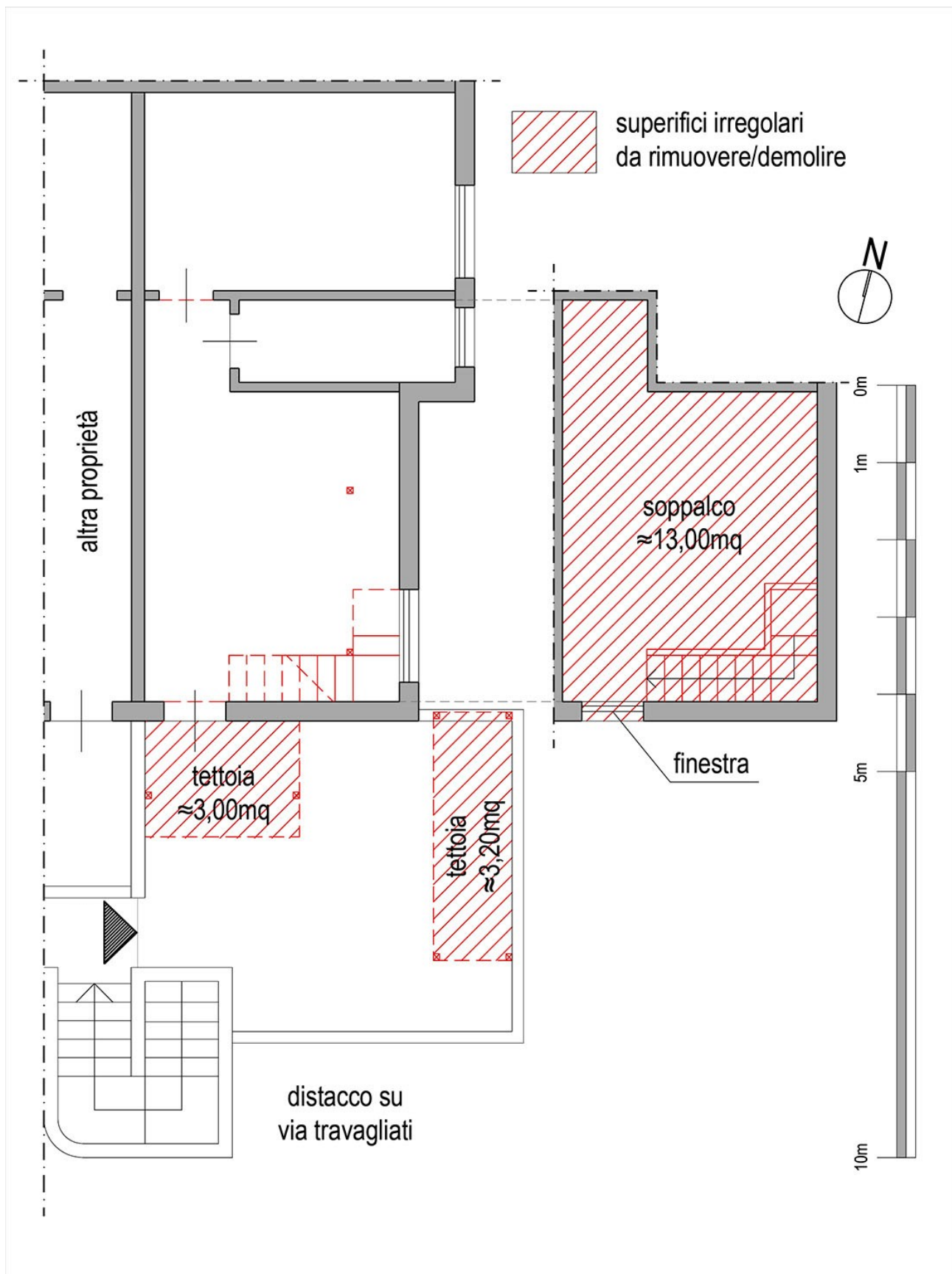


Fig. 6 Rilievo all'attualità: individuazione di superfici ed elementi costruttivi realizzati senza previo titolo e da regolarizzare mediante ripristino

RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



- **Sanabilità/costi**

E' parere dello scrivente, sulla scorta delle normative vigenti, che alcune delle mancate corrispondenze ed irregolarità rinvenute (soppalco interno; finestra fronte Sud; tettoie su terrazzo) non possano essere oggetto di sanatoria e dunque dovranno essere sottoposte ad opere di rimozione/demolizione (completa del soppalco, chiusura della finestra alta in facciata, rimozione coperture permanenti sui pergolati) in virtù del ripristino alla situazione pregressa assentita (1976) per costi min. stimati preliminarmente, sulla scorta della Tariffa Regione Lazio Ed. 2023 vigente, in  $\approx$  2.600,00€. La diversa distribuzione interna e le modifiche di prospetti (finestre) rispetto al progetto e risalenti all'epo ca della costruzione si ritengono regolarizzabili con pratica edilizia S.C.I.A. ai sensi di D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 15/2008 e s.m.i. previo pagamento di diritti istruttoria e sanzione forfittaria per spese min. stimate preliminarmente in  $\approx$  1.500,00€ (\*)

**Quesito D.11) - Stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati:** non sussiste

### E. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

**Quesito E.12)**

- **Occupazione degli immobili componenti compendio pignorato**

	Libero	Occupato
Immobile Fg. 28 P.Ila 312 Sub. 8		X

- **Titolo di possesso dell'immobile (data certa anteriore al pignoramento)**

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione pignoramento
Fg 28 P.Ila 312 Sub. 8		Notaio Sartorelli Rossella 13/12/2010 Rep. 3706/3309 trascritto 15/12/2010 nn. 14263/8130 (Allegato 05_Titoli possesso e provenienza)	20/12/2023 - Reg. Part. 10192 Reg. Gen. 13246

- **Atti privati o contratti di locazione sull'immobile (non sussiste)**

Descrizione: /				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	/	/	/	/
Contratti di locazione	/	/	/	/

- **Stima del canone di locazione di mercato**

Descrizione: /
----------------

**Quesito E.13) - Assegnazione della casa coniugale**

Descrizione: /
Opponibilità - Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale: /

(\*) oltre parcelle professionali di redazione della pratica edilizia (variabili e non stimabili congruamente in questa sede - non sussistono più dal 2012 tariffe minime, normate da leggi vigenti, che sono dunque soggette al libero mercato, a quanto cioè il singolo professionista ritenga congruo richiedere per una data prestazione, oltre oneri di legge se dovuti).





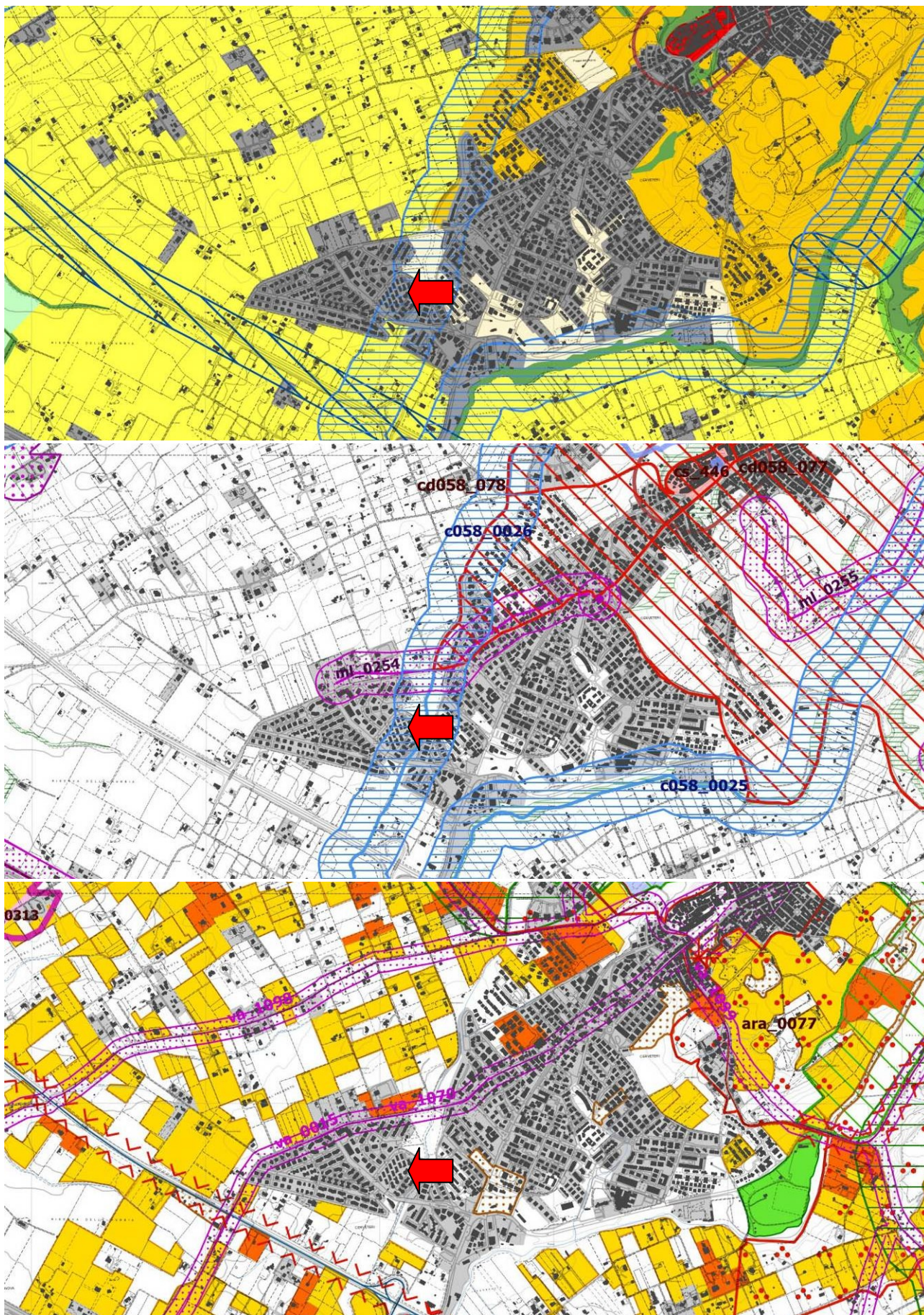


Fig. 7-9 - PTPR 2021 Lazio - Foglio 23-373 Tavv. A-B-C Scala 1:25.000 – Comune di Cerveteri

RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it





## F. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

### Quesito F.14)

- Vincoli sui beni pignorati**

PTPR 2021 Regione Lazio: Foglio 23-373 (vedi figg. 7-9 pag. 19):

Tav. A "Sistemi ed Ambiti del paesaggio, "Urbano"; protezione fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art. 36 NTA

Tav. B "Beni paesaggistici"; protezione fiumi, torrenti, corsi d'acqua, art. 36 NTA

Tav. C "Beni del Patrimonio Naturale e Culturale"

	Esistente	Assente
Vincolo artistico, alberghiero di inalienabilità, di indivisibilità		X
Vincolo paesaggistico, storico, archeologico		X

- Diritti demaniali ed usi civici**

Assenza usi civici, come da Analisi territoriale degli usi civici redatta ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 1/1986 e ss.mm.ii., dal perito demaniale dr. Agr. Paolo Petruzzi,

- Oneri condominiali**

Come da documentazioni fornite dall'Amministratore, l'unità immobiliare in esame Int. 8 porzione di villino plurifamiliare B.3 parte componente condominio VerdeAzzurro, ha quota millesimale 2,965. In capo all'unità immobiliare, alla data posta in calce, risultano pendenti le somme: 278,20€ inerente bilancio consuntivo 2024; 273,94€ inerente bilancio preventivo 2025 (**Allegato 09\_Documenti Condominio**)

## G. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito G.15)

- Quota di pignoramento**

NOTIFICA ATTO PIGNORAMENTO: 16/11/2023				
Immobili	Intestatario	Beni	Quota	Trascrizione titolo di proprietà
Abitazione	██████████ ████	Fg 28 P.III 312 Sub. 8	proprietà 1/1	15/12/2010 nn. 14263/8130 ( <b>Allegato 05_Titoli possesso e provenienza</b> )

- Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

**Separazione in natura e progetto di divisione:** NO

**Giudizio di indivisibilità:** L'immobile per consistenza e superficie non può essere comodamente diviso.

### Quesito G.16) - Vendita beni pignorati

**Lotto Unico**





## H. STIMA

## Quesito H.17) - Stima degli immobili pignorati

- **Superficie commerciale** (per la stima di sup. utile e consistenza si rimanda alla risposta al Quesito B.6)

Fg 28 P.IIIa 312 Sub. 8 A/7	Sup. lorda (mq) ragguagliata	Ragguagliamento (DPR n.138/1998)	Sup.
Superfici principali	≈ 32,00 mq	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	32,00 mq
Accessori diretti ext	≈ 18,00 mq	30%	6,00 mq
<b>Superficie commerciale</b>			<b>38,00 mq</b>

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

La procedura seguita per la Valutazione Estimativa di Mercato all'attualità in riferimento agli immobili in oggetto è quella riconducibile alle previste modalità peritali di stima immobiliare mediante l'analisi dell'area in cui il fabbricato risulta edificato, l'analisi della consistenza globale al momento dell'atto di valutazione, l'analisi (OMI) del mercato immobiliare attuale riguardo al territorio del comune di appartenenza, le normative e le pubblicazioni costituenti dottrina in materia, la comparazione fra i suddetti immobili ed altri ad essi equiparabili per localizzazione, dimensione ed aspetto globale, oltre all'analisi di tutti gli elementi in proprio possesso.

*“Valutare e stimare il valore che un Subject possa avere all'atto di compravendita significa valutarne e stimarne il Valore di Mercato (Market Value) “corrispondente alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato”.* Il Market Comparison Approach è il metodo più diffuso nella fattispecie, trattandosi di bene immobile ordinario. Solitamente la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene (subject) viene effettuata con procedimento analitico/sintetico. Si effettua una stima per valori unitari applicando alla superficie dell'unità immobiliare i prezzi medi riscontrati rispetto beni (comparables) con caratteristiche simili situate nella medesima zona di localizzazione. Il suddetto valore viene fissato effettuando la media aritmetica dei valori accertati con procedimenti diversi, analitico e sintetico comparativo. Il procedimento di stima è stato pertanto applicato al compendio in esame secondo tali criteri sulla scorta (descrittiva non esaustiva) del D.P.R. 138/98 “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” e ss.mm.ii., della UNI 10750 e ss.mm.ii., del Provvedimento Agenzia delle Entrate 27/07/2007 “Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati”, di cui all'Art. 1, comma 307, della Legge 27/12/2006, n.296 (Legge Finanziaria 2007) e ss.mm.ii., dell'Allegato 2 del “Manuale Banca Dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio per la valutazione della consistenza degli immobili urbani”, “Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, varie ed eventuali dottrine vigenti in materia.



E' stata presa in considerazione la superficie lorda rilevata in sede di sopralluogo a cui sono state addizionate le superfici omogeneizzate esclusive accessorie per *Sup. Comm.*  $\approx 38,00mq$  a cui sono stati applicati i valori di seguito esaminati.

Partendo dalle analisi economiche del mercato immobiliare effettuate dall'Agenzia del Territorio banca dati quotazioni OMI riguardo alle quotazioni medie comunali (2° semestre 2024, ultimo di riferimento pubblicato alla data di redazione della presente, vedi immagine seguente) nel territorio del comune di Cerveteri si è fatto riferimento alla fascia di identificazione dell'immobile in esame: Fascia/zona D1 Periferica/PERIFERIA - TYRSENIA (VIA SETTEVENE PALO), Microzona catastale 2, Tipologia prevalente Abitazioni civili, il VdM €/mq per immobili in stato conservativo più frequente di zona, dall'OMI identificato come Normale, risulta

### V OMI

Ville e Villini A/7:  $1.450,00 < V \text{ €/mq} > 2.150,00$ ; con V medio €/mq =  $1.800,00\text{€/mq}$

$Vu \approx 1.800,00\text{€} \times 38,00mq$  da cui  $V \approx 68.400,00\text{€}$

$Vnu = VdMmin + (VdMmax - VdMmin) \times K$  con  $K = (K1 + 3 \times K2)/4$

$Vnu = 1.450,00 + (2.150,00\text{€} - 1.450,00\text{€}) \times 0,55 = 1.835,00\text{€}$

$Vnu \approx 1.835,00\text{€/mq} \times 38,00mq$  da cui  $Vn \approx 69.730,00\text{€}$

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CERVETERI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - TYRSENIA (VIA SETTEVENE PALO)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	4,8	6,8	L
Box	NORMALE	650	950	L	3	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2150	L	6	8,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Quotazioni OMI 2° semestre 2024

RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Tali valori sono da ritenersi di orientamento in sede di valutazione immobiliare per il fatto che derivano dalle analisi semestrali del mercato compiute dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, ma non possono ritenersi del tutto esaustivi. Come anche dettato dalla più diffusa dottrina in materia di Estimo e Stima Immobiliare, tali dati sono relativi a parametri da ritenersi generici e subordinati ad una certa flessione poiché non prendono ovviamente in considerazione le specificità di ogni caso di stima, che solitamente vanno ad influire per eccesso o per difetto sul Vu €/mq. Inoltre, le analisi dell'Agenzia si riferiscono ad immobili ritenuti in stato di conservazione NORMALE, quello medio cioè fra Ottimo e Scadente. Si è dunque proceduto sulla scorta anche delle quotazioni del Borsino Immobiliare della zona di ubicazione dell'immobile (vedi pag. 24)

### V BI

Ville e villini A/7: VdM €/mq min: 1.173,00€; VdM €/mq medio: 1.501,00€; VdM €/mq max: 1.829,00€

$Vu \approx 1.501,00\text{€/mq} \times 38,00\text{mq}$  da cui  $V \approx 57.038,00\text{€}$

Per procedere alla stima dei valori unitari è stata attuata l'analisi di mercato degli immobili di zona, allo scopo di accertare i prezzi di compravendita locali per immobili simili, con caratteristiche e peculiarità analoghe a quello in oggetto. Hanno quindi fornito ulteriore supporto le indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona e l'analisi comparativa rispetto ai valori che si sono registrati per immobili della stessa tipologia e similare localizzazione nel territorio comunale. Sulla scorta delle verifiche effettuate sia presso le più note e qualificate agenzie immobiliari, sia mediante la consultazione di pubblicazioni specializzate in materia, si sono presi a campione immobili con caratteristiche il più possibile simili al bene in esame, da cui ne deriva che il VdM varia all'incirca fra  $\approx 1.100,00\text{€/mq}$  e  $\approx 2.725,00\text{€/mq}$

n	PIANO	CAMERE	BAGNI	CUCINA/AC	SOGGIORNO	SUP.	TERRAZZO/CORTE	ANNO	STATO	€/MQ
1	1	2	1	ac	1	60	si	1970	normale	1.650,00
2	1	1	1	ac	1	50	si	1981	normale	1.500,00
3	1	1	1	ac	1	40	si	1980	normale	1.725,00
4	T	1	1	ac	1	40	si	1978	buono	2.225,00
5	T	1	1	ac	1	40	si	-	ottimo	2.725,00
6	1	2	1	ac	1	57	si	-	scadente	1.100,00

Ai fini del procedimento di stima, attraverso il metodo parametrico per campioni più simili possibile e localizzati nelle immediate vicinanze, è stato rinvenuto un *VdMu medio €/mq*:

### V Locali

$VdMu \text{ medio €/mq} \approx 1.800,00 \times 38$  con  $VdM \approx 68.400,00\text{€}$

Nella tabella seguente si riportano in sintesi in valori sin qui rinvenuti

Tipologia immobile	Fonte	Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq
Fg 28 P.Ila 312 Sub. 8 A/7	OMI	Min. 1.450,00 ÷ Max. 2.150,00	1.800,00
	BI	Min. 1.173,00 ÷ Max. 1.829,00	1.501,00
	Locali	Min. 1.100,00 ÷ Max. 2.725,00	1.800,00



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LAZIO > ROMA (RM) > CERVETERI

## Cerveteri (RM)

**ZONA** ZONA DI COMPLETAMENTO

📍 Posizione Zona

Semiperiferia

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



### Abitazioni in stabili di 1° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.443**

Valore medio

Euro **1.818**

Valore massimo

Euro **2.193**



### Abitazioni in stabili di fascia media



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.255**

Valore medio

Euro **1.577**

Valore massimo

Euro **1.899**



### Abitazioni in stabili di 2° fascia



Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.071**

Valore medio

Euro **1.310**

Valore massimo

Euro **1.549**



### Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.173**

Valore medio

Euro **1.501**

Valore massimo

Euro **1.829**

Quotazioni Borsino Immobiliare

RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)

Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Facendo un raffronto tra le risultanze dei Valori di Mercato fin qui ricavati, si rilevano differenze marcate fra OMI e BI, mentre si ravvisa una certa corrispondenza fra quotazioni OMI e campioni di valori locali.

E' stato quindi adottato il procedimento per "correttivi". Al fine di operare la valutazione sia attraverso il metodo "comparativo" sia "analitico", è opportuno analizzare le specificità localizzative, posizionali, tipologiche intrinseche sia del *Subject* sia dell'area urbana in cui esso si trova, affinché possano essere comparabili e quantificabili in termini percentuali, quindi inserite quali dati utili nei calcoli propedeutici alla determinazione del VdM più probabile. Partendo dal prezzo medio riscontrabile per immobili aventi caratteristiche e localizzazione simili a quelli in esame sono state analizzate e determinate quelle che intervengono principalmente nell'apprezzamento del bene e che ricoprono una certa incidenza nella determinazione del valore. Tali caratteristiche nel metodo analitico sono rappresentate con coefficienti variabili (cosiddetti correttivi ovvero punti di merito/demerito, recanti valore massimo qualora esse risultino di grado ottimo) da applicare al valore unitario €/mq per determinare il valore dell'unità immobiliare esaminata. Si riportano in sintesi le macrospecificità ritenute determinanti, in relazione ai correttivi diffusi in dottrina, sulla scorta dell'analisi descrittiva dei beni dettagliata nella risposta al Quesito B.6 pagg. 10-11

*Immobile residenziale cat. A/7 porzione componente villino plurifamiliare in ambito condominiale*

- Tipologia architettonica/Vetustà/Ubicazione nel territorio comunale/Contesto ambientale/Conservazione;
- Panoramicità/Prospetti/Luminosità;
- Orientamento/Esposizione;
- Altre caratteristiche Intrinseche/Conservazione/Funzionalità complessiva/Conformità;

Intervenendo l'applicazione dei correttivi di merito/demerito direttamente intrinseci al compendio in esame si è ricavato:

$Vu \text{ €/mq} \approx 1.700,00\text{€}$  con  $VdM \approx 64.600,00\text{€}$

#### • Report procedimento di stima

Si riepilogano dunque i valori emersi dal procedimento analitico:

- a.  $Vu$  medio OMI  $\approx 1.800,00\text{€}$
- b.  $Vnu$  OMI  $\approx 1.835,00\text{€}$
- c.  $Vnu$  Borsino Imm.  $\approx 1.501,00\text{€}$
- d.  $Vu$  campione parametrico locale  $\approx 1.800,00\text{€}$
- e.  $Vu$  correttivo  $\approx 1.700,00\text{€}$

Sulla scorta di tutte le analisi fin qui compiute e dettagliate circa la fattispecie, si è ritenuto dunque ammissibile tener conto di un valore che coniugasse ragionevolmente le quotazioni OMI, le quotazioni BI e il mercato immobiliare, dunque le peculiarità estrinseche/intrinseche del caso di specie, così come sin qui



dettagliate, individuando il valore  $V_u \approx 1.650,00\text{€/mq}$  quale congruamente ammissibile con tutte le analisi sin qui riportate, con  $V_dM \approx 62.700,00\text{€}$  per sup. comm.  $38,00\text{mq}$ .

A questo valore si reputa opportuno decurtare un importo nell'ordine di 10% ritenuto prudenzialmente ragionevole per eventuali vizi occulti, con  $V_dM \approx 56.430,00\text{€}$ , al quale vanno detratti i costi stimati preliminarmente di regolarizzazione (opere di rimozione/demolizione per ripristino alla situazione pregressa autorizzata e pratica edilizia per modifiche prospetti e distribuzione interna, vedi risposta al Quesito D.10)  $\approx 4.100,00\text{€}$  con  $V_dM \approx 52.330,00\text{€}$ , arrotondato a  **$V_dM \approx 53.000,00\text{€}$**  quale valore di mercato più probabile del compendio nella piena proprietà.

Compendio	Mq	€/mq	Valore V
Fg 28 P.Ila 312 Sub. 8 A/7	38,00	1.650,00	62.700,00€
Decurtazione per eventuali vizi occulti			10%
Detrazione costi di regolarizzazione/ripristini			4.100,00€
<b>Valore di mercato in piena proprietà al netto delle decurtazioni e detrazioni - arrotondato</b>			<b>53.000,00€</b>

## CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI E ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di 26 pagine, corredata di 10 allegati tecnici documentali sotto elencati, redatta in modo esaustivo, compiuto ed imparziale, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento occorrente.

Allegati documentali integranti la relazione peritale:

- Allegato 01 **AdE CATASTO**
- Allegato 02 **AdE CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ANAGRAFE**
- Allegato 04 **URBANISTICA**
- Allegato 05 **TITOLI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 06 **VERBALI SOPRALLUOGO**
- Allegato 07 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 08 **RILIEVO METRICO**
- Allegato 09 **DOCUMENTI CONDOMINIO**

salvo quelli propriamente procedurali richiesti al consulente in via suppletiva dal G.E. (di cui ai punti b, c, d riportati a pag. 4), che costituiranno parte integrante la perizia tecnica, fra gli altri, nel deposito telematico finale in Cancelleria.

10/04/2025, Cerveteri (Rm)



RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it





Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- restituisce i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- invia, 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 completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro quaranta giorni prima dell'udienza fissata in data 20.05.2025 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- assegna alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo f.armida@pec.archrm.it ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo archfabioarmida@gmail.com note di osservazione al proprio elaborato. Nel caso le parti optassero per l'invio delle note mediante raccomandata postale, questa dovrà comunque pervenire non oltre il termine sopra detto (si dovrà cioè tenere conto delle tempistiche necessarie all'espletamento delle procedure di spedizione e consegna) previo avviso telefonico al 338.5277529, durante cui verrà comunicato l'indirizzo di spedizione;
- depositerà in Cancelleria il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati sopra elencati (oltre quelli suppletivi richiesti dal G.E.), in formato elettronico, almeno venti giorni prima dell'udienza fissata in data 20.05.2025, al fine di fornire eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

10/04/2025, Cerveteri (Rm)



**RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: archfabioarmida@gmail.com - PEC: f.armida@pec.archrm.it



Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto:

- ha restituito i risultati delle indagini svolte in apposita relazione e relativi allegati, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- ha invitato, 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 completo ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, entro quaranta giorni prima dell'udienza fissata in data 20.05.2025 per l'audizione delle parti e l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.
- ha assegnato alle parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire al C.T.U., mediante posta elettronica certificata all'indirizzo *f.armida@pec.archrm.it* ovvero elettronica ordinaria all'indirizzo *archfabioarmida@gmail.com* note di osservazione al proprio elaborato.

Non essendo state trasmesse note ed osservazioni da alcuna delle parti in causa dunque essendo rimasta invariata la Relazione Peritale in prima stesura datata 10/04/2025, il sottoscritto C.T.U. Esperto del Giudice:

- deposita in Cancelleria almeno venti giorni prima dell'udienza cartolare fissata in data 20/05/2025 il presente proprio Elaborato peritale in stesura finale completo di tutti gli allegati sotto elencati:

- Allegato 01 **AdE CATASTO**
- Allegato 02 **AdE CONSERVATORIA**
- Allegato 03 **ANAGRAFE**
- Allegato 04 **URBANISTICA**
- Allegato 05 **TITOLI POSSESSO E PROVENIENZA**
- Allegato 06 **VERBALI SOPRALLUOGO**
- Allegato 07 **RILIEVO FOTOGRAFICO**
- Allegato 08 **RILIEVO METRICO**
- Allegato 09 **DOCUMENTI CONDOMINIO**

oltre quelli puramente procedurali richiesti in via suppletiva dall'Ill.mo G.E.:

- **ALLEGATO B** - Relazione Peritale in copia conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008, G.U. n. 47 del 25.2.2008);
- **ALLEGATO C** - Foglio riassuntivo identificativi catastali del compendio pignorato;
- **ALLEGATO D** - Descrizione sintetica del compendio pignorato.

28/04/2025, Cerveteri (Rm)



**RGE230/2023 – ELABORATO PERITALE**

Arch. Fabio Armida - Ordine degli Architetti di Roma e Provincia n°16619 - 00052, Cerveteri (Rm)  
Email: *archfabioarmida@gmail.com* - PEC: *f.armida@pec.archrm.it*

